Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Fax (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
Portefeuille Programma en Regie

GESCAND

DIV
18 DEC. 2012

Stadgenoot
T.a.v. de heer (10)(2e) (10)(2e)
Postbus 9252
1006 AG AMSTERDAM

Datum	10 december 2012
Ons Kenmerk	2012-16439
Behandeld door	(10)(2e) (10)(2e)
Doorkiesnummer	020 2544258/2544275
E-mail	(10)(2e) @oga.amsterdam.nl

Onderwerp: Facturen, BTW en verkoop erfpachtrecht Fase 4 Getijenveld

Geachte heer (10)(2e),

In juli 2012 hebben gemeente en Stadgenoot afspraken gemaakt over een aantal projecten in Amsterdam, teneinde de haalbaarheid van een aantal projecten en de investeringsruimte voor Stadgenoot te vergroten.
Deze afspraken zijn d.d. 19 juli vastgelegd (zie bijlage 1). Hierbij hebben we afgesproken een aantal bedragen "tegen elkaar weg te strepen". Een praktische oplossing, aangezien het bedrag dat de gemeente conform de gemaakte afspraken zou moeten uitbetalen aan Stadgenoot afgerond overeen komt met het bedrag dat Stadgenoot de gemeente verschuldigd is. Bij nadere uitwerking blijkt dit "tegen elkaar wegstrepen" fiscaal echter niet zonder meer te kunnen. Voor de BTW-afwikkeling zijn facturen nodig.

Afgesproken is om dit als volgt aan te pakken (alle bedragen zijn prijspeil 01.01.2012):

1. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam stelt een factuur op gericht aan Stadgenoot, t.a.v (10)(2e) (10)(2e) à (10)(2b) excl. BTW (onbelast), ten titel van "Afkoopsom Winstdelingsregeling Argentinië".
2. Stadgenoot stelt facturen op gericht aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, t.a.v. mevrouw (10)(2e) (10)(2e):
   a. (10)(2b) excl. BTW, ten titel van "Verkoop erfpachtrecht Fase 4 Getijenveld". NB Dit bedrag is BTW belast.
   b. (10)(2b) excl. BTW, ten titel van "Plankostenvergoeding Blok 0 Houthavens". NB Dit bedrag is BTW belast.
   c. (10)(2b) excl. BTW (onbelast), ten titel van "Subsidie voor Broedplaatsen Fase 3 Argentinië".
3. De onder 1 en 2 genoemde facturen worden administratief met elkaar verrekend. Bij de notaris wordt gelijktijdig met de aankoop van het erfpachtrecht Fase 4 Getijenveld vastgesteld dat de gemeente niet hoeft te betalen aan Stadgenoot voor deze verwerving omdat er een vordering uitstaat.

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De uitgever/contractvormer van de afdeling P & I van stadsdeel Nieuw-West bereidt de aankoop van het erfpachtrecht voor. De aankoop van het erfpachtrecht is overigens nog onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring Stadsdeelraad Nieuw-West in december 2012. Naar verwachting kan het passeren van de akte van erfpacht in januari of februari 2013 plaatsvinden.

Deze aanpak is nodig voor een goede fiscale en administratieve afwikkeling en past binnen de gemaakte afspraken. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)

(10)(2e)

Adjunct-directeur

cl.d 20-12-2011

Bijlage: afspraken Stadsgeroot - gemeente Amsterdam. d.d. 19 juli 2012

(10)(2e)

Afspraken op hoofdlijnen tussen Stadgenoot – Gemeente KABINET
(onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring)

Vooraf:
- *Deze afspraken, die in aanvulling zijn op huidige overeenkomsten, zijn niet overdraagbaar aan een derde partij.*
- *De afspraken worden juridisch uitgewerkt.*

Nieuw-Argentinië

Huidig programma	Opgave Stadgenoot			KADER Uitgiftebesluit (basis lumpsum)	verschil
	Blok 1 (fase 3)	Blok 2 (fase 4)	Blok 3 (fase 5)		
Sociaal segment	**99 SH, 8.938 m² gbo**			**5.553 m² gbo**	**+3.385 m² gbo**
▪ Sociale huurwoningen	32 SH 2.892 m² gbo	32 SH 2.992 m² gbo	35 SH 3.054 m² gbo	73 SH 4.891 m2 gbo	+ 26 SH
▪ Logiesgebouw zwerfjongeren	0	0	0	662 m2 gbo	- 662 m2 gbo
Marktsegment	**231 VS, 23.647 m² gbo**			**24.981 m² gbo**	**-1.334 m² gbo**
▪ Marktwoningen – vrije sector	76 VS 7.818 m² gbo	76 VS 7.692 m² gbo	79 VS 8.137 m² gbo	n.n.b.	?
Woningen totaal	**330, 32.585 m² gbo**			**30.534 m² gbo**	**+ 2.051 m2**

