BE/JZ-overleg d.d. 25 april 2013
Aanwezig:
[redacted], en [redacted] (allen JZ) [redacted], [redacted]
en [redacted] (allen BE)
Afwezig:
[redacted], [redacted], [redacted] en [redacted] (met bericht)

1) Lopende procedures bij de gemeenteadvocaat

Pakhuis (JZ: [redacted] & [redacted] / BE: [redacted]):
Onder andere procedure m.b.t. canoninvordering tegen [redacted] (huidige erfpachter), welke de voormalige erfpachter ([redacted]) in vrijwaring heeft opgeroepen.
Naar aanleiding van een deskundigenrapport (welke is verzocht door [redacted]) heeft de gemeente besloten haar vordering van € 2,2 miljoen aan te passen naar het bedrag dat de deskundigen hebben vastgesteld (€ 1,1 miljoen). [redacted] wilde hier wel mee instemmen echter om [redacted] tot betaling van de afkoopsom te doen overgaan is een procedure toch vereist.
De gemeente heeft formeel haar eis gewijzigd door middel van een Conclusie van Repliek.
Stand van zaken 25/4/2013: De wederpartij heeft Conclusie van Dupliek in gediend. De gemeente heeft besloten pleidooi te vragen, hierop heeft de rechter comparitie van partijen bepaald. De comparitie is bepaald op 25 juni 2013.

Telesquash (JZ: [redacted] & [redacted], voor BE ter info):
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 het antwoord op de vraag of er gronden zijn om vernietiging van het deskundigenrapport te vragen.
Deskundige [redacted] heeft zijn concept-bevindingen gepresenteerd maar overlijdt voordat hij zijn handtekening op zijn stuk kan zetten. [redacted] en [redacted] hebben overleg gehad bij Nauta met de nieuwe deskundigen [redacted]. [redacted] en [redacted] zijn niet tevreden met het rapport van [redacted] en bespreken het deskundigen rapport nog nader.
Er heeft op 30 oktober 2011 een afspraak tussen de gemeente en de erfpachter plaatsgevonden om te proberen om er onderling uit te komen. Dit is in het geheel niet gelukt.
Het rapport van [redacted] is met zijn goedvinden grondig door OGA herschreven, met instandhouding van de inhoud.
Stand van zaken 25/4/2013: De gezamenlijke conclusie is dat het voor de gemeente de moeite waard is dat het bindend advies in rechte wordt betwist.
Daarvoor lijken voldoende argumenten aan te dragen. Het is hierbij van groot belang dat de te gebruiken argumentatie voor de rechter goed, volledig en overtuigend wordt beschreven omdat anders de kans juridisch gering is dat een bindend advies terzijde zal worden gesteld.
De argumentatie zal de vorm krijgen van twee rapporten, op te stellen door door de gemeente benaderde drie (partij)deskundigen in wisselende samenstelling. Deze beide rapporten zullen de onderlegger worden bij de binnenkort uit te brengen dagvaarding waarbij het bindend advies wordt betwist en de rechter zal worden gevraagd de te betalen (en reeds betaalde) schadeloosstelling opnieuw te (laten) vaststellen. Binnenkort, dat wil zeggen binnen een termijn van drie jaar na het bindend advies, voor begin mei 2013.

SEBA (Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam) (JZ: [redacted] & [redacted] / BE: [redacted], [redacted] & [redacted]:
In deze zaak opent de SEBA de frontale aanval op het Amsterdamse erfpachtstelsel. Gevorderd wordt onder meer dat de gemeente geen CHET mag toepassen, dat de herziening van de canon ongedaan moet worden gemaakt, dat de deskundigenrapportage moet worden vernietigd, dat de gemeente je-

gens de betrokken erfpachters onrechtmatig heeft gehandeld, dat bepaalde artikelen uit de AB 1915 en 1934, 1937 vernietigd moeten worden, dat er voor recht wordt verklaard dat de gemeente zich op onrechtvaardige wijze heeft verrijkt ten kosten van de erfpachters, dat een deel van de canon aan de erfpachters moeten worden terugbetaald.
De onderbouw van de vordering is een pagina's dikke optelsom van grotendeels niet juridische argumenten. De rode draad door het verhaal van SEBA is dat uit historische, niet gemeentelijke (!) bronnen kan worden afgeleid dat de grondslag voor canon niet is het generaliseren van grondopbrengsten en de waardestijging naar de gemeenschap laten terug vloeien, maar het enkel dekken van de gemeentelijke kosten bij grondproductie en aangezien die kosten in de loop der jaren tot nul zijn gereduceerd is er thans geen reden meer om nog canon in rekening te brengen.
Stand van zaken 25/4/2013:
Na schriftelijke conclusies is er op 23 februari 2012 pleidooi geweest bij de rechtbank. Het vonnis is aangehouden tot 13 maart 2013. Nauta heeft een brief gestuurd namens Seba met de vraag naar de wachttijd. Het vonnis is aangehouden tot 05 juni.

Abattoir(JZ: [redacted] / BE: [redacted])
25 juli+29 aug'11: Dagvaarding ontvangen. Nauta gaat dossier behandelen.
Stand van zaken 25/4/2013: Conclusie van Dupliek is ingediend namens de Gemeente. Afwachten.

