BE/JZ-overleg d.d. 6 februari 2014

Aanwezig:

[redacted]

1. Lopende procedures bij de gemeenteadvocaat:

Pakhuis (JZ: [redacted] / BE: [redacted]

Onder andere procedure m.b.t. canoninvordering tegen [redacted] (huidige erfpachter), welke de voormalige erfpachter (Het Oosten) in vrijwaring heeft opgeroepen.

~~Naar aanleiding van een deskundigenrapport (wc [redacted] is verzocht door Het Oosten) heeft de gemeente besloten haar vordering van € 2,2 mi joen aan te passen naar het bedrag dat de deskundigen hebben vastgesteld (€ 1,1 mi joen). [redacted] wilde hier wel mee instemmen echter om Het Oosten 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 Replick.~~

De Rechtbank heeft ~~Vonnis gewezen waarbij~~ de ~~gemeente in het gelijk is gesteld. De~~ erfpachter ~~is~~ veroordeeld tot betaling van de afkoopsom en mee te werken aan het passeren van de akte. De advocaat van de erfpachter heeft twee keer de gemeente verzocht het vonnis niet te executeren, de gemeente is niet bereid hier in mee te gaan.

Stand van zaken ~~09/0106/02~~/2014: Het vonnis is betekend. Advocaat van erfpachter heeft aangegeven dat de erfpachter door betaling zijn faillissement zal moeten aanvragen. ~~Aan de directie zullen verschillende opties worden voorgelegd~~Aan de erfpachter is nu – bij hoge uitzondering - voorgesteld om tot de uitspraak van het Hof canon te betalen. De gemeente wacht hun reactie af.

Telesquash (JZ: [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 b j Nauta met de nieuwe deskundigen dhr. prof. [redacted] en [redacted] z jn 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.

De gezamenl jke 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 hierb j 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 kr jgen van twee rapporten, op te stellen door door de gemeente benaderde drie (part j)deskundigen in wisselende samenstelling. Deze beide rapporten zullen de onderlegger worden bij de binnenkort uit te brengen dagvaarding waarb j 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.

Wederpart j heeft kort geding aangespannen (zitting 7 juni) om betaling te vorderen van EUR 400.000,-. De uitspraak van de rechtbank is niet in het voordeel van de Gemeente. De gemeente moet het te betalen bedrag verhoogd met rente binnen 48 uur betalen na de uitspraak.
SVZ 14-10-2013: de gemeente heeft Telesquash gedagvaard teneinde het bindende advies vernietigd te krijgen. Comparitie van part jen op 9 december 2013. Telesquash kondigt thans aan dat haar schade tot december 2012 veel hoger is dan het bedrag dat deskundigen hebben vastgesteld, namel jk dat tot 31-12-2012 een aanvullende schade is geleden van tussen de 13 en 17 miljoen euro. En de schade loopt volgens Telesquash door zolang het recht loopt.

SEBA (Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam) (JZ: [redacted] / BE: [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 jegens 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 gemeentel jke (!) bronnen kan worden afgeleid dat de grondslag voor canon niet is het generaliseren van grondopbrengsten en de waardest jging 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.
Na schriftelijke conclusies is er op 23 februari 2012 pleidooi geweest bij de rechtbank.
Op 5 juni 2013 is vonnis gewezen. Alle vorderingen van SEBA zijn afgewezen, alleen de vier in het geding z jnde taxatierapporten zijn vernietigd. Inmiddels is SEBA in hoger beroep gegaan. Wachten is op indienen grieven.
Stand van zaken 06/02/2014:
Memorie van Grieven is ingediend door SEBA op 31 december 2013. De gemeente heeft tot 25 februari 2014 uitstel gekregen om de Memorie van Antwoord in te dienen. Langer uitstel is waarschijnl jk niet mogelijk.
De wethouder is akkoord met de weekendmap over hoe om te gaan met de aangesloten erfpachters (versturen brief). Komt 11 februari 2014 in B&W.

Abattoir(JZ: [redacted] BE: [redacted]
25 juli+29 aug'11: Dagvaarding ontvangen. Nauta gaat dossier behandelen.
Vonnis d.d. 24 april 2013, waarbij rechter heeft bepaald dat gemeente vergoeding moet betalen. [redacted] heeft een gesprek gehad met Foodcenter om te bepalen wat de hoogte van de vergoeding zal zijn.
SVZ 14-10-2013 Volgens een door de gemeente ingehuurde deskundige bedraagt de opstalwaarde 4,4 mi joen. De huisadvocaat is nu aangehaakt. Naar verwachting komt de gemeente er niet minnelijk uit met het Abattoir en zal ofwel een gerechtelijke procedure volgen waarin de opstalwaarde moet worden bepaald ofwel een bindend adviesprocedure.

[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.
[redacted] is in hoger beroep gegaan.
Stand van zaken 06/02/2014: pleidooi zal plaatsvinden op 17 februari 2014. Nauta stelt een pleitnotitie op.

KJ06 Muzenhof, CS Beheer (JZ: [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. Deze is beantwoord op 5 juli 2013.
Antwoord van erfpachter ontvangen op 3 september 2013. Zij stellen voor te middelen. Hiermee gaat de gemeente niet akkoord. [redacted] heeft dossier aan Nauta voorgelegd of dit conform hun advies is van 25 september 2013 inzake de bouwblokken BA31, BB01 en BB14 (zie hierboven). Indien dit het geval is zal [redacted] het dossier aan Nauta overdragen ter verdere behandeling.
Stand van zaken 09/01/2014: [redacted] heeft op 7 januari 2014 een brief verzonden aan de erfpachter: wij gaan niet akkoord met schikking en dossier wordt overgedragen aan Nauta.
Stand van zaken 06/02/2014: Nauta dient actie te ondernemen.