Bedrijfsruimte totaal	**5.894 m² bvo**			**1.596 m² bvo**	**+4.298 m² bvo**
▪ Bedrijfsr. max 30% kantoor	1785 m² bvo	1.899 m² bvo	2.210 m² bvo		
Broedplaatsen	-	-	**400 m² bvo**	**400 m² bvo**	-
Parkeerplaatsen	**365**			**341**	**+ 24 pp**

PROGRAMMATISCHE AFSPRAKEN

Blok 1 en 2:
1. Sociaal: Geen sociale woningen in Blok 1 en 2, sociaal geheel in Blok 3. Waarbij in Blok 3 minimaal 25% sociale woningen worden gebouwd.
2. Markt: 216 marktwoningen.
3. Middensegment: Van de marktwoningen worden 64 woningen, het voormalige sociale programma te weten 32 woningen in Blok 1 en 32 woningen in Blok 2, in het middensegment verhuurd met een huur tot maximaal (10)(2b) (prijspeil 01.07.2012).
4. Middensegment: deze 64 woningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens in Oost die een sociale huurwoning achterlaten die vervolgens aan de doelgroep wordt toegewezen. Dit is een inspanningsverplichting van Stadgenoot. Aantoonbaar moet zijn dat Stadgenoot de woningen actief en primair aanbiedt aan bewoners van sociale huurwoningen in Oost.
5. Na de eerste verhuring van de 64 middensegmentwoningen is verkoop door Stadgenoot een optie.
6. Bedrijfsruimte: huidig programma Bedrijfsruimte van 1.683 m2 in Blok 1 en 1.750 m2 in Blok 2 blijft gehandhaafd. Van dit programma kan conform de huidige bestemming max. 30% bestemd worden als kantoor.

Blok 3:
7. Start bouw Blok 3 uiterlijk op 01.07.2014

(10)(2e)

8. De herontwikkeling van Blok 3 door Stadgenoot past binnen de stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan en programma oktober 1999 en vigerend Bestemmingsplan d.d. 8 juli 1998. Indien Stadgenoot hieraan niet voldoet en start bouw Blok 3 niet plaatsvindt uiterlijk 1 juli 2014, dan vervallen de gunstige grondprijzen en erfpacht-voorwaarden voor de sociale huur en marktwoningen zoals benoemd in het huidige contract en wordt het dan geldende grondprijsbeleid van toepassing.
9. Stadgenoot start vòòr of uiterlijk op 01.07.2014 met de bouw van Blok 3 indien:
   - Stadgenoot niet langer gehouden is aan de realisatie van sociale woningen in Blok 0 in de Houthavens;
   - Op basis van een tijdige aanvraag van Stadgenoot een tijdige (conform procedures) afgifte plaatsvindt van Omgevingsvergunning en evt. andere vergunningen.
10. Sociaal: 93 sociale woningen, minimaal 25% van het totale woningaantal van Blok 1, 2 en 3 tezamen wordt in Blok 3 gerealiseerd als sociale woning. De sociale woningen hebben een gemiddeld gbo van minimaal 60 m2. De differentiatie in het aantal m2 is nader te bepalen door Stadgenoot.
11. Markt: 66 marktwoningen. Het aantal m2 is nader te bepalen door Stadgenoot, één en ander passen binnen de stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden.
12. Broedplaatsen: huidig programma Broedplaatsen van 400 m2 blijft gehandhaafd. Conform afspraak realiseert Stadgenoot CAWA-atelierruimte dat voor maximaal (10)(2e)/m2 VVO/jaar verhuurd kan worden aan CAWA-getoetste kunstenaars. Stadgenoot realiseert de broedplaatsen in overleg met Bureau Broedplaatsen.
13. Zwerfjongerencentrum vervalt.
14. Onder Blok 3 wordt geen parkeergarage gerealiseerd, wel een doorgang naar de garage onder Blok 1 en 2.