2 Huisadvocaat

[redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Tijdelijk recht van erfpacht in Halfweg, erfpachter weigert conversie, aangezien niet eens met nieuwe canon. Gemeente heeft daarom recht van erfpacht opgezegd.
Stand van zaken 25/4/2013: [redacted] is in hoger beroep gegaan. [redacted] (advocaat [redacted]) had aangegeven of de gemeente bereid is nog vier weken respijt te gunnen. [redacted] heeft vier weken toegezegd. [redacted] heeft wederom uitstel gevraagd, maar de gemeente is hier niet mee akkoord gegaan. Afwachten.

Diepenbrockstraat [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Erfpachter wil geen volmacht geven voor het passeren van de akte in het kader van de CHET. Erfpachter heeft grote bezwaren tegen het taxatierapport. [redacted] wil rechtelijk oordeel Honnebierzaak afwachten. Erfpachter betaalt wel de herziene canon. Dit dossier is overgedragen aan de Huisadvocaat.
Stand van zaken 25/4/2013: De erfpachter werkt mee aan de passering van de akte. [redacted] heeft contact gehad met de notaris en akte wordt opgemaakt en is nog niet gepasseerd.

Vereniging Joodse begrafeniswezen (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Erfpachter is het niet eens met de canonverhoging. Erfpachter vindt dat het principe van hoor en wederhoor niet is gevolgd. Erfpachter heeft onder protest de verhoogde canon betaald. Dagvaarding is uitgebracht en op 21 november 2011 is de comparitie geweest.
Stand van zaken 25/4/2013: Tussenvonnis, waarbij de gemeente een zware bewijsopdracht heeft gekregen. Gemeente moet kunnen aantonen dat bouwbloksgewijs benoeming deskundigen conform procedure is gegaan. [redacted] heeft contact gezocht met de deskundige maar die reageert niet (en BE heeft helaas geen correspondentie kunnen terugvinden). De behandelaar van destijds ([redacted]) kan zich ook niet herinneren of de procedure juist is doorlopen. Op 27 maart is akte uitlating productie ingediend door de huisadvocaat. Afwachten.

BEJ 44 Keurenplein [redacted] Erfpachter: [redacted] [redacted] Beheer BV (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Op 6 februari 2013 is er comparitie geweest. Dat ging [redacted] goed en de rechter leek op de hand te zijn van de gemeente. Op 13 maart 2013 is het vonnis uitgesproken. De gemeente is in het gelijk gesteld. Erfpachter overweegt hoger beroep (termijn loopt af op 13 juni 2013).

BEJ 109 Von Guerickenstraat [redacted] Erfpachter: [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Oplossing in der minne was nier mogelijk en dus gaan we binnenkort tot dagvaarding over. Concept dagvaarding in februari 2013 door huisadvocaat verzonden aan BE/JZ en inmiddels beoordeeld door [redacted] en [redacted]. Svz 25 april 2013: binnenkort uitbrengen dagvaarding door huisadvocaat.

De Clercqstraat [redacted] (JZ [redacted] /BE: [redacted] / [redacted]):
Canonachterstand van rechtsvoorganger worden verhaald op nieuwe erfpachter (JFO Vastgoed BV). Brief wisseling tussen BE en Fier advocaten. JZ zal brief opstellen en [redacted] (BE) zal oude [redacted] 5.1.2e opvragen zodat deze meegestuurd kunnen worden met de brief die JZ opstelt.
Dit dossier is overgedragen aan de huisadvocaat,. De dagvaarding is opgesteld, en besproken met [redacted] Stand van zaken 25/4/2013: De dagvaarding is uitgebracht.

Waalstraat [redacted] (JZ [redacted] /BE [redacted])
Canon herziening einde tijdvak:
[redacted] heeft in 2009 gemeentelijke aanbieding geaccepteerd. Daarnaast heeft zij eind 2011 Vervolgens blijft dat deskundigen lager taxeren dan gemeentelijke aanbieding. Zij stelt zich nu op standpunt dat er gedwaald is. De gemeente is gedagvaard door erfpachter (advocaat [redacted] n). Op 2 juli is dossier overgedragen aan huisadvocaat.
Huisadvocaat heeft zich op 11 juli gesteld. Conclusie van Antwoord is op 22 augustus ingediend en op 7 januari 2013 is comparitie van partijen geweest bij de Rechtbank.
Stand van zaken 25/4/2013: Rechtbank heeft vonnis gewezen op 3 april en de gemeente is in het gelijk gesteld. Erfpachter heeft inmiddels proceskosten betaald. Afwachten of er hoger beroep wordt ingesteld.

Burgfonds/ Nordcapital/ Riekepolder (JZ: [redacted] /BE: [redacted] / [redacted])
5 december 2011: Bij een aantal erfpachtrechten in Noord heeft de erfpachter flinke achterstanden. Het DT heeft contact gehad met Burgfonds en heeft aangegeven pas te willen praten als de achterstanden zijn voldaan.
De erfpachter is ook hier Burgfonds. Er is een boete opgelegd wegens het niet starten met de bouw van een parkeergarage. Er wordt gekeken naar de mogelijkheid om het recht op te zeggen wegens het in ernstige mate tekort schieten in de verplichtingen door de erfpachter.
Er moet rekening worden gehouden met het feit dat de gemeente bij een ander erfpachtrecht van dezelfde erfpachter geen boete heeft opgelegd wegens het niet bouwen van een kantoorgebouw. Hier werd geen boete opgelegd omdat de gemeente het in het geval van kantoor niet erg vindt dat de realisatie niet plaatsvindt.
Burgfonds, Nordcapital en Vve zijn gedagvaard.
Stand van zaken 25/42013: Vonnis is op 8 mei gesteld.