2. Huisadvocaat:

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.
Tussenvonnis, waarbij de gemeente een zware bewijsopdracht heeft gekregen. Gemeente heeft helaas niet kunnen aantonen dat bouwbloksgewijze benoeming deskundigen conform procedure is gegaan. Op 27 maart is akte uitlating productie ingediend door de huisadvocaat. Erfpachtrecht is overgedragen en nieuwe erfpachter gaat akkoord met het taxatierapport en zal meewerken aan aktepasssering.
In de procedure tussen JBW en gemeente is een comparitie gelast. JBW wil minnelijke regeling. Standpunt gemeente zal zijn huidige taxatie blijft in stand of hertaxatie indien de rechtbank dit gelast. Comparitie staat gepland voor dinsdag 22 oktober.
~~Stand van zaken 05/12/2013: t~~Ter comparitie is een schikking getroffen (onder voorbehoud van goedkeuring directeur OGA): OGA betaalt wettelijke rente terug aan JBW en zal de forfaitaire proceskosten vergoeden. Daarna kan zaak worden doorgehaald.
Later bleek echter dat de betaalde wettelijke rente is verrekend met een canonnota, waardoor JBW helemaal geen wettelijke rente heeft betaald. Dit is door [redacted] doorgegeven aan JBW en die was hiermee akkoord. Op 4 december 2013 is de zaak doorgehaald op de rol. OGA dient nu nog de forfaitaire proceskostenvergoeding aan JBW te voldoen. De nieuwe erfpachter dient nog de CHET-akte te passeren.
~~Stand van zaken 09/01/2014: idem. Maartje heeft en rappel naar huisadvocaat gestuurd.~~
Stand van zaken 06/02/2014: [redacted] heeft vaststellingsovereenkomst getekend, is door huisadvocaat aan [redacted] gestuurd. Wachten op ondertekening [redacted]

BEJ 44 Keurenplein [redacted] Erfpachter: [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). De erfpachter heeft hoger beroep aangetekend. [redacted] schrijft de memorie van antwoord, volgende week wordt de conclusie nagekeken.
Stand van zaken 09/01/2014: de zaak staat voor arrest bij het Hof dd. 14-1-2014.
Stand van zaken 06/02/2014: arrest is gewezen op 14-01-2014 en gemeente is weer op alle punten in het gelijk gesteld. Nu nog financiële afwikkeling.

BEJ 109 Von Guerickestraat [redacted] Erfpachter: [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Oplossing in der minne was niet mogel jk 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]
Stand van zaken 05/12/2013: Dagvaarding toch nog niet uitgebracht. [redacted] heeft de huisadvocaat gevraagd zit z.s.m te doen.
Stand van zaken 09/01/2014: Dagvaarding is uitgebracht. Erfpachter heeft uitstel gekregen voor het indienen van de conclusie van antwoord tot 28 januari 2014.
Stand van zaken 06/02/2014:
Erfpachter heeft conclusie van antwoord ingediend. De zaak is verwezen naar de rol van 11 februari en dan zal de rechtbank een (tussen)vonnis wijzen. Hierin zal worden bepaald of er een comparitie van part jen plaats zal vinden of dat wordt doorgeprocedeerd. Vonnis afwachten en daarna conclusie bespreken.

De Clercqstraat [redacted] / JFO (JZ: [redacted] /BE: [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] 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] CvR is ingediend op 14 augustus, CvD is door JFO ingediend op 13 september 2013.
Op 2 december 2013 is vonnis gewezen. De vorderingen van de gemeente z jn toegekend. Vonnis is uitvoerbaar bij voorraad.Erfpachter gaat niet in beroep en zal de vordering betalen (inclusief b jkomende kosten).
Stand van zaken 0~~6~~/0~~1~~2/2014: moet nog financieel worden afgehandeld.
~~Stand van zaken 06/02/2014: idem~~

Waalstraat [redacted] (JZ: [redacted] /BE: [redacted]
Mevrouw [redacted] heeft in 2009 gemeentel jke CHET-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]
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 part jen geweest bij de Rechtbank.
Rechtbank heeft vonnis gewezen op 3 april en de gemeente is in het gelijk gesteld. De erfpachter is in hoger beroep gegaan.
Stand van zaken 06/02/2014: gemeente heeft 10 december 2013 de MvG ingediend. Staat voor arrest bij het Hof op 20 mei 2014.

[redacted] er (JZ: [redacted] /BE: [redacted]
5 december 2011: Bij een aantal erfpachtrechten in Noord heeft de erfpachter flinke achterstanden. Het DT heeft contact gehad met [redacted] en heeft aangegeven pas te willen praten als de achterstanden zijn voldaan.
De erfpachter is ook hier [redacted] 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.
[redacted] en Vve zijn gedagvaard.

De heer [redacted] is persoonl jk failliet verklaard. Nu vinden er onder handelingen plaats. De faillissements-zitting van 12 augustus wordt ingetrokken en de nieuwe voorstellen
SVZ 14-10-2013: We onderhandelen met alle betrokken partijen over een deal die erop neerkomt dat de gemeente het appartementsrecht dat ziet op de gerealiseerde parkeergarage verkrijgt van Biw en direct doorlevert aan Nordcapital. Met de opbrengst voldoet Biw al haar schulden. Tevens doet Biw om niet afstand van de twee niet bebouwde erfpachtrechten. Per saldo lijdt de gemeente met deze deal verlies van ongeveer 1,2 mi joen maar krijgt z j tevens weer de vr je beschikking over de niet be-bouwde gronden. De inschatting is dat de gemeente b j een faillissement van Biw 2,6 miljoen zal ver-liezen aan achterstallige canon en ozb terw jl z j dan nog moet dealen met een curator over het beëin-digen van de erfpachtrechten.

Inhoudelijk is dit ongeveer rond. Afwachten of Biw haar handtekening zet. Anders alsnog faillisse-mentscenario.

Fortress (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Enkele tot het Fortress concern behorende erfpachters heeft wederom een canonachterstand. De huisadvocaat heeft op 17 september 2013 een laatste sommatiebrief verzonden, maar helaas Fortress niet gereageerd op de laatste sommatiebrief.
Huisadvocaat heeft beslag laten leggen op erfpachtrechten en huurvorderingen van 6 Fortress ven-nootschappen. Tevens is Fortress gedagvaard om de canonachterstanden te voldoen.
Stand van zaken 09/01/2014: Fortress heeft zich niet gesteld in de procedure. Momenteel worden door de huisadvocaat alle verklaringen derdenbeslag van huurders gecontroleerd.
Gemeente heeft wel een brief ontvangen inzake het erfpachtrecht "De Poldertoren": Fortress meent een schadeclaim te hebben op de gemeente van EUR 8.5 mi joen, welke claim in januari 2013 per brief is afgewezen en in april 2013 t jdens een bespreking nogmaals. Nu wil Fortress weer praten over een sch kking. In overleg met [redacted] zal huisadvocaat een brief opstellen om de claim nog-maals af te w jzen en bovendien wordt niet ingegaan op het verzoek om een gesprek.
Stand van zaken 06/02/2014: [redacted] zal een brief opstellen en aan OGA voorleggen