Herzien programma	Herziene opgave Stadgenoot			KADER	verschil
	Blok 1 (fase 3)	Blok 2 (fase 4)	Blok 3 (fase 5)	Uitgiftebesluit	
Sociaal segment	**93 SH**			**5.553 m² gbo**	
▪ Sociale huurwoningen	0	0	93 SH ? m² gbo	73 SH 4.891 m2 gbo	+ 20 SH
▪ Logiesgebouw zwerfjongeren	0	0	0	662 m2 gbo	- 662 m2 gbo
Marktsegment	**282 VS**			**24.981 m² gbo**	
▪ Marktwoningen - middensegment	32 VS 2.892 m² gbo	32 VS 2.992 m² gbo	0	n.n.b.	?
▪ Marktwoningen – vrije sector	76 VS 7.818 m² gbo	76 VS 7.692 m² gbo	66 VS ? m² gbo	n.n.b.	?
Woningen totaal	**375**			**30.534 m² gbo**	

Bedrijfsruimte totaal	**3.684 m² bvo**			**1.596 m² bvo**	**+2.088 m² bvo**
▪ Bedrijfsr. max 30% kantoor	1785 m² bvo	1.899 m² bvo	0		
Broedplaatsen	-	-	**400 m² bvo**	**400 m² bvo**	
Parkeerplaatsen	**359**			**341**	**+ 18 pp**

FINANCIËLE AFSPRAKEN BLOK 1, 2 EN 3

15. De oorspronkelijke overeengekomen lumpsumgrondprijs voor wonen en bedrijfsruimte van totaal (10)(2b) voor Blok 1, 2 en 3 blijft gehandhaafd, onder de voorwaarden dat van het totaal aantal woningen (Blok 1 + 2 + 3 tezamen) minimaal 93 woningen (25%) sociale huur is.
16. De toedeling van de lumpsumprijs naar de verschillende blokken vindt door het OGA plaats op basis van een aanname m.b.t. het aantal m2 programma in Blok 3.

(10)(2e)

17. Indien Stadgenoot niet op 01.07.2014 is gestart met de bouw van Blok 3 dan vervallen de gunstige grondprijzen en erfpachtvoorwaarden voor de sociale huur en marktwoningen zoals benoemd in het huidige contract en wordt het dan geldende grondprijsbeleid van toepassing.
18. Voor de sociale woningen in Blok 3 geldt de afspraak dat verkoop van deze woningen alleen mogelijk is, indien dit in een prestatie-afspraak met Stadgenoot wordt afgesproken.
19. Gemeente ziet af van de winstdelingregeling onder de voorwaarden dat:
    - Stadgenoot (10)(2b) (10)(2e) (prijspeil 01.01.2012) betaalt aan de gemeente ten titel van afkoopsom WDR. Dit bedrag wordt in beginsel overeenkomstig het onder punt 30 gestelde verrekend met betalingen van de gemeente aan Stadgenoot.
      Indien verrekening niet mogelijk mocht blijken, dan wordt het bedrag uiterlijk per 01.07.2014 aan de gemeente voldaan. Tot het moment van betaling zal het bedrag worden geïndexeerd op basis van de verandering van de consumentenprijscijfer alle huishoudens over de periode van oktober 2011 tot en met de maand gelegen 3 maanden voor de datum van betaling.
    - Stadgenoot afziet van indiening van een claim terzake van alle door haar geleden schaden en/of kosten verband houdend met de fysieke staat van het erfpachtperceel bij oplevering (brief Stadgenoot d.d. 24 juni 2010), die naar de mening van Stadgenoot niet beantwoordde aan de tussen partijen overeengekomen leveringsverplichting door de gemeente.
    - Stadgenoot het volgende bevestigt m.b.t. bouwrijp maken:
      - Stadsdeel Oost en Stadgenoot coördineren in onderling overleg de voorbereidingen van de bouw van blok 3. De afspraak is gemaakt dat betrokkenen in het project dusdanige werkafspraken maken op basis van het contract dat er over en weer geen sprake is van schade.
      - de gemeente levert een tekening waarop de locatie wordt aangegeven van de naast het erfpachtperceel gelegen kabels en leidingen.
      - De grond onder blok 1 & 2 is gesaneerd.
      - De grond onder blok 3 is nog niet gesaneerd. Ten tijde van startbouw blok 3 wordt het saneringsplan "rapportage saneringsplan compartiment F" in nader overeen te komen opdracht uitgevoerd door Stadgenoot. De grond dient geschikt te worden gemaakt voor de functie. Het bepalen van wat geschikt is, wordt in nader overleg met Bodem Coördinatie bepaald. Aangezien blok 3 geen parkeergarage heeft, zullen deze kosten beperkt zijn.
20. De gemeentelijke bijdrage voor het ondergrondse parkeren en de doorgang blijven gehandhaafd, indien voldaan wordt aan de hiervoor opgelegde subsidievoorwaarden.
21. De subsidie voor Broedplaatsen blijft beschikbaar, op basis van de volgende afspraken;
    - het gaat om CAWA-atelierruimte dat voor maximaal (10)(2e)/m2 VVO/jaar verhuurd kan worden aan CAWA-getoetste kunstenaars.
    - maximale subsidiebedrag is (10)(2e) (10)(2b). Per m2 is maximaal (10)(2b) beschikbaar.
    - vaststelling van het subsidiebedrag gebeurt op basis van een berekening van het onrendabel van de investering. Stadgenoot zal dus een deel van stichtingskosten moeten toerekenen naar de atelierruimten.
    - Uitkering van de subsidie gebeurt achteraf na akkoord op berekeningen, inmeting en modelcontract.