Fortress (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Enkele tot het Fortress concern behorende erfpachters heeft een canonachterstand. Met deze erfpachters is een betalingsregeling getroffen. De huisadvocaat heeft op 31 augustus 2012 een laatste brief verzonden.
De eerdere betalingsregeling is hiermee komen te vervallen. Bij niet-betaling is opdracht verleend een procedure te starten.
De huisadvocaat heeft beslag gelegd op de erfpachtrechten van Maeyveld B.V en DCG Holding Amsterdam B.V. en de huurpenningen van deze vennootschappen. Bovendien zijn de erfpachters gedagvaard. De advocaat van Fortress heeft de huisadvocaat medegedeeld dat Fortress in deze procedure geen verweer zal voeren. Rechtbank heeft vonnis gewezen en de gemeente is in het gelijkgesteld.
Stand van zaken 25/4/2013: Op 24 mei is er een vervolg gesprek met Fortress gepland inzake de canonachterstanden.

Let op: Hiernaast speelt een andere kwestie van Fortress te weten een schadeclaim ivm Poldertoren. Huisadvocaat heeft brief gestuurd aan Fortress en op 6 maart heeft Fortress per brief laten weten dat ze willen praten over de Poldertoren. Op 25 maart brief gezonden dat de gemeente ze te woord wil staan, maar dat standpunt ongewijzigd is. Op 22 april is er een bespreking geweest met de directie

van Fortress en [redacted]. Ons standpunt is ongewijzigd. Afwachten of Fortress de gemeente zal dagvaarden.

Zosta Beheer BV/Woonstichting Lieven De Key inzake verjaring (BE: [redacted] /JZ: [redacted])
Zosta Beheer BV claimt door verjaring eigenaar te zijn geworden van een stukje grond, waarvan Woonstichting Lieven De Key erfpachter is. Na comparitie van partijen heeft rechter besloten dat de gemeente een conclusie van antwoord mag geven. Dossier is overgedragen aan huisadvocaat ([redacted]). Gemeente heeft zich gevoegd in procedure.
Stand van zaken 25/4/2013: Zosta Beheer heeft op 13 december haar eis gewijzigd. Zaak is verwezen naar rol van 9 januari waarbij de rechtbank de comparitie datum heeft vastgesteld op 18 juni 2013.

3 Overig

[redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted] en [redacted])
Erfpachter was Aangeslotene bij de Honnebier procedure. Hij heeft echter nergens op gereageerd, pas naderhand toen de gestelde termijnen al waren verstreken. Heeft een achterstand in canonbetaling van ruim € 80.000,-.

Stand van zaken 25/4/2013: [redacted] heeft een concept opgesteld, deze is aangevuld met informatie uit de Bedrijfsadministratie. [redacted] heeft de brief verstuurd. op 27 februari 2013.
Svz 25 april 2013: [redacted] heeft gerappelleerd en daarna heeft advocaat van [redacted] gereageerd. Is het niet eens met standpunt gemeente. [redacted] stuur nog één brief en draagt daarna over aan huisadvocaat.

Willemstraat (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Stand van zaken 25/4/2013: [redacted] heeft dossier doorgelezen. Dit dossier is terug naar BE. [redacted] zoekt de bestemming uit.
Is hier wellicht sprake van verjaring? [redacted] of [redacted] van BE zal dit dossier toebedeeld krijgen.

Papaverweg [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [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. Er is een boete opgelegd aan erfpachter (6x jaarcanon). De gebruikelijke incassoprocedure is doorlopen en het dossier is overgedragen aan Nauta.
Op 12 december heeft een overleg met de afdeling VGA, BE en Nauta plaatsgevonden over de onderbouwing van de berekening (en het geldende grondprijsbeleid) en de te nemen beslissing of een gerechtelijke procedure zal worden gestart naar aanleiding van de email van [redacted] van 6 juli
Naar aanleiding hiervan zal VGA het erfpachtrecht door een onafhankelijke deskundige laten taxeren om het grondprijsadvies van VGA (mbt de bestemmingswijziging) te kunnen onderbouwen. Afhankelijk van de uitkomst van deze taxatie zal gekeken worden of een procedure gestart zal worden. Stand van zaken 25/4/2013: Taxatierapport is bekend. [redacted] stuurt het naar JZ (uitkomst is in lijn met het grondprijsadvies van Vastgoedadvisering). Stukken zijn op 12 april doorgestuurd naar Nauta.

Klaprozenweg [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
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. [redacted] vertegenwoordigt de erfpachter (Klaprozen Vastgoed B.V. onderdeel uitmakende van de Maarsen Groep). [redacted] heeft brief gestuurd. Vervolgens heeft er een gesprek plaatsgevonden met [redacted], Vastgoedadvisering ([redacted]), BE ([redacted]) en JZ

([redacted] en [redacted]). Naar aanleiding van het gesprek heeft [redacted] op 25 mei 2011 gestuurd met vraag hoe canonpercentage is samengesteld en hoe de grondprijzen precies zijn berekend. Reactie hierop gestuurd op 16 augustus 2011. Erfpachter en [redacted] hebben niet gereageerd op deze brief. Met VGA is afgesproken dat een onafhankelijke deskundige het erfpachtrecht zal taxeren om het grondprijsadvies van VGA (mbt de bestemmingswijziging) te kunnen onderbouwen. Afhankelijk van de uitkomst van deze taxatie zal gekeken worden of een procedure gestart zal worden. De taxaties worden uitgevoerd. Nagegaan wordt of het in de lijn is met wat de Gemeente beoogd.
Stand van zaken 25/4/2013: [redacted] heeft laten weten dat [redacted] nog op dit dossier zal terugkomen (er moet nog naar de opstalwaarde worden gekeken) [redacted] heeft reminder gestuurd naar [redacted].