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.
Zosta Beheer heeft op 13 december 2012 haar eis gewijzigd. Zaak is verwezen naar rol van 9 januari 2013 waarb j de rechtbank de comparitie datum heeft vastgesteld op 18 juni 2013.
Tijdens de comparitie heeft de rechtbank gevraagd of partijen een minnelijke regeling willen overwe-gen.
[redacted] en [redacted] hebben gesproken met [redacted] van [redacted] Oost over een mogel jk overdracht van het stukje tuin. [redacted] verwacht dat overdracht mogel jk is. SD moet bepalen of overdracht wen-selijk en dan voorleggen aan college. Zosta heeft gemeente € 5.000 geboden voor de overdracht van het stukje grond.
Discussie met R&A over overdracht. Inmiddels zijn alle afdelingen binnen OGA bereid tot overdracht. [redacted] en [redacted] hebben notitie voor [redacted] gemaakt. Huisadvocaat zal b j de Key informeren of wat z j willen en onder we ke voorwaarden. Afwachten
Stand van zaken 0~~6~~9/0~~4~~2/2014: ~~Afspraak met R&A gepland om de notitie voor [redacted] definitief te ma-ken~~Huisadvocaat heeft nogmaals bij De Key geïnformeerd wat z j willen. Met huisadvocaat is ook ge-sproken is ook over eventuele aansprakelijkheidstelling van de Key.

[redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted] en [redacted]

Erfpachter was Aangeslotene bij de [redacted] procedure. Hij heeft echter nergens op gereageerd, pas naderhand toen de gestelde term jnen al waren verstreken. Heeft een achterstand in canonbeta-ling van ruim € 80.000,-.
[redacted] heeft een concept opgesteld, deze is aangevuld met informatie uit de Bedr jfsadministratie. [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] heeft laatste brief gestuurd met uiterste reactietermijn van 19 juni 2013 en zal daarna het dossier overdragen aan de huisadvocaat. Dossier is overgedragen aan de huisadvocaat. De huisadvocaat heeft nog een laatste sommatie gestuurd, maar heeft daarop geen reactie ontvangen.
Stand van zaken 09/01/2014: [redacted] heeft concept-dagvaarding opgesteld, ligt bij [redacted] ter controle.
Stand van zaken 06/02/2014: @@@ [redacted]

Panhuis, Elegaststraat [redacted], E[redacted] (aktepassering) JZ: [redacted] BE: [redacted]
SVZ 02-10-2013: [redacted] heeft laatste aanmaning verstuurd op 22 augustus 2013.14 oktober 2013 is dossier overgedragen aan huisadvocaat. Huisadvocaat neemt ook vordering van incasso DBGA over
Stand van zaken 06/02/2014: concept-dagvaarding gecheckt, gaat binnenkort uit.

Moj, Elegaststraat [redacted], [redacted] (aktepassering) JZ: [redacted] BE: [redacted]
SVZ 02-10-2013: [redacted] heeft laatste aanmaning verstuurd op 22 augustus 2013. 14 oktober 2013 is dossier overgedragen aan huisadvocaat. Huisadvocaat neemt ook vordering van incassobureau Van Twuijver over.
Stand van zaken 06/02/2014: concept-dagvaarding gecheckt, gaat binnenkort uit.

[redacted] Hacquartstraat [redacted], E[redacted] (ex-[redacted] aktepassering) JZ: [redacted] BE: [redacted]
SVZ: 12/11/13: laatste aanmaning gaat binnenkort de deur uit. Svz 09/01/2014: dossier is op 07/01/2014 overgedragen aan huisadvocaat.
Stand van zaken 06/02/2014: huisadvocaat is bezig met opstellen dagvaarding

3. Overig:

Willemstraat (JZ: ??/ BE: [redacted]
SVZ 02-10-2013: [redacted] heeft dossier uitgezocht en overgedragen aan beheer (team particulieren) van BE. Blijkt te gaan om een bestemmingswijziging die nooit door de erfpachter is geaccepteerd. Loopt al sinds 2006. Bestemming is echter al gewijzigd sinds 1998. [redacted] heeft beheer van BE gevraagd om e.e.a. uit te zoeken. Nog geen behandelaar bekend i.v.m. achterstand in dossiers bij beheer.

Papaverweg [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging van bedr jfsruimte naar res-taurant. De erfpachter is het niet eens met de door het OGA berekende canonverhoging, deze acht h j onredelijk. Er is een boete opgelegd aan erfpachter (6x jaarcanon). De gebru kelijke 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 on-derbouwing 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. Afhankel jk van de uitkomst van deze taxatie zal gekeken worden of een procedure gestart zal worden.
[redacted], [redacted] en [redacted] hebben op 17 augustus overleg.
Stand van zaken 05-12-2013: Nauta heeft brief gestuurd en advocaat heeft aangegeven daarop in januari 2014 te reageren.

Klaprozenweg [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Economische meerwaarde naar aanleiding van een bestemmingswijziging. Oorspronkel jke 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). De heer [redacted] heeft brief gestuurd. Vervolgens heeft er een gesprek plaatsgevonden met de heer [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 l jn is met wat de Gemeente beoogd.
[redacted] heeft laten weten dat [redacted] nog op dit dossier zal terugkomen (er moet nog naar de opstalwaarde worden gekeken).
Stukken zijn op 12 april doorgestuurd naar Nauta. De laatste brief wordt opgesteld daarna volgt de dagvaarding
Stand van zaken 14-10-2013: Laatste brief is 9 oktober 2013 door Nauta verzonden.
Svz 12/11/2013: Hierop heeft [redacted] gereageerd bij email van 29 oktober 2013. [redacted] gaat [redacted] weer antwoorden.
Svz 05-12-2013 [redacted] heeft [redacted] op 13 november geantwoord en medegedeeld dat het gestelde in de brief van 9 oktober wordt gehandhaafd. [redacted] krijgt t jd tot 1 december 2013.
SVZ 06/02/2014 [redacted] gaat niet akkoord en stelt prorogatie voor, dus direct b j Hof aanhangig maken. Overlegd met [redacted] dat we daar niet mee akkoord gaan en dat ik de zaak intern met [redacted] en [redacted] ga bespreken.

