0139

AMSTERDAM ONTWIKKELT

IJ-OEVERS

Projectgroep Zuidelijke IJ-oever

Notitie

Onderwerp Standpunt Stadsdeel Zeeburg onderhandelingsresultaat Nieuw Argentinie

Weesperstraat 432
1018 DN Amsterdam
telefoon [redacted]
fax [redacted]

datum 11 februari 2003
onderwerp Standpunt Stadsdeel Zeeburg onderhandelingsresultaat Nieuw Argentinie
aan [redacted]
van [redacted]

Beste [redacted]

Het onderhandelingsresultaat van Nieuw Argentinie zal na accordering door de directie van het Oosten en na bespreking in de projectenstaf van Stadig (waarschijnlijk17 februari 2003) ter besluitvorming aan B&W (waarschijnlijk 4 maart 2003) worden aangeboden. In de projectenstaf zal ook een vertegenwoordiger van Stadsdeel Zeeburg aanschuiven, om het standpunt van het stadsdeel inzake het onderhandelingsresultaat naar voren te brengen.

Het stadsdeel Zeeburg heeft haar standpunt reeds aan ons kenbaar gemaakt. Het leek mij verstandig dit standpunt aan jullie kenbaar te maken, zodat ook de directie van het Oosten hierop nog een reactie kan geven voor de projectenstaf.

Standpunt stadsdeel Zeeburg
"Met het oog op de nota woningproductie sluit het onderhandelingsresultaat met het Oosten aan bij het doel om de woningproductie op gang te houden. Vanuit dit perspectief kan het stadsdeel instemmen met de gekozen oplossing. In beginsel is het stadsdeel van mening dat het financiële tekort op de sociale huur voornamelijk een probleem van het Oosten is. Om aan dit probleem tegemoet te komen is juist ingestemd met de verkoop van bestaande huur binnen het stadsdeel (in het kader van het 2e convenant verkoop sociale huurvoorraad met de corporaties). Hiermee kan de onrendabele top op de sociale woningbouw door de woningbouwcorporaties zelf worden gecompenseerd. En dan gaat het in de ogen van Zeeburg juist om projecten als Nieuw Argentinië. In principe is het onderhandelingsresultaat gerechtvaardigd gezien de huidige marktsituatie. Wel dient hierbij opgemerkt te worden dat er een precedentwerking van deze constructie kan uitgaan.

Gezien het bovenstaande stelt stadsdeel Zeeburg dan ook als voorwaarde dat het onderhandelingsresultaat wel een consequentie heeft voor het 2e convenant dat met de corporaties is afgesproken en door de Stadsdeelraad is vastgesteld. Het stadsdeel wenst namelijk de verhouding sociale huur versus koop woningen niet verder te laten wegzakken in het Oostelijk Havengebied. Om deze reden is vastgesteld dat in het OHG in totaal maximaal 400 sociale huurwoningen in de verkoop mag. Het Oosten dient dan ook in te stemmen met de voorwaarde dat de 73 sociale huurwoningen (Nieuw Argentinië) onderdeel worden van het aantal te verkopen sociale huurwoningen dat in mindering wordt gebracht op het contingent van 195 sociale huurwoningen dat volgens het 2e convenant in de verkoop mag. Het stadsdeel zal dit als aanvulling toevoegen op het 2e convenant. Deze consequentie voor het Oosten diens onderdeel uit te maken van de overeenkomst met het Oosten en het B&W besluit".

Ik vind de eis van het Stadsdeel niet onredelijk. Naar ik hoop kunnen jullie deze notitie nog voor morgen aanbieden ter bespreking in het directieoverleg, waarin de onderhandelingsresultaten van het Nieuw Argentinie zullen worden besproken.

Met vriendelijke groet

[redacted]

(projectmanager Oostelijke Handelskade)

040

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Notitie

Aan : [redacted]
Van : [redacted]
Datum : 26 augustus 2003
Betreft : Project Nw. Argentinië (comp. F) zie bijlage d.d. 06-08-03

Hoewel we al sedert 1998 bezig zijn met het project geeft de brief van het Oosten / Kristal me réden tot optimisme. Hieronder mijn standpunt(en). (Overigens gaat OGA over tot voortijdige (01-10-03) sloop van OHK 31 en 33 (akkoord [redacted]) tegen kraakgevaar. Bouwrijpe levering 01-05-04 en is dus als ingangsdatum / betalingsdatum mogelijk).

1. Startbouw vóór 01-11-04 is een interne zaak van Het Oosten, doch verplicht. De 70% vóórverkoop kwestie heb ik getackeld.
2. Prijzen zijn akkoord dus, doch gebaseerd op het vorige plan. Er is wat gewijzigd: extra p.p. V.S. woningen en dan ook de bruto bouwkosten. Herbezien, doch het zal niet veel uitmaken.
3. Aan de bijdragen kant: daar dient onderbouwd met cijfers om gevraagd worden t.z.t. M.i. is nog bestuurlijk akkoord nodig over de € [redacted]: géén punt, gezien de stedenbouwkundige noodzaak (niet op maaiveld parkeren).
4. Het uitponden van de 73 s.h. woningen geeft een hogere beleggingswaarde ad. ca [redacted] nodig voor het totale onroerende zaak resultaat. Oga gaat voor 100%, de wethouder heeft er moeite mee. PMB /OGA maken een notitie via mij naar jou en de wethouder.
5. Akkoord, want het gaat hier slechts om een rentezaak. Voorwaarde is wel dat er afgekocht wordt (geen canon dus), immers de bijdrage is hoger dan de canon en dan hangen we als de zaak stuk loopt. Waarborgsom dient ook betaald te worden. Momenteel is er gebrek aan uitgiftecapaciteit t.a.v. de uitsturing van het contract. Zie dit als een signaal.
6. Herontwikkeling met een alternatief scenario acht ik niet vanzelfsprekend door Het Oosten. Dat was ook jouw standpunt. Ik kan nog wel leven met een lumpsum bedrag voor de inkomsten, maar zeker niet voor wat betreft de bijdragen: dat kan allemaal heel anders uitpakken. Dat lumpsum gedoe stelt. m.i. niet veel voor: men komt er toch op terug (zie: "Loodsen") als het tegen zit. Ik houd het liever in de hand met de werkelijke cijfers die bij een project (in de tijd) horen).