Schollenbrugstraat [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Brief van [redacted] d.d.28 december 2011 inzake canonherziening (economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging). [redacted] is het niet eens met de aanbieding die door BE is verstuurd..
Stand van zaken 25/4/2013: Reactie aan [redacted] gestuurd. [redacted] behandeld dit dossier niet meer. Arag heeft dossier overgenomen en heeft op op 7 februari een brief gestuurd. Bestemmingswijziging is niet behandeld conform het overgangsbeleid. [redacted] zal nieuwe berekening maken op grond van beleid dat per 1 januari 2012 in werking is getreden. JZ heeft brief gestuurd naar ARAG met nieuwe aanbieding. Reactietermijn: 12 juni 2013.

Amstelpark (BE: [redacted] /JZ: [redacted]) Dit dossier is door [redacted] aan [redacted] overgedragen. [redacted] had wat vragen en heeft deze besproken met [redacted]. BE zoekt uit welke bestemmingen zijn opgenomen in de akte van uitgifte en welke bestemmingen er zijn gerealiseerd. De berekening van de canon is niet helemaal goed gegaan. BE heeft nieuwe berekening opgesteld, De brief en de nieuwe aanbieding zijn verstuurd aan [redacted]. De erfpachter had tot 15 januari de tijd om de aanbieding te accepteren. Echter [redacted] heeft een aantal vragen gesteld mbt de aanbieding. 11 januari zijn de vragen door [redacted] beantwoord en hierbij heeft de erfpachter tot 8 februari 2013 de tijd gekregen om de aanbieding te accepteren. De gemeente heeft op 8 februari een brief van [redacted] ontvangen.

Stand van zaken 25/4/2013: [redacted] heeft met [redacted] notitie opgesteld (dossier vertoont gelijkenissen met Renault). En er is advies aan nauta gevraagd in verband met het al dan niet vorderen van de canonverhoging . Planning: behandelen in DT van 7 mei aanstaande.

Gebouw Waternet Ouder Kerkerdijk [redacted] (JZ [redacted] /BE: [redacted]):
Beoordelen van erfpachtaanbieding die BE samen met Uitgifte heeft opgesteld. In het verleden had grond in erfpacht moeten worden uitgegeven, maar dit is per abuis niet gebeurd.
Stand van zaken 25/4/2013: [redacted] heeft aangepaste erfpachtaanbieding aan [redacted] gestuurd. De concept erfpachtaanbieding is verstuurd. Waternet heeft de aanbieding geaccepteerd.

5.1.2e Fokkerweg [redacted] ([redacted] JZ / [redacted] BE)
BE heeft een brief aan [redacted] gestuurd met uitleg. 5.1.2e Fokkerweg [redacted]: Het gaat om de kwestie waarin de bestemming bedrijfsruimte max 30% kantoor is en waarbij er m² bvo in de akte zijn opgenomen. Het aantal m² bvo in de akte is minder dan het kaveloppervlak (FSI < 1). Er is discussie tussen [redacted] en de Gemeente over hoe de canon bij conversie moet worden berekend bij de bestemmingswijziging. Op 15 november zijn er besprekingen geweest met [redacted] en [redacted] over bestemmingswijzigingen.
Stand van zaken 25/4/2013: Brief gestuurd aan [redacted] (waarin wordt vastgehouden aan ons beleid alleen is er per ongeluk geen depreciatie toegepast zodat er geen sprake is van een meerwaarde. De CHET-procedure wordt vervolgd.

De Hollandsche Manege (BE: [redacted] /JZ: [redacted])
Retributieachterstanden jaren 2006-2012. Vordering is ter incasso overgedragen aan [redacted]. [redacted] heeft de opstaller gedagvaard en rechtbank heeft comparitie gelast (op 8 oktober 2012). Opstaller stelt dat hij met stadsdeel heeft afgesproken dat retributie voor de gehele looptijd van het opstalrecht niet betaald hoeft te worden. Stadsdeel ontkent dit. Opstaller heeft tegenvordering ad €25.000,- ingesteld. Stand van zaken 25/4/2013: [redacted] heeft in samenspraak met JZ/BE deze tegenvordering weersproken. Hollandse Manege heeft stukken in het geding gebracht om de vordering van € 25.000,- te onderbouwen. Gemeente heeft op 18 maart jl. gereageerd dmv een akte uitlating productie. Vonnis is gesteld op 8 mei.