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..
Reactie aan [redacted] gestuurd. Dhr. [redacted] behandelt dit dossier niet meer. [redacted] heeft dossier overgenomen en heeft 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 [redacted] met nieuwe aanbieding. Reactietermijn: 12 juni 2013.
De erfpachter heeft opnieuw een brief verstuurd dat h j wil slopen. Verder gaf hij ook aan dat de te betalen canon hoog is en hij wil ook het bestemmingsplan wijzigen.
Stand van zaken 14-10-2013: [redacted] stelt een brief op nadat input van afdeling R&A is ontvangen.
Svz 12/11/13: nog geen input van R&A
SvZ 05/12/13 idem.
Stand van zaken 09/01/2014: input ontvangen van R&A. [redacted] stuurt concept naar [redacted]
Svz 06/02/2014 Concept-beantwoording ontvangen en 5 februari overleg hierover met Vastgoedadvisering.

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 we ke bestemmingen z jn 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 z jn de vragen door [redacted] beantwoord en hierb j heeft de erfpachter tot 8 februari 2013 de tijd gekregen om de aanbieding te accepteren. De gemeente heeft op 8 februari een brief van dhr. [redacted] ontvangen.
Er is advies aan Nauta gevraagd in verband met het al dan niet vorderen van de canonverhoging. Op 6 juni heeft er een gesprek plaatsgevonden met de erfpachter. Maar tevens email ontvangen van [redacted] met verzoek brieven te beantwoorden. Onduidelijk of erfpachter nog wil onderhandelen met de gemeente.
De brieven van [redacted] z jn beantwoord, maar nu is er onduidelijkheid ontstaan over het FSI beleid. Conform de grondpr jshandleiding is het FSI beleid van toepassing alleen de berekening is niet op basis van het FSI beleid gemaakt. [redacted] zal nu verschillende opties uitwerken en 28 oktober staat er een bespreking ingepland.
Stand van zaken 506/042/20143: Beantwoording aan [redacted] is verstuurd op 22 november 2013. Nog geen reactie ontvangen. Afwachten.

Bouwblokken BA31, BB01 en BB14: dubbele bestemming in taxatierapport (huur en koop) (BE: [redacted] JZ: [redacted]
In de taxatierapporten in het kader van de canonherziening einde t jdvak hebben de deskundigen twee waardes vastgesteld: een voor de bestemming koopwoning (de bestemming volgens de akte) en een voor de woningen die worden verhuurd. Tegen laatstgenoemde waarde/bestemming is door de gemeente b j de hoor/wederhoor bezwaar aangetekend. De dubbele waarden/bestemmingen z jn echter wel in de definitieve rapporten terecht gekomen.
[redacted] heeft advies van Nauta ontvangen op 25 september 2013. Advies luidt: of erfpachter gaat akkoord met hogere canon (obv bestemming koopwoning) en werkt mee aan passeren van de akte, of w j dagvaarden de erfpachter en vragen (evt. gedeeltelijke) vernietiging van het rapport. [redacted] stelt conceptbrief aan erfpachters op en laat deze beoordelen door [redacted]
Stand van zaken 05/12/2013: [redacted] heeft brief voorzien van commentaar.
Stand van zaken 09/01/2014: overleg BE/JZ op 14/01/2014.
Stand van zaken 06/02/2014: CHET-team heeft brieven verstuurd. Afwachten.

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 w jken van het reeds ingenomen standpunt en nogmaals een brief te sturen aan erfpachters dat gemeente akkoord gaat met uitkomst deskundigenrapport.
er is op 22 augustus 2013 een gesprek geweest. Erfpachter krijgt de keuze voor een hertaxatie. Brief verstuurd op 3 oktober 2013 met het verzoek om uiterlijk 3 november 2013 te reageren op voorstel gemeente.
Erfpachter heeft uitgestel gevraagd tot uiterlijk eind november.
Stand van zaken 09/01/2014: erfpachter heeft gereageerd, gaat niet akkoord met voorstel gemeente, dan wel onder andere voorwaarden. [redacted] schr jft brief: gemeente blijft bij voorstel, nog 14 dagen om hiermee in te stemmen, anders overdragen aan Nauta.
Stand van zaken 06/02/2014: Brief op 14/01 uit. Advocaat reageert medio februari.

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.
Memo met advies aan BE verzonden (memo ziet alleen op diensten deskundigen). Volgende stap is het inschakelen van de bestuursdienst.
Stand van zaken 06/02~~09/01~~/2014: Gesprek geweest tussen [redacted] (CWD), [redacted] en [redacted] ~~heeft contact gehad met [redacted] en [redacted] zal dit gaan trekken. [redacted] heeft aan [redacted] aangegeven betrokken te willen worden.~~ [redacted] zal contact opnemen met DJZ en indien nodig Concern Inkoop.

Onderhoudsverplichting oevers en kades SD Oost (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Stadsdeel Oost 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.
OGA heeft SD Oost twee conceptbrieven voor twee specifieke erfpachters gestuurd [redacted] en [redacted]). SD Oost wil nu alle andere erfpachters in het betreffende gebied preventief gaan aanschrijven en heeft hiertoe een conceptbrief opgesteld. Vervolgstappen moeten nu worden bepaald in overleg met het stadsdeel.
Stand van zaken 09/01/2014: stadsdeel weigert de brieven te ondertekenen. Afspraak staat voor 23/01/2014 met [redacted] en [redacted] van stadsdeel.
Stand van zaken 06/02/2014: eerste twee brieven zijn vandaag verzonden. Uitkomst is dat ze getekend worden door OGA en dat contactpersoon stadsdeel in brief wordt genoemd.

Buiksloterdijk [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted].
Gaat om bestemmings- en bebouwingswijziging. Staat nu oude schuur op perceel, erfpachter wil er een woning bouwen. Dossier loopt al sinds 2008. [redacted] heeft namens erfpachter op 3 april 2013 een brief gestuurd met vragen over de indicatie die is afgegeven.
brief moet nog worden beantwoord, wachten was heel lang op onderbouwing door Regie en Advies.
[redacted] zal de conceptbrief binnenkort door [redacted] laten beoordelen.
Stand van zaken 09/01/2014: brief is verzonden op 12 november 2013, nog geen reactie ontvangen.
Stand van zaken 06/02/2014: idem, **kan (waarschijnlijk) volgende keer van de lijst af.**

