BE/JZ, 20 september 2010

Verslag van BE/JZ, 30 augustus 2010

Aanwezig:, [redacted] (notulist)

1) Lopende procedures

Ahold ([redacted]):
10 mei + 7 juni'10: Er is een brief gestuurd aan de advocaat van Ahold. Het voorstel van Ahold was niet acceptabel voor de Gemeente. Ahold kiest ervoor om nieuwe deskundigen aan te wijzen en de Gemeente behoudt haar huidige deskundigen. De advocaat van Ahold beraad zich hierop.
5 juli '10: Geen nieuwe ontwikkelingen
30 aug.: Bericht ontvangen van de wederpartij. Zij gaan niet akkoord met het voorstel van de Gemeente. De Gemeenteadvocaat stelt een akte op en het Hof zal beslissen inzake deze deskundigen zaak.

[redacted] ([redacted]):
10 mei + 7 juni'10: Bij het Hof is de Memorie van Antwoord ingediend en de verhinderdata doorgegeven.
5 juli'10 + 30 aug'10: Op 5 oktober 2010 wordt het pleidooi gehouden in Den Bosch.

Vereniging Amsterdamse Erfpachters ([redacted]): NLVE
7 juni: De rapporten zijn vernietigd. Een nieuwe commissie wordt samen gesteld. De erfpachters zijn hierover ingelicht en kiezen nieuwe deskundigen.

[redacted] ([redacted]):
10 mei'10: Verjaring vorderingen opzoeken en afwachten bij het Hof. Het deskundigen advies is ingediend. Van beide partijen is er kritiek op het advies. Afwachten op reactie van het Hof.
7 juni'10: Het Hof heeft haar reactie uitgesteld.
5 juli '10: De reactie van het Hof is uitgesteld tot 22 augustus 2010.
30 aug.'10: Arrest van 6 juli aan deskundigen vragen om nader onderzoek te verrichten. Deze zaak staat op de rol van 30 november a.s.

2) Dakopbouwen

[redacted]: ([redacted])
8 februari'10 : Memorie van Grieven is verzonden. Afwachten Memorie van Antwoord wederpartij.
8 maart '10: vorige week is er overleg met Nauta Dutilh geweest over de definitieve versie van de memo.
10 mei+7 juni '10: De Gemeente heeft de akte ingediend bij het Hof. Wordt vervolgd.
5 juli '10: De wederpartij heeft ook een akte ingediend.
30 aug'10: We wachten op Arrest.

3 Huisadvocaat

[redacted] ([redacted])
8 februari'10: Naar aanleiding van het verzoek van [redacted], is een brief opgesteld. Ook heeft de advocaat van [redacted] ([redacted], ook betrokken bij SEBA) een uitgebreide brief opgesteld.

Hij geeft aan dat [redacted] teveel canon zou hebben betaald en dat hij zelf gaat dagvaarden als hij dat bedrag niet terug krijgt.
8 maart'10: in de brief [redacted] die is opgesteld door de hun advocaat ontbraken de standpunten [redacted]. Tot 1 juli hebben ze de tijd om te converteren. De huisadvocaat heeft de brief reeds verstuurd.
10 mei + 7 juni'10: Reeconventionele vordering is niet ingesteld: wanneer de beëindiging van erfpacht wordt uitgesproken zal de Gemeente niet tot ontruiming overgaan totdat in laatste instantie is geoordeeld. De Gemeente heeft besloten om 1 maand de tijd te geven tot ontruiming.
30 aug'10: Op 7 december 2010 wordt de comparitie gehouden bij Rechtbank Amsterdam.

[redacted] ([redacted])
8 februari'10: [redacted] levert informatie aan ten behoeve van de huisadvocaat.
8 maart'10: Dit dossier ligt er beoordeling bij de Huisadvocaat.
10 mei+7 juni'10: [redacted] heeft contact gehad met de huisadvocaat die een notitie aan het voorbereiden is.
5 juli '10: De huisadvocaat schrijft de notitie. Deze is nog niet ontvangen en [redacted] neemt contact op met de Huisadvocaat.
30 aug.'10: Het concept advies van de huisadvocaat in ontvangen.