4: Tijdelijke rechten

Ellermanstraat [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Het betreft een tijdelijk erfpachtrecht. Er is sprake van een economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging. Oorspronkelijke bestemming LPG –installatiebedrijf. Na bestemmingswijziging is de bestemming kantoor. Er is een aanbieding gestuurd voor conversie naar een voortdurend recht tezamen met een canonherziening ivm bestemmingswijziging. De erfpachter is het niet eens met de door het OGA berekende canonverhoging. [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, zodat er van canonverhoging geen sprake kan zijn. In september 2011 is er een afspraak geweest tussen BE, JZ en erfpachter en advocaat [redacted]. JZ heeft hierbij aangegeven dat verlenging van het tijdelijke recht geen optie is. Erfpachter heeft per brief vervolgens aangegeven akkoord te gaan met een conversie ook al zijn ze het er niet mee eens.
Stand van zaken 25/4/2013: BE heeft aanbieding tot conversie verstuurd, met de mededeling dat van verlenging, op grond van AB tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden'55 geen sprake kan zijn aangezien de bestemming niet meer onder industrie valt. Erfpachter heeft erfpachtaanbieding geaccepteerd. Het besluit ligt bij de notaris. De akte is nog niet gepasseerd.

5.1.2e Muyskenweg [redacted] / Ymere (JZ: [redacted], [redacted] & [redacted] / BE: [redacted] / WadA: [redacted], [redacted])
AB 1937/1955 tijdelijk industrieel van toepassing. Recht loopt af op 30 november 2013. De gemeente wil niet converteren naar een voortdurende recht in verband met veranderende publiekrechtelijke bestemming (dringend gemeente belang).
Ymere heeft het recht in 2008 verworven.
Stand van zaken 25/4/2013: Heroverweging wordt aan B&W voorgelegd in het kader van Conversie, [redacted] heeft dit ter beoordeling. De wethouders kiezen ervoor niet te converteren. Binnenkort is er een gesprek met Nauta over het niet overgaan tot conversie of verlengen. De 1e week in april vindt de interne bespreking plaats met JZ en projectleiding.

5.1.2e Muyskenweg [redacted] / Steengoed BMA B.V. (JZ: [redacted] en [redacted] / BE: [redacted])
Het betreft een tijdelijk erfpachtrecht. Met de voorgaande erfpachter is contact geweest over een conversie. [redacted] heeft namens de huidige erfpachter verzocht om een indicatie tot "conversie op termijn". Tevens heeft hij per mail gevraagd om een indicatie van de verlenging op grond van artikel 7 AB 1937/1955 ingediend en later is door [redacted] (eveneens namens de huidige erfpachter) nogmaals geïnformeerd naar de mogelijkheid tot verlenging van het tijdelijke erfpachtrecht.
BE heeft aan [redacted] verzocht om een met redenen omkleed verzoek tot verlenging. Hier is nog geen reactie op gekomen..
Het gaat om de kwestie waarin de bestemming bedrijfsruimte max 30% kantoor is en waarbij er m² bvo in de akte zijn opgenomen. Het aantal m² bvo in de akte is minder dan het kaveloppervlak (FSI <

1). Er is discussie tussen [redacted] en de Gemeente over hoe de canon bij conversie moet worden berekend bij de conversie.
Stand van zaken 25/4/2013:
In het dossier 5.1.2e Fokkerweg [redacted] speelt dezelfde discussie met dezelfde personen. Dit recht eindigt op 15 augustus 2016. Brief gestuurd aan [redacted].

5.1.2e Muyskenweg [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Verticale splitsing en conversie van één van de door splitsing ontstane rechten. Eén perceel is bebouwd met een reclamemast en andere perceel met bedrijfsruimte. Het perceel met bedrijfsruimte wordt geconverteerd waarbij de canon wordt bepaald op basis van het kaveloppervlak. FSI is kleiner dan 1 en bestemming is bedrijfsruimte. In de akte stonden m² bvo opgenomen en in de aanbieding is diezelfde bestemming aangehouden. [redacted] staat de erfpachter bij en heeft al vragen gesteld aan BE over de waarde van de reclamemast. Over de bestemming is nog niets gevraagd, maar ook in dit geval kan (en zal) discussie ontstaan over de vraag of de canon moet worden bepaald op basis van het kaveloppervlak of het aantal m² bvo dat in de akte staat.
De geldigheidstermijn van de aanbieding is verlengd tot 1 februari 2013.
Stand van zaken 25/4/2013: Aan de erfpachter is een brief gestuurd dat de aanbieding is verlopen. De vraag die [redacted] per e-mail heeft gesteld, is op 25 april door BE beantwoord. Daarna beslist de erfpachter pas of de aanbieding geaccepteerd zal worden

5.1.2e Fenegastraat [redacted] / [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted] / WadA: [redacted])
AB 1937/1955 tijdelijk industrieel van toepassing. Recht liep af op 30 juni 2006 en loopt nu door met een opzegtermijn van een jaar. De gemeente wil het recht niet geheel converteren vanwege een te realiseren verkeerspassage op het perceel. Voorts is er een geschil tussen de erfpachter en de gemeente over onderhoud van de kade die verzakt is. [redacted] is aan het uitzoeken of de erfpachter het gedeelte van het perceel dat aan de gemeente toekomt door een gedeeltelijke conversie voor rekening en risico van de erfpachter moet worden verwijderd vanwege het feit dat het (gedeeltelijke) erfpachtrecht niet meer eindigt door het verstrijken van de termijn.
Stand van zaken 25/4/2013: [redacted] heeft tekstvoorstel geschreven voor een onderdeel van de conversieaanbieding betreffende het gedeeltelijk beëindigen van het recht en de rest converteren. [redacted] en [redacted] kijken daarnaar en verwerken het in een aanbieding.
[redacted] heeft 9/1/13 nog gesproken met [redacted] of de erfpachter verplicht kan worden de kade te herstellen of dat de gemeente dit voor zijn rekening moet nemen. Een groot deel is geconverteerd. [redacted] kijkt de memo na die [redacted] heeft geschreven. [redacted] neemt contact op met de erfpachter.