Charterhaven Nemo/Scheepvaartmuseum ([redacted] en JZ: [redacted]
Erfpachter weigert steigers te onderhouden. BE heeft per brief erfpachter gesommeerd onderhoud te plegen. Erfpachter stelt (na aanleiding van advies jurist) dat de gemeente dit moet doen, omdat het openbaar zou zijn (wegenverkeerswet/woningwet van toepassing) dan wel dat de gemeente via publiekrecht dit moet afdwingen en niet via erfpacht. Huisadvocaat is aangehaakt en stelt een advies op.
Erfpachter wil graag weten onder welke voorwaarde de gemeente ondererfpacht toestaat.
Erfpachter wil graag praten over de charterhaven en de eventuele mogelijkheden van een bestemmingswijziging (zodat hotel/overnachting op charterboten mogelijk wordt). Momenteel wordt nieuw bestemmingsplan voorbereid (vorige is vernietigd door Raad van State).
Op 2 september staat er een afspraak gepland om bovengenoemde onderwerpen te bespreken.
Naar aanleiding van het gesprek is een brief gestuurd om erfpachter te sommeren over te gaan tot het onderhouden van de steigers. 28/11/2013 is een reactie gekomen op voornoemde brief. OGA gaat hier op reageren.
Stand van zaken 06/02/~~09/01~~/2014: [redacted] ~~en~~ [redacted] gaat~~n~~ deze opstellen.

Paasheuvelweg (BE [redacted] en JZ: [redacted]
Failliete erfpachter betaalt geen canon. Bank wil graag executeren en is met de gemeente overeengekomen dat de huidige canonschuld wordt kwijtgescholden onder de voorwaarde dat de gemeente een deel van de veilingopbrengst krijgt.

Vaststellingsovereenkomst opgesteld door huisadvocaat en naar advocaat van de bank gestuurd.
Stand van zaken 5/12/2013: Op 28 november 2013 is een brief gestuurd aan de bank met twee opties en het verzoek uiterlijk 12 december te reageren.
Stand van zaken 06/02/2014: Bank heeft uiteindelijk ingestemd met veiling. Nu wachten op commentaar op vaststellingsovereenkomst. [redacted] heeft reminder gestuurd. Afwachten

Van Reenenstraat [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
De erfpachter betaalt al sinds 1997 geen canon en ook is de CHET in 2011 niet geweest. Achteraf blijkt de einddatum van het tijdvak niet juist in de akte te staan, er had dus geen CHET moeten plaatsvinden in 2011 maar pas in 2047. Besloten is om niet 16 jaar achterstallige canon in rekening te brengen maar, met het oog op de verjaringstermijn, slechts de canon voor de afgelopen vijf jaar (vanaf 1 november 2008) en wettelijke rente.
Erfpachter komt op 21 november langs voor een uitleg.
Stand van zaken 09/01/2014: erfpachter is op gesprek geweest en e.e.a. is schriftelijk aan hem bevestigd. Heeft betalingsregeling getroffen voor betalingsachterstand. Daarnaast dient notariële akte gerectificeerd te worden. Dit loopt bij [redacted]
Stand van zaken 06/02/2014: notariële akte wordt gerectificeerd. **Kan volgende keer van de lijst af.**

Basisweg [redacted] /Kastrupstraat [redacted] BEJ 372, E [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Erfpachtrecht met bedrijf, kantoor en twee dienstwoningen. In 2001 is een akte gepasseerd waarbij het erop lijkt dat een gedeelte van het perceel is geleverd. Kadaster heeft daarna uitgemeten waarna er 3 percelen zijn ontstaan. Toestemming van de gemeente is destijds niet gevraagd. CHET komt eraan.
Stand van zaken 09/01/2014: [redacted] zal conceptbrief opstellen.

[redacted] Rebelstraat [redacted] E [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Bestemmingswijziging en bebouwingswijziging. AB66.
21/10/2013: besproken met [redacted] en [redacted] zal brief opstellen.
1/11/2013: [redacted] stuurt opgestelde brief. Te bespreken met [redacted]
Svz 5/12/2013 idem
Svz 4/2/14 brief besproken met [redacted] gaat nog aanpassingen doen.

Tennispark Kadoelen (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Eind 2012 met [redacted] besproken. Naar aanleiding van een toegezonden rapport is ergens in maart 2013 een brief verzonden waarin is aangegeven dat erfpachter moet betalen, dat we rapport zullen bestuderen en bekeken wordt of er andere mogelijkheden binnen beleid voor erfpachter zijn om canon aan te passen. Na de laatste twee, zal een gesprek worden gepland. Na verlof [redacted] is nog geen gesprek met erfpachter gepland.
15/10/12013: dossier besproken met [redacted]

Gaaspstraat [redacted] en [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Weigering passeren CHET akte. Erfpachter is een Cooperatieve Flaxexploitatievereniging (die ontbonden is). Eigen Haard houdt 5 lidmaatschapsrechten en een particuliere erfpachter het resterende lidmaatschapsrecht. Eigen Haard is het niet eens met de hoogte van de canon en vindt dat Eigen Haard een beroep kan doen op het Convenant Splitsen.
Stand van zaken 09/01/2014: [redacted] heeft brief opgesteld voor zowel Eigen Haard als [redacted] Met verzoek om alsnog mee te werken aan het passeren van de akte en het voldoen van de canonachterstand. Uiterlijke reactietermijn is 24 januari 2014.
Stand van zaken 06/02/2014: Eigen Haard is akkoord en heeft bericht van acceptatie ondertekend, ook mede namens [redacted] zal dossier verder afhandelen (akte passeren en Eigen Haard zal canonachterstanden voldoen.

Kantershof (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Situatie: verzoek verlengde afkoop ab94, geen grondwaarde.
- 1 mei 1996: uitgifte 602 tijdelijke erfpachtrechten AB85 (te weten 600 woningen, een recreatieruimte en ook een erfpachtrecht met allerlei parkeergebouwen)
- 6 mei 1996: splitsing van het erfpachtrecht parkeergebouwen in 656 carports; Ab94 worden van toepassing en t jdvak tm 31 [redacted] 2023, canon is bij vooruitbetaling voldaan. In de splitsingakte is opgenomen dat een appartementsrecht niet zelfstandig mag worden overgedragen zonder erfpachtrecht woningen (lees tekst).