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

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

Een volledig overzicht van de (ca 50) aangesloten erfpachters is bekend bij JZ/BE.

8 februari: [redacted] **plant afspraak** ter bespreking notitie met opmerkingen over de dagvaarding [redacted] **neemt contact op met Nauta** over de (on)mogelijkheid om de groep aangesloten erfpachters te beperken.
BE levert de dossiers van de vier erfpachters aan ten behoeve van Nauta.
8 maart: afgerond.
De dagvaarding over de aangesloten erfpachters is met Nauta besproken. De dossiers liggen nu bij Nauta en zij maakt de Memorie van Antwoord
10 mei'10: Wie zijn er allemaal aangesloten bij SEBA. Vanuit de Stichting is het duidelijk.
7 juni'10: Er is vooroverleg geweest met de advocaten van Seba. Memorie van antwoord is verstuurd aan Seba. Bij Seba zijn er 49 erfpachters aangesloten. [redacted] gaat na welke erfpachters er werkelijk zijn aangesloten bij de Seba en welke geschillen er lopen.
5 juli '10: De comparitie wordt om 15.00 uur gehouden op... [redacted] heeft een notitie geschreven aan de Wethouder van Poelgeest om het e.e.a. omtrent Seba toe te lichten.
30 aug.'10: De wethouder heeft kennis genomen van de notitie. De comparitie wordt op 22 november 2010 gehouden.

5) Lopende vraagstukken

Canonherzieningsdossiers

[redacted]: ([redacted])
NLVE de uitspraak is er nu, nagaan wat de consequenties hiervan zijn.
8 februari'10: [redacted] werkt aan een conceptbrief die binnenkort wordt verstuurd.
10 mei +7 juni'10: [redacted] verstuurt binnenkort de conceptbrief.

Te late aanzeggingen Oud-Zuid: KJ09 ([redacted] + [redacted])
8 februari + 8 maart '10: [redacted] checkt voortgang
10 mei'10: [redacted] van JZ maakt dit dossier klaar voor verzending naar Nauta.
5 juli '10: [redacted] is zelf betrokken hierbij. [redacted] bespreekt de notitie met [redacted].
30 aug.'10: deze erfpachter heeft zich ook aangesloten bij SEBA

KJ11 ([redacted]) (nieuw punt)

[redacted] ([redacted]):
8 maart'10: afwachten
10 mei+7 juni'10: Is aangesloten bij SEBA.
5 juli: [redacted] stuurt de volmachten van de 49 erfpachters op.

[redacted]/G v/d Veenstraat [redacted] [redacted]):
Dagvaarding is uit. Zaak is in afwachting van SEBA op de parkeerrol geplaatst.
8 maart'10: afwachten
10 mei+7 juni'10: Is aangesloten bij SEBA.

Dossier [redacted] ([redacted]) (naar Canon herziening dossier)
Dit dossier is doorgestuurd aan Nauta [redacted], [redacted] en [redacted] zijn nagegaan wat de stand van zaken is en wat de mogelijkheden zijn van de erfpachter. In afwachting van SEBA wordt voorlopig niet overgegaan tot dagvaarding.

Gerrit van de Veenstraat [redacted] => [redacted]
8 maart + 7 juni'10: afwachten

[redacted] [redacted])
10 mei'10: De gemeente wacht het verloop van de procedure tegen SEBA af. Daarna zal worden bekeken of deze erfpachters zullen worden gedagvaard."