Stephensonstraat [redacted] / [redacted] (JZ: [redacted] & [redacted] / BE: [redacted] / WadA: [redacted] & [redacted] [redacted])
AB 1937/1955 tijdelijk industrieel van toepassing. Recht loopt af op 31 oktober 2013. De gemeente wil niet converteren naar een voortdurende recht dan wel verlengen in verband met veranderende publiekrechtelijke bestemming (dringend gemeente belang). De gemeente is wel bereid een tijdelijke grondhuurovereenkomst te sluiten met een afhankelijk opstalrecht. De gemeente heeft hiervoor een voorstel voor gedaan. De erfpachter wil het recht verlengen dan wel converteren en geeft aan dit te gaan afdwingen bij de rechter. Ondertussen is de erfpachter bereid voornoemde huurovereenkomst aan te gaan onder zijn voorwaarden. Er zijn tussen de (advocaat van de) erfpachter en de gemeente diverse brieven gezonden over voorgaande. Verwacht wordt dat partijen er niet uitkomen.
B&W heeft een heroverweging gedaan tov conversie en verlenging van het tijdelijke recht. Ook zij besluit hier niet toe over te gaan. Dit is schriftelijk aan de erfpachter medegedeeld alsmede is toegezonden een concept grondhuurovereenkomst.

De erfpachter heeft een dagvaarding uitgebracht om verlenging/ conversie af te dwingen. Parallel hieraan lopen onderhandelingen over de grondhuurovereenkomst en het eventueel verlengen van het tijdelijke recht. De dagvaarding is aangehouden.
Stand van zaken 25/4/2013: De reactie op zelfrealisatie en verlenging op het tijdelijk recht. Nauta vraagt om deze zaak minnelijk te regelen. [redacted] bespreekt met [redacted] de aanpak en koppelt terug aan Nauta. [redacted] **levert tekst aan.**

James Wattstraat/ De Alliantie (JZ: [redacted] & [redacted] / BE: [redacted] / WadA: [redacted] & [redacted] [redacted])
AB 1937/1955 tijdelijk industrieel van toepassing. Recht loopt af op 15 augustus 2013. De gemeente wil niet converteren naar een voortdurende recht dan wel verlengen in verband met veranderende publiekrechtelijke bestemming (dringend gemeente belang). De erfpachter meent een recht op conversie te hebben op grond van het Uitvoeringsbesluit 2008. Hierop heeft de gemeente afwijzend gereageerd. De gemeente is wel bereid een tijdelijke grondhuurovereenkomst te sluiten met een afhankelijk opstalrecht.
Stand van zaken 25/4/2013: De huurovereenkomst is getekend.

Cruquiusgebied/ Albeton (JZ: [redacted] & [redacted] / BE [redacted] / Projectleider (ingehuurd door stadsdeel): [redacted]):
AB 1955 tijdelijk industrieel van toepassing. Recht loopt af op 15 november 2027. Amvest wenst het onderhavige erfpachtrecht te verkrijgen.
Het stadsdeel heeft een conserverend bestemmingsplan in procedure die in 2013 van kracht dient te zijn. In verband met het feit dat het recht pas in 2027 afloopt in combinatie met het gegeven dat de gemeente zelf geen plannen heeft in dit gebied en het conserverende bestemmingsplan heeft de gemeente in casu geen dringend gemeente belang om de conversie te weigeren. Door het stadsdeel is een spelregelkaart vastgesteld, echter op grond van deze kaart kunnen geen andere bestemmingen dan de geldende publiekrechtelijke bestemmingen worden gerealiseerd. JZ heeft aangegeven geen bezwaar tegen conversie van voornoemd recht te hebben indien bepaalde stappen worden doorlopen: (1) conversie naar een voortdurend recht; (2) toestemming voor overdracht aan Amvest (waarbij (1) en (2) ook omgewisseld kunnen worden); (3) Amvest kan een omgevingsvergunning indienen voor de aanpassing van het bestemmingsplan; en pas na stap (3) kan stap (4) bewandeld worden: verzoek tot privaatrechtelijke bestemmingswijziging.
Stand van zaken 25/4/2013: B&W heeft besloten conform voorstel OGA. Één en ander wordt nader uitgewerkt. Wordt vervolgd.

5: Evaluaties AB's

Bestuurlijke stukken t.b.v. opdracht tot maken van nieuwe AB's is op dinsdag 10 april in DT OGA besproken. Stukken worden maandag 16 april op de Staf wethouder besproken. Daarna zal via B&W de Raadsvoordracht plaatsvinden op waarschijnlijk 20 juni. Na Raadsbesluit zal BE daadwerkelijke uitwerking van nieuwe AB's gaan opstarten m.b.v. JZ-VA-experst uit de markt etc. etc.
Stand van zaken 25/4/2013: Naar aanleiding van technische sessie met de 3 wethouders is er opnieuw overleg tussen de wethouders op 18 januari hiervoor zijn op 9/1/2013 stukken verspreid die weinig juridisch van aard waren. [redacted] en [redacted] hebben hierop diverse opmerkingen geplaatst bovendien is er een alinea toegevoegd die aangeeft dat de juridische uitwerking nog moet plaatsvinden.