Overdracht Airproducts en vrijstelling Ab95 art 17 lid 4 (JZ: [redacted] BE: [redacted]

Walborg [redacted] illegale tuinuitbreiding (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Sinds 1995 is er al sprake van een tuinuitbreiding. Toenmalige erfpachter heeft aanbieding van stadsdeel geaccepteerd maar hier is geen vervolg op gekomen. Er is vanaf toen nooit canon betaald voor de tuinuitbreiding, terwijl deze wel in gebruik is. Erfpachtrecht is overgedragen in 1999. Huidige erfpachter lijkt niet mee te willen werken aan aktepassering/canonverhoging.
Stand van zaken 09/01/2014: brief aangetekend met bvo verstuurd op 30 december 2013, met verzoek uiterl jk op 13 januari 2014 te reageren.
Stand van zaken 06/02/2014: erfpachter heeft op 23/01/2014 gereageerd, [redacted] zal deze brief beantwoorden.

Deskundigenprocedure, aansprakelijkheid en onafhankelijkheid (JZ: [redacted] BE: [redacted]
De huidige opdrachtbrief aan de deskundigen en de procedure van hoor/wederhoor, alsmede de aansprakel jkheid van deskundigen voor schade die de gemeente lijdt zijn terugkerende onderwerpen. JZ en BE zullen deze onderwerpen gezamenl jk bespreken en eventueel de opdrachtbrief aanpassen en de procedures beschrijven.
Stand van zaken 09/01/2014: afspraak geweest op 08/01/2014, vervolgafspraak staat voor 15/01/2014.
Stand van zaken 06/02/2014: de standaard opdrachtbrief en de procedure voor aansprakelijkheidstelling worden nog afgestemd door [redacted] met [redacted] **Kan volgende keer van de lijst af.**

4. Tijdelijke rechten:

5.1.2a Muyskenweg [redacted] / Ymere (JZ: [redacted] & [redacted] BE: [redacted] PBOost: [redacted]
AB 1937/1955 tijdel jk 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 06/02/~~7/11/~~2013: Het projectbureau heeft het volgende aan Ymere voorgesteld:
1. Het t jdelijk recht wordt beëindigd
2. Er een grondhuurovereenkomst met afhankel jk opstalrecht komt
3. Ymere het recht van eerste aanbieding krijgt om binnen een gestelde termijn met een plan voor herontwikkeling te komen.
4. Dit plan conform het dan geldende grondprijsbeleid wordt afgerekend.
5. Het plan moet passen binnen de globale bestemming uit het bestemmingsplan en voor het plan een uitwerking van het bestemmingsplan wordt gemaakt.

[redacted] vraagt na wat nu stand van zaken is.

5.1.2e Muyskenweg [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]

Hier speelt de discussie over het FSI en over verlenging.
In april 2013 is er een brief verstuurd over FSI. [redacted] had hier slechts vragen de vindplaats van het beleid.
5.1.2e en [redacted] waren bezig een notitie op te stellen over verlenging.
Echter inmiddels is er een voorstel van de (vertegenwoordiger van de) erfpachter gekomen mbt conversie. Dit wordt nader uitgezocht.
[redacted] en [redacted] gaan wel door met de notitie omtrent verlenging zodat deze klaarligt als het probleem zich 5.1.2e voordoet.
Stand van zaken 09/01/2014: Eind november brief van [redacted] ontvangen met daarin voorstel voor conversie. De grondprijs en het toegepaste canonpercentage w jken af van het gemeentel jk beleid. OGA heeft in december laten weten het niet eens te zijn met afw jking canonpercentage en gevraagd om een onderbouwing van de afwijkende grondprijs.
Ondertussen wordt doorgewerkt aan notitie over verlenging van het tijdelijke recht o.g.v. artikel 7 AB 1955 tijdel jke erfpacht. Notitie van BE en JZ ligt nu b j [redacted] en deze zal binnenkort weer naar [redacted] worden gestuurd.
Stand van zaken 06/02/2014: Op 10 januari 2014 heeft een gesprek plaatsgevonden met de heren [redacted] en [redacted] Afgesproken is dat OGA het standpunt m.b.t. het canonpercentage in heroverweging neemt en dat de heer [redacted] de grondpr js uit z jn voorstel tot conversie onderbouwt.
Binnen BE is afgestemd dat canonpercentage 3e kwartaal 2013 kan worden gebruikt. Onderbouwing grondprijs is ontvangen en is door [redacted] bekeken. Vooralsnog geen aanleiding om grondpr js aan te passen. Brief voor [redacted] wordt opgesteld en intern afgestemd.

Met opmaak: Superscript

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 bedr jfsruimte. Het perceel met bedrijfsruimte wordt geconverteerd waarb j 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 b j 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.
[redacted] en [redacted] waren bezig een notitie op te stellen over verlenging.
Echter inmiddels is er een voorstel van de (vertegenwoordiger van de) erfpachter gekomen mbt conversie. Dit wordt nader uitgezocht.
[redacted] en [redacted] gaan wel door met de notitie omtrent verlenging zodat deze klaarligt als het probleem zich 5.1.2e voordoet.
Stand van zaken 09/01/2014: Eind november brief van [redacted] ontvangen met daarin voorstel voor conversie. De grondprijs en het toegepaste canonpercentage w jken af van het gemeentel jk beleid. OGA niet eens met afwijking canonpercentage en gevraagd om een onderbouwing van de afw jkende grondprijs.
Ondertussen wordt doorgewerkt aan notitie over verlenging van het tijdel jke recht o.g.v. artikel 7 AB 1955 tijdel jke erfpacht. Notitie van BE en JZ ligt nu b j [redacted] en deze zal binnenkort weer naar [redacted] worden gestuurd.
Stand van zaken 06/02/2014: Op 10 januari 2014 heeft een gesprek plaatsgevonden met de heren [redacted] en [redacted] Afgesproken is dat OGA het standpunt m.b.t. het canonpercentage in heroverweging neemt en dat de heer [redacted] de grondpr js uit z jn voorstel tot conversie onderbouwt.

Binnen BE is afgestemd dat canonpercentage 3e kwartaal 2013 kan worden gebruikt. Onderbouwing grondprijs is ontvangen en is door [redacted] bekeken. Vooralsnog geen aanleiding om grondpr js aan te passen. Brief voor [redacted] wordt opgesteld en intern afgestemd.