[redacted]
De vordering tot het betalen van de canon wordt door de erfpachters betwist, zij stellen dat er geen grondslag voor de vordering is, omdat erfpachters de inhoud van het taxatierapport hebben betwist. Het gaat om dossiers: Uiterwaardenstraat [redacted] (E [redacted]) en Vechtstraat [redacted] (E [redacted]).
8 maart'10: afwachten
10 mei '10: uitzoeken op adres en nagaan als hij is aangesloten bij SEBA.
30 aug.'10 De SEBA lijst met [redacted] doornemen.

[redacted] ([redacted])
In Stadsdeel Zuider Amstel hebben de erfpachters van een bepaald bouwblok de aanbieding CHET van de gemeente niet geaccepteerd waardoor herziening door deskundigen diende plaats te vinden. De heer [redacted], taxateur bij CHET namens het stadsdeel, had in een aantal taxatierapporten de verkeerde AB genoemd (AB 1915). Het stadsdeel heeft verzocht deze rapporten te rectificeren. Nu heeft [redacted] meer erfpachtrechten voor stadsdeel getaxeerd (minstens 15 bouwblokken) waarop

AB 1994 en AB 200 van toepassing zijn. Als al deze rapporten gerectificeerd zouden worden zou dit enorme consequenties hebben voor het Stadsdeel en de stad.
Intussen hebben [redacted] en [redacted] een gesprek gehad op met dhr. [redacted]. [redacted] stelde een alternatieve oplossing voor. Intern is reeds besloten deze oplossing niet over te nemen. BE schrijft een officiële brief naar [redacted] om hem dat te laten weten en een verzoek te doen voor een oplossing binnen de lijnen zoals wij die voorstaan. [redacted] heeft dhr. [redacted] op 2 oktober 2008 gesproken over een e-mailbericht met een bijgevoegd taxatierapport van het hele blok. De Canon is lager uitgevallen. [redacted] pakt dit verder op met dhr. [redacted]. Taxatierapport van dit blok is reeds aangepakt. De afdeling BE in de persoon van [redacted] pakt dit verder op.
8 februari: + 10 mei'10: [redacted] checkt bij [redacted]
7 juni + 5 juli'10 : [redacted] neemt dit dossier over van [redacted].
30 aug.'10: Dossier overdracht van [redacted] aan [redacted] volgt spoedig.

LM04 ([redacted]): naar Canon herziening dossier [redacted])
7 juni'10: De dagvaarding is nog niet uitgebracht.
5 juli '10+30 aug'10: Geen nieuwe ontwikkelingen.

Diepenbrockstraat [redacted] ([redacted])
Dit dossier is overgedragen aan de Huisadvocaat
30 aug'10: De huisadvocaat schrijft een korte notitie.

Overig

Telesquash [redacted]):
10 mei + 7 juni'10: De lijst met 64 punten is opgestuurd, er is nog geen reactie ontvangen.
5 juli '10: De Gemeente heeft een kortgeding in deze zaak.
30 aug'10: Kort geding is onlangs geweest.

Pakhuis ([redacted]):
10 mei'10: De dagvaarding is uitgebracht. De Conclusie van Antwoord is nog niet ontvangen. De Gemeenteadvocaat stelt voor om deze zaak op de parkeerrol te zetten om procestechnische redenen.
7 juni'10: De Gemeente wacht de bevindingen af van de deskundigen van het Oosten.
5 juli '10: Het rapport van de deskundigen is ontvangen. De Gemeente heeft tot 27 augustus 2010 de tijd om haar commentaar te geven.
30 aug.'10: de Gemeente heeft reeds commentaar gegeven op het rapport van de deskundigen. Het wachten is op een reactie van de deskundigen.

Renault garage ([redacted]):
10 mei'10: De dagvaarding wordt spoedig verstuurd.
7 juni'10: De dagvaarding is uitgebracht. Een reactie wordt spoedig verwacht.
5 juli'10: Memorie van Antwoord is ontvangen. Deze week beslist de rechter als er een comparitie komt.
30 aug.'10: op 3 september hebben [redacted], [redacted] en [redacted] overleg over de Memorie van Grieven.