6. Nieuwe dossiers:

Muzenplein [redacted]: (JZ: [redacted] / BE: [redacted]):
In het kader van de CHET hebben deskundigen het erfpachtrecht getaxeerd. Erfpachter is het niet eens met de uitkomst. Erfpachter stelt dat hoor en wederhoor niet goed is toegepast. Gemeente is niet bij een georganiseerde hoorzitting aanwezig geweest. In dit bouwblok zitten ook SEBA-aangeslotenen. Besloten is om niet af te wijken van het reeds ingenomen standpunt en nogmaals een brief te sturen aan erfpachters dat gemeente akkoord gaat met uitkomst deskundigenrapport.

Stand van zaken 25/04/2013: [redacted] en [redacted] gaan met [redacted] spreken over uitleg berekening afkoopsom en zullen daarna brief verzenden aan advocaat erfpachter.

Da Costastraat [redacted] (JZ: [redacted] / BE/ [redacted])
In dit dossier is door BE een indicatie gestuurd voor een bebouwingswijziging, bestemmingswijziging en aanvullende afkoopsom. [redacted] heeft namens cliënt gereageerd per brief. [redacted] wil o.a. graag dat de berekening inzichtelijk wordt gemaakt. Het betreft bestemmings -en bebouwingswijziging van kerk naar woningen. [redacted] heeft brief opgesteld, waarin de berekeningen worden meegestuurd. [redacted] heeft brief nagekeken en de brief is verstuurd. Dit gaat om een AB66

KJ06 Muzenhof, CS Beheer (JZ: [redacted] / [redacted] / BE: [redacted])
Bij CHET zijn er twee bestemmingen in het taxatierapport gekomen: huurwoning en koopwoning. Erfpachter is van mening dat bestemming huurwoning moet gelden, terwijl erfpachtakte spreekt over koopwoningen. Gesprek geweest bij Boekel de Neree op 22 november 2012. Schriftelijk standpunt erfpachter ontvangen op 14 maart 2013.
Stand van zaken 25/04/2013: brief van 14 maart 2013 moet worden beantwoord. Idee is om nieuwe rapporten op te laten maken met 1 bestemming. na interne bespreking is besloten dat BE een advies ontvangt van JZ: hierna zal MT van BE beslissen over de te volgen 5.1.2e.

Aanbesteding kosten deskundigen (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Bij BE is de vraag gerezen of de regels van (Europese) aanbesteding van toepassing zijn op de opdracht die BE verstrekt aan deskundigen in het kader van een canonherziening einde tijdvak. Ook de ACAM stelt hier vragen over.
Stand van zaken 25/04/2013: [redacted] heeft een memo opgesteld, dit is eerder aan JZ verzonden. [redacted] heeft dit memo op 28 maart 2013 aan [redacted] gemaild [redacted] is de behandelaar bij JZ. [redacted] en [redacted] zullen z.s.m. de raming van de gemaakte kosten doorgeven aan [redacted].

Saneringskosten Kuiperbergweg [redacted] (Stern Garage) (JZ: nog niet bekend / BE: nog niet bekend)
Erfpachter doet voorstel om vervuiling af te kopen (gemeente krijgt geld, gaat in 5.1.2e, bij sloop gebouw tzt saneren). Deze constructie wordt bij de haven al regelmatig toegepast en in document vastgelegd. Afdeling Bodem wil graag van JZ/BE weten of wij mee kunnen gaan in deze constructie en zo ja of we mee kunnen denken aan aanvullende bepaling in het leveringscontract. [redacted] en [redacted] gaan in gesprek met Haven om voorbeelddossiers/berekeningen te krijgen. Projectleiders [redacted] en [redacted] zien niets in deze constructie en willen risico bij huidige erfpachter houden (saneren, desnoods met afbraak gebouw).
Stand van zaken 25/04/2013: Overleg moet worden ingepland, [redacted] is de behandelaar bij JZ. [redacted] heeft [redacted] benaderd voor meer informatie

Advies haalbaarheid juridische procedure oevers en kades (JZ: [redacted], BE: [redacted])
Stadsdeel 5.1.2e wil graag een advies over de haalbaarheid van een eventuele juridische procedure over de handhaving van onderhoudsverplichtingen van de erfpachter(s) van oevers en kades.
Stand van zaken 25/04/2013: [redacted] plant een gesprek in met [redacted].

7. Huur-Koop problematiek (JZ: [redacted] / [redacted] / BE: [redacted] / [redacted])

In het kader van de Huur-Koop problematiek heeft Nauta OGA geadviseerd (met name over wanneer er al dan niet sprake is van een bestemmingswijziging en wat dit voor gevolgen heeft voor reeds vastgestelde canonverhogingen bij splitsing in appartementsrechten.
BE/JZ hebben de wethouder geïnformeerd over deze problematiek. Momenteel wordt een en ander nader in kaart gebracht door BE

Specifieke dossiers Huur-Koop:

Columbusplein [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Erfpachter heeft bezwaar gemaakt tegen canonverhoging. [redacted] heeft brief opgesteld waarin conform het advies van Nauta de erfpachter in het gelijk wordt gesteld.
Stand van zaken 25/04/2013: Op 26 maart 2013 is de reactie aan de erfpachter verstuurd, waarin gevraagd wordt of hij een nieuwe aanbieding wenst te ontvangen. Deze erfpachter blijkt nog meer panden te hebben die ook zijn gesplitst, dus de verwachting is dat hier ook nog een verzoek voor komt.