Oosterdokseiland (ODE)

22. Sociaal programma van 30 sociale huurwoningen met een gemiddeld GBO van 71,3 m2 wordt geheel omgezet naar markthuur.
23. De 30 markthuurwoningen worden in het middensegment verhuurd met een huur tot (10)(2b) p.m.
24. Stadgenoot betaalt per direct, voor de omzetting van 30 sociale woningen naar middensegment huurwoningen tot (10)(2b) per maand, een aanvullende grondprijs van (10)(2b) per woning (prijspeil 01.01.2012).

(10)(2e)

25. In de erfpachtvoorwaarden wordt voor deze woningen het volgende opgenomen:
    - woningen mogen tot (10)(2b) (prijspeil 01.07.2012) verhuurd worden;
    - de erfpachter heeft de plicht bij mutatie of anders uiterlijk iedere 5 jaar het huurniveau door te geven aan de gemeente
    - bij een huurniveau > (10)(2b) of bij splitsing dient Stadgenoot per woning (10)(2b) (prijspeil 01.01.2012 geïndexeerd met CPI) aan de gemeente te betalen

---

Houthavens

26. Stadgenoot geeft zijn positie in het project Houthaven op en trekt zich terug uit de VOF Houthavens onder de volgende voorwaarden:
    - Stadgenoot komt niet in aanmerking voor de fee m.b.t. het Middenblok van Blok 0, voor het deel waar zij conform de verhoudingen binnen de VOF Houthavens recht op hebben en de VOF Houthavens ziet af van het recht op dit deel.
    - Stadgenoot stapt uit het consortium VOF Houthavens en gaat akkoord met het beëindigen van de Samenwerkingsovereenkomst (incl. aanvulling) en de Bouwenvelopovereenkomst voor de plandelen Knik, Cluster, Kopblok en Entreegebouw en komt niet in aanmerking voor een fee en/of schadevergoeding voor deze plandelen.
    - Stadgenoot komt in aanmerking voor een vergoeding van de in het verleden gemaakte plankosten m.b.t. Blok 0, voor het deel waar zij conform de verhoudingen binnen de VOF Houthavens recht op hebben, zoals in de Allonge gespecificeerd tussen stadsdeel West en VOF Houthavens.

26. Stadgenoot ontvangt een vergoeding van totaal (10)(2b) (prijspeil 01.01.2012) voor de gemaakte kosten.
27. Stadsdeel West (Projectbureau Houthavens) en Stadgenoot werken deze afspraken nader uit.

Getijenveld

28. Stadgenoot verkoopt haar grondpositie fase 4 Getijenveld aan stadsdeel Nieuw-West voor een bedrag van (10)(2b) (prijspeil 01.01.2012) + de "airrights" voor 7 woningen in een nader met het stadsdeel te bepalen project in Geuzenveld.
29. De afspraken m.b.t. Getijenveld worden nader door Stadgenoot en stadsdeel Nieuw-West uitgewerkt.

Financiële verrekening afspraken

30. Stadgenoot en gemeente strepen de volgende bedragen (prijspeil 01.01.2012) tegen elkaar weg:
    - (10)(2b) afkoop Winstdelingsregeling te betalen door Stadgenoot (punt 19)
    - (10)(2b) subsidie Broedplaatsen te betalen door de gemeente (punt 21)
    - (10)(2b) kostenvergoeding Houthavens te betalen door stadsdeel (punt 26)
    - (10)(2b) aankoop grond Getijenveld te betalen door gemeente/stadsdeel (punt 28)

31. Het "tegen elkaar wegstrepen" is enkel van toepassing indien de afspraken bestuurlijk zijn goedgekeurd en dient administratief nader door de gemeente te worden uitgewerkt.

(10)(2e)