[redacted] Fenegastraat [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted] PBOost: [redacted]
AB 1937/1955 tijdel jk industrieel van toepassing. Recht liep af op 30 juni 2006 en loopt nu door met een opzegterm jn 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 (gedeeltel jke) erfpachtrecht niet meer eindigt door het verstrijken van de termijn.~~
Stand van zaken 06/02/~~09/01/~~2014: aanbieding voor gedeeltel jke conversie en beëindiging is geaccepteerd. [redacted] gaat een en ander verder in gang zetten bij de notaris. [redacted] vraagt stand van zaken na bij [redacted]

Stephensonstraat [redacted] (JZ: [redacted] & [redacted] / BE: [redacted] PBOost: [redacted] & [redacted]
AB 1937/1955 tijdel jk 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 b j 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 z j 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 t jdelijke recht.~~ De gemeente heeft hierop een conclusie van antwoord ingediend.
Parallel hieraan lopen onderhandelingen over via de advocaten.~~Om er minnel jk uit te komen loopt niet heel goed.~~ De gemeente heeft aangeboden om het tijdelijke recht – onder bepaalde voorwaarden – te laten doorlopen tot 2018. Dit aanbod is geaccepteerd. Andere voorstellen niet.
Stand van zaken ~~09/0106/02~~/2014: ~~20 december 2013 overleg geweest tussen [redacted] en [redacted] Er zijn afspraken gemaakt met de erfpachter over verlenging van het tijdel jke recht. Deze afspraken zijn voldoende vastgelegd. BE hoeft hiervoor geen acties te ondernemen.~~ In april 2014 zal duidelijkheid ontstaan over de verhuur van het pand. Tot die t jd is de comparitie uitgesteld. Wellicht wil de erfpachter tevens opnieuw onderhandelen over verlenging.

James Wattstraat [redacted] De Alliantie (JZ: [redacted] & [redacted] / BE: [redacted] PBOost: [redacted] & [redacted]
AB 1937/1955 tijdel jk 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 afw jzend gereageerd. De gemeente is wel bereid een tijdel jke grondhuurovereenkomst te sluiten met een afhankelijk opstalrecht.
De huurovereenkomst is getekend.

Stand van zaken ~~09/01~~06/02/2014: BE [redacted] houdt in de gaten of de akte beëindiging erfpacht wordt ingeschreven in de openbare registers. Vooralsnog is dit niet gebeurd.

Cruquiusgebied/ Albeton (JZ: [redacted] BE: [redacted] Projectleider (ingehuurd door stadsdeel): [redacted]):
AB 1955 t jdelijk 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 (waarb j (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 privaatrechtel jke bestemmingswijziging.
Stand van zaken 14/10/2013: [redacted] heeft een samenwerkingsovereenkomst nagekeken tussen gemeente en Amvest.

5. Huur-Koop problematiek (JZ: [redacted] / [redacted] / BE: [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
Stadn van zaken 09/01/2014: Wethouder is geïnformeerd en op 24 januari 2014 zullen [redacted] en [redacted] een gesprek hebben met de ombudsman over de huur koop kwestie en dan met name of er wettelijke rente vergoed moet worden, advocaatkosten en notariskosten.
Notariskantoor Lubbers en D jk zal mee kijken met de stukken die worden opgesteld. Besloten is om allen erfpachters uit te nodigen voor een informatiebijeenkomst.

Specifieke dossiers Huur-Koop:

Krammerstraat [redacted] (JZ: [redacted] / BE: [redacted]
Erfpachter vordert ook wettel jke rente omdat h j meent tegen de bestemmingsw jziging geageerd te hebben. Deze vordering wijst de gemeente af. De gemeente is niet in het bezit van correspondentie van de erfpachter waarbij z j aangeeft dat de bestemmingsw jziging niet juist is. Dit is aan erfpachter (Via [redacted] bericht.
Stand van zaken 09/01/2014: ~~Afwachten reactie op brief gemeente~~Gemeente heeft reactie ontvangen met zelfde strekking als eerdere brief. [redacted] stelt reactie op.

Krammerstraat [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted]
Erfpachter vordert advocaatkosten omdat h j meent tegen de bestemmingsw jziging geageerd te hebben. Deze vordering w jst de gemeente af. [redacted] [redacted] is betrokken bij dit dossier en heeft al diverse brieven gestuurd en dreigt nu te dagvaarden.
Stand van zaken 06/02/2014: Gemeente zal een laatste brief opstellen.

Vondelstraat (JZ: [redacted] / BE: [redacted]

Erfpachter beroept zich op de brief van 19 augustus 2013 van de Wethouder aan de Raad. En meent een "huur/koop"dossier te zijn.
[redacted] heeft hierop een conceptantwoord gedicht.
06/02/2014: [redacted] zal dit beoordelen.

6. 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] eventueel [redacted]
Erfpachter heeft naar aanleiding van de aanbieding bestemmingswijziging met economische meerwaarde een advocaat ingeschakeld ([redacted] Heutink Advocaten).
17/06/2013 overleg gehad met advocaat, erfpachter, [redacted] en [redacted] De systematiek is uitgebreid besproken en uitgelegd. Advocaat heeft verzocht om de grondwaarde te matigen omdat voor ontwerpbureaus dezelfde pr js als kantoor moet worden betaald maar minder mogelijk is. Verder vraagt zij zich af de pr js nog wel actueel is en of wel voldoende rekening is gehouden met incentives e.d. [redacted] is dit na aan het gaan b j [redacted] Verder wordt nagegaan of het mogelijk is om een jaarl jkse indexcanon te hanteren.
Stand van zaken ~~08/01~~06/02/2014: [redacted] neemt dit dossier in behandeling.

Anthony Fokkerweg [redacted] Pilotenstraat [redacted], Vliegtuigstraat [redacted] (Eyeworks) (JZ: [redacted] BE: [redacted] eventueel [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 06/02~~09/01~~/2014: Concept brief opgesteld naar aanleiding van mail van 27/3/2013 is opgesteld door [redacted] neemt dit dossier in behandeling.

Pilotenstraat [redacted], Vliegtuigstraat [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted] eventueel [redacted]
Brief ontvangen van advocaat Boekel de Neree over de erfpachtcontrole en bestemmingswijziging.
Stand van zaken 06/02~~09/01~~/2014: [redacted] ~~stuurt~~ [redacted] ~~nog de brief van de advocaat digitaal door en zal nog een kort memo schrijven voor het dossier. Concept brief opgesteld door~~ [redacted] zal reeds door [redacted] opgesteld concept verder~~dit~~ oppakken.