Krammerstraat [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Erfpachter heeft verzoek tot splitsing in appartementsrechten gedaan. De gemeente wil aan de te verlenen toestemming een canonverhoging verbinden. Erfpachter heeft [redacted] ingeschakeld en die dreigt met het vragen van vervangende toestemming van de rechtbank, als de gemeente deze eis blijft stellen. [redacted] stelt terecht dat er geen sprake kan zijn van een canonverhoging gezien de bestemming in de uitgifteakte.
Stand van zaken 25/04/2013: Op 26 maart 2013 is de reactie van de Gemeente verzonden aan [redacted]. Erfpachter krijgt twee nieuwe aanbiedingen voor Krammerstraat [redacted].

Diezestraat [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted])
Erfpachter heeft verzoek tot verticale splitsing in 4 erfpachtrechten gedaan. Gemeente heeft een aanbieding gedaan met bestemming '12 huurwoningen', nu nog zonder canonverhoging (want:, nog geen splitsing in appartementsrechten). Erfpachter heeft [redacted] in geschakeld, die vragen heeft gesteld over de bestemming huurwoningen. [redacted] heeft in eerste instantie aan [redacted] per mail laten weten dat de bestemming wat de Gemeente betreft gewoon huurwoningen betreft. Dit kan echter niet meer worden volgehouden gezien het advies van Nauta. Erfpachter heeft intussen een indicatie aangevraagd voor de canonverhoging bij splitsing in appartementsrechten van één van de na de verticale splitsing ontstane erfpachtrechten.
Stand van zaken 25/04/2013: [redacted] zal brief opstellen(naar aanleiding van het overleg met [redacted] (JZ).

8. Handhaving naar aanleiding van erfpachtcontrole Schinkelgebied

Naar aanleiding van de erfpachtcontrole in het Schinkelgebied is geconstateerd dat veel erfpachtrechten niet worden gebruikt conform de bestemming in het erfpachtcontract. BE heeft de erfpachters hierover geïnformeerd en in enkele gevallen ook een aanbieding verzonden. Erfpachters zijn het hier niet mee eens en schakelen een advocaat in. Verwachting is dat hier veel ophef over zal ontstaan. Alle correspondentie dient te worden afgestemd met Stadsdeel Zuid.

Specifieke dossiers Schinkelgebied:

Generaal Vetterstraat [redacted] (JZ: [redacted], BE: [redacted])
Erfpachter heeft naar aanleiding van de aanbieding bestemmingswijziging met economische meerwaarde een advocaat ingeschakeld (5.1.2e Heutink Advocaten).
Stand van zaken 25/04/2013: brief van 15 februari 2013 dient nog te worden beantwoord. [redacted] nog weten wie van JZ dit dossier gaat behandelen.

5.1.2e, Fokkerweg [redacted], Pilotenstraat [redacted], Vliegtuigstraat [redacted] (Eyeworks) (JZ: [redacted] BE: [redacted])

Op 30 januari 2013 is er een gesprek geweest tussen BE en de erfpachter en de advocaat. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de advocaat op 27 maart 2013 gemaild naar [redacted], de strekking is dat men het niet eens is met een bestemmingswijziging.
Stand van zaken 25/04/2013: [redacted] heeft de advocaat per mail geantwoord op 28 maart 2013. Afwachten reactie. [redacted] is de behandelaar bij JZ.

Pilotenstraat[redacted], Vliegtuigstraat [redacted](JZ: [redacted] BE: [redacted])
Brief ontvangen van advocaat Boekel de Neree over de erfpachtcontrole en bestemmingswijziging.
Svz 25 april 2013: [redacted] stuurt [redacted] nog de brief van de advocaat digitaal door en zal nog een kort memo schrijven voor het dossier.

9. Dossiers aktepassering Honnebier / CHET (JZ: [redacted]/BE: [redacted])

- [redacted] Heijermansweg [redacted], E[redacted] erfpachters [redacted] (overgedragen door BE aan JZ op 4 februari 2013).
- Cornelis Schuijtstraat [redacted], E[redacted] erfpachters [redacted] (ex –Honnebier aangeslotene), tevens betalingsachterstand (overgedragen door BE aan JZ op 21 maart 2013).
- [redacted] Gorterstraat [redacted], E[redacted] erfpachter [redacted] (overgedragen door BE aan JZ op 28 maart 2013).

Stand van zaken 25/04/2013: [redacted] stuurt [redacted] de links door naar de digitale dossiers..

10: Diversen/ Actiepunten

- Graag iemand aanhaken van JZ om mee te kijken bij beantwoording Raadsvragen [redacted] (CDA) over draagvlak erfpachtstelsel en gevoerde juridische procedures van de afgelopen vijf jaar. Behandelaar bij BE is [redacted].

- Vraag over gebruik BSN-nummer en DigiD bij erfpachtbeheer is toebedeeld aan [redacted].

- [redacted] en [redacted] zullen een afspraak inplannen met [redacted] en [redacted] (na vakantie [redacted]) over de afhandeling van de Honnebier hertaxaties.