Powerzone/Overamstel ([redacted])
7 juni: De vaststellingsovereenkomst ligt ter ondertekening.
5 juli '10: De vaststellingsovereenkomst is getekend.
30 aug.'10: De akte moet gepasseerd worden waarbij erfpachtrecht wordt verlengd tot uiterlijk 2020.

Willemstraat ( )
8 februari'10: zorgt ervoor dat voor haar verlof een brief aan is verzonden.
10 mei'10: Dit dossier ligt al 1 jaar stil, de brief is niet verstuurd aan dhr. .
7 juni+5 juli '10: rond dit dossier verder af.
30 aug.'10: stelt de brief op na een laatste check met Grondprijsadvisering.

Joodse begrafenisvereniging ( )
10 mei+ 7 juni'10: heeft dit dossier overgedragen aan de Huisadvocaat. Van de afdeling JZ nemen en dit dossier over en ze hebben reeds een afspraak gemaakt met de Huisadvocaat.
5 juli '10: Concept dagvaarding ontvangen.
30 aug.'10: neemt contact op met BE over de facturen waarvan sommige bedragen niet kloppen of niet te achterhalen zijn.

Erven ( )
7 juni'10: en hebben overleg gehad met de Huisadvocaat inzake .
Dhr. is niet van plan de canonherziening te betalen en wil ook niet beëindigen.
Dit dossier wordt teruggegeven aan BE omdat het onvolledig is. Verzoek aan BE om de ontbrekende stukken aan te vullen.
30 aug.'10: Dit dossier ligt nog bij de huisadvocaat.

Akte passeringsdossier (CHET)
10 mei '10: Dossier aktepassering is bij in behandeling. Gaat om een aantal erfpachters die hun CHET akte nog moeten passeren en die dat in het verleden hebben geweigerd. Er zijn nu 50 achterstallige dossiers door ons aangeschreven en 43 erfpachters hebben alsnog meegewerkt aan het passeren van de CHET akte. De overige 7 weigeraars zijn aan overgedragen en gaan indien nodig richting de advocaat (Nauta of huisadvocaat, afhankelijk van de reden waarom ze niet meewerken).
30 aug.'10: de 1e 50 erfpachters zal de afdeling BE binnenkort aanschrijven.

Bankgebouw (voormalig bankgebouw Rembrandplein)
Op advies van Nauta zal er bestemmingswijziging plaatsvinden. Op 20 september 2010 vindt er een overleg plaats tussen de The Bank en de Wethouder. bereid een stuk voor ter informatie aan de Wethouder.

6. Nieuw ingebrachte onderwerpen:
Nederhoven : hier is sprake van illegale tuinuitbreiding. In 1995 is er grond bij gekregen onder voorbehoud geen serre of tuinhuis bij te bouwen. Aan deze erfpachter is geen brief verstuurd. BE zal de canon bepalen.
30 aug.'10: Op 26 augustus is er een brief gestuurd aan de erfpachter.

Golfbaan Waterland: de nieuwe canon is vastgesteld. Canon van 1 januari 2010 en 1 juli 2010 zijn nog niet betaald ondanks opgestuurde herinneringen. JZ stuurt brief aan de erfpachter met referentie aan de oude betalingsachterstanden. neemt contact op met . Aan Van Twuijver zal worden voorgesteld om nog geen actie te ondernemen in deze zaak.
30 aug.'10: Ter correctie op de canonnota die is verstuurd met een verkeerd factuurbedrag stelt een brief op

Noorderstraat:
Er is een gesprek gevoerd met de wederpartij. Aan de hand van dit gesprek volgt overleg met .

Van Boshuizenstraat: Uitbreiding tuin (illegaal een kastje en een huisje neergezet waar er kabels en leidingen in de grond lopen). In de akte zal worden opgenomen mocht de gemeente eventuele schade

toebrengen aan het kastje bij werkzaamheden die zij moet verrichten aan de kabels en leidingen zij dit niet zal vergoeden.