Generaal Vetterstraat [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted] eventueel [redacted]
gaat om een groot pand dat volledig in gebruik is als 'ontwerpbureau'.
de erfpachter heeft eind juli 2012 een brief gestuurd waarin wordt aangegeven waarom de erfpachter het niet eens is met het standpunt van de gemeente (dat het erfpachtrecht niet in gebruik is conform de toegestane bestemming). Op deze brief dient nog inhoudel jk te worden gereageerd.
Te nemen actie: schriftelijk en gemotiveerd reageren op de brief van de erfpachter. Eventueel in gesprek met de erfpachter (Fortress). Dossier + begeleidende memo moet nog worden overgelegd.
Stand van zaken 06/02~~09/01~~/2014: [redacted] neemt dit dossier in behandeling.

Valschermkade [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted] eventueel [redacted]

Gaat om 6 appartementsrechten met uitsluitend ontwerpbureaus.
de erfpachters (2) hebben gereageerd op de keuzebrief van de gemeente (terugbrengen in oude staat of bestemmingswijziging naar ontwerpbureaus) middels een gemotiveerd schrijven. Ze geven aan het niet eens te zijn met het standpunt van de gemeente, maar omdat ze een keuze moeten maken kunnen ze niet anders dan (onder protest) kiezen voor een aanbieding (alleen voor zover die aanbieding niet leidt tot een verhoging van de afkoopsom).
Te nemen actie: schriftelijk en gemotiveerd reageren op het schrijven van de erfpachters (JZ). Daarna aanbiedingen doen (dat doet BE).
Stand van zaken 06/02~~09/01~~/2014: [redacted] neemt dit dossier in behandeling, erfpachtrecht zal als geheel worden bekeken en niet per appartementsrecht, derhalve zal de VvE worden aangeschreven omtrent de bestemming.

Pilotenstraat [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted] eventueel [redacted]
Is een horizontaal gesplitst erfpachtrecht wat een bedrijfsverzamelgebouw betreft met vele verschillende gebruikers (kantoor, bedrijf en ontwerpbureaus).
Er bestaat tussen gemeente en de VvE onenigheid over de bestemmingen van sommige appartementsrechten. Hier speelt dezelfde problematiek als bij Valschermkade [redacted] mbt erfpachtrechten/appartementsrechten.
Stand van zaken 06/02~~09/01~~/2014: [redacted] neemt dit dossier in behandeling.

Helicopterstraat [redacted] / Valschermkade [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted] eventueel [redacted]
Gebruik is niet conform bestemming. Aanbieding is niet geaccepteerd.
Stand van zaken 06/02~~09/01~~/2014: [redacted] zal dossier in behandeling nemen.

Helicopterstraat [redacted] (JZ: [redacted] BE: [redacted] eventueel [redacted]
OP 13 juni 2013 is een gesprek geweest waarbij afspraken z jn gemaakt. De erfpacht is deze afspraken nog niet nagekomen. De gemeente dient een brief te sturen aan erfpachter om hem te herinneren aan deze afspraken.
Stand van zaken 06/02~~09/01~~/2014: Advocaat van de erfpachter heeft een mail gestuurd, ~~BE heeft hierop een conceptreactie opgesteld. Deze ligt ter beoordeling bij~~ [redacted] door de gemeente is gereageerd.

7. Dossiers aktepassering [redacted] / CHET (JZ: [redacted] /BE: [redacted]

- Elegaststraat [redacted], erfpachter [redacted] SVZ 02-10-2013: [redacted] heeft laatste aanmaning verstuurd op 22 augustus 2013. 14 oktober 2013 is dossier overgedragen aan huisadvocaat.
  Svz 5/12/13 [redacted] gaat akte tekenen.
  Svz 6/2/14 [redacted] heeft akte getekend, **kan volgende keer van de lijst af**
- 5.1.2e Gezellestraat [redacted] erfpachter [redacted]
  Svz 5/12/13 laatste aanmaning gaat begin 2014 uit.
  Svz 6/2/14: aanmaning 31/12/13 verstuurd. Geen reactie van [redacted] wel van Mw [redacted] (nare scheiding), zij wil meewerken, dossier gaat binnenkort naar huisadvocaat
- Garage nab j 5.1.2e Gezellestraat [redacted], erfpachter Solidair Vastgoed Holding BV [redacted] ; Svz 5/12/13 laatste aanmaning gaat begin 2014 uit.
  Svz 6/2/14: aanmaning 31/12/13 verstuurd. Geen reactie, dossier gaat binnenkort naar huisadvocaat.
- Waalstraat [redacted], erfpachter [redacted] in behandeling bij [redacted] op 04/02/2014
- Ten Katestraat [redacted] erfpachter [redacted] in behandeling bij [redacted] op 04/02/2014

8. Nieuwe dossiers:

Koninklijk Instituut voor de Tropen: JZ: [redacted] BE: [redacted]
Bestemmingswijzigingen in verleden nooit juist doorgevoerd, nu politiek dossier.

Kuiperbergweg [redacted]: JZ: @@, BE: [redacted]
Betalingsachterstand niet opgevraagd door notaris bij Van Twuijver, advies over verhalen achterstallige canonbedragen.

Bouwblok BB06: aansprakelijkstelling deskundigen: JZ: [redacted] BE: [redacted]
Deskundigen zijn te laat met aanleveren rapport zodat de nieuwe canon niet tijdig kan worden aangezegd. [redacted] zal een brief opstellen

Met opmaak: Lettertype: Vet

Theemweg [redacted]
Eén van de appartementsgerechtigden (de heer [redacted] heeft OGA gemeld dat een andere appartementsgerechtigde zich niet aan de bestemming in de akte houdt, dat het gebruik niet is toegestaan op basis van het bestemmingsplan en dat publiekrechtelijk niet gehandhaafd wordt. De heer [redacted] heeft OGA namens de VvE verzocht nakoming van de erfpachtbepalingen te vorderen.
BE heeft aangegeven dat bekeken moet worden wat mogelijk is in relatie tot publiekrecht. De gemeente heeft de afwijking ook niet zelf geconstateerd maar vernomen van een derde.
Op 07/02/2014 brief gestuurd naar erfpachter dat gebruik afwijkt van bestemming en dat nakoming zal worden gevorderd van de VvE aangezien het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten. Ook gewezen op vorderingsrechten uit hoofde van splitsingsreglement.

Met opmaak: Lettertype: 10 pt

9. Diversen/actiepunten:

- Standaarddocumenten [redacted] Amsterdams: wil JZ juridische toets doen?
- Werkwijze afspreken voor financiële afhandeling van vonnis/arrest. Hiervoor binnenkort overleg tussen JZ, BA en juridisch beleid nodig. [redacted] zal dit opstarten.