Tot zover, gaarne je reactie en/of overleg.

[redacted]
Projectleider OGA

cc. PMB,
OGA - intern,

041

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Memo

Aan [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan -

Datum 15 september 2004
Kenmerk -
Onderwerp rechtnummers grondexploitatie Oostelijke Handelskade

---

Beste [redacted]

Bijgaand de bestemmingen, aantallen en grondwaarden van het project Nieuw-Argentinië (OHK).

Bestemming	aantal	grondwaarde
VS koopwoningen	203	€ [redacted]
SH huurwoningen	73	€ [redacted]
Bedrijfr.max. 30% kantoor	1.996 m² bvo	€ [redacted]
Parkeren	216	€ 0
Totaal		[redacted]

Graag ontvang ik van jou de bijbehorende rechtnummers voor het opstellen van de factuur BA.
Alvast bedankt.

Groet,

[redacted]

042

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Memo

Aan [redacted]
Van
Kopie aan -

Datum 17 maart 2005
Kenmerk -
Onderwerp Herontwikkeling Nieuw Argentinië

Stand van zaken

- Ingangsdatum recht is 1 mei 2004;
- Twee jaar indexcanon is reeds betaald;
- In het derde jaar heeft de aspirant koper alleen een keuze uit indexcanon of afkoopsom.

Herontwikkeling

De ontwikkelaar komt met het volgende voorstel:

- Start bouw eerste helft 2006;
- Eventuele fasering in 5 delen;
- Programma:
  1. Minimaal 64 sociale huurwoningen van ca. 80 m² gbo;
  2. 662 m² bvo t.b.v. huisvesting zwerfjongeren;
  3. 285 (huur)appartementen van gem. 95-100 m² gbo;
  4. 2000 m² bvo bedrijfsruimte
  5. gebouwde voorzieningen met ca. 360 parkeerplaatsen.
- Opzet van de appartementen moet flexibel in aantal, type en grootte.

Aandachtspunten

- De erfpachtaanbiedingen worden niet ingetrokken, maar op punten gewijzigd;
- De ontwikkelaar heeft tweemaal indexcanon betaald. De eindgebruiker heeft geen keuze meer voor een andere betalingswijze (hoe hier mee om te gaan);
- De ontwikkelaar komt met een voorstel voor 5 hoofdmassa's die gefaseerd kunnen worden gebouwd; ik neem aan binnen de afgesproken bouwtermijn; (binnen 42 maanden na ingangsdatum recht wordt veranderd na datum start bouw?)
- Gaat de gemeente akkoord met start bouw eerste helft 2006;
- Programma:
  1. Verhouding sociale huur en marktwoningen (30-70%), voorheen 73 woningen incl. huisvesting zwerfjongeren;
  2. Is het niet 662 m² gbo i.p.v. 662 m² bvo huisvesting zwerfjongeren;

3. 285 (huur)appartementen i.p.v. 203 vrije sectorkoopwoningen. De lumpsum is berekend o.b.v. vrije sector koopwoningen. De woningen kunnen worden bestempeld als koopwoningen die in eerste instantie mogen worden verhuurd.
4. Is in de 2000 m² bvo ook de 400m² bvo t.b.v. broedplaatsen inbegrepen;
5. De parkeernorm is belangrijk voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen (realisatie 360 i.p.v. 264).

♦ *Procedure t.a.v. flexibiliteit aantal, type en grootte:*

In de erfpachtaanbieding dienen goede werkafspraken te worden gemaakt (melden wanneer de woningen worden samengevoegd, bewaking aantallen, differentiatie, etc. conform Programma van Eisen).
Als een woning wordt geleverd is wijziging van de splitsingsakte geen reële mogelijkheid; wijziging kan alleen plaatsvinden via ondersplitsingen, daarom moet de gemeente een maximaal aantal woningen in de erfpachtaanbieding vaststellen en een maximaal aantal appartementsrechten vormen.

Stel:
De GA geeft aan in de splitsingsakte een maximaal aantal appartementsrechten van 24.
De opdracht van de ontwikkelaar is minimaal 16 woningen te realiseren. Herschikking mag b.v. minimaal:
8 woningen à 1 appartementsrecht
8 woningen à 2 appartementsrechten
---
8 woningen + 8 woningen à 2 app = 24 appartementsrechten

1 woning = 1 appartementsrecht --> 1 woning = 2 appartementsrechten (2 indexnummers)
Je krijgt vooraf in de splitsingsakte de nummering A-1 t/m A-24.

Voorbeeld 2:

Fase 1: 12 woningen (erfpachten) van elk 1 appartementsrecht = 12 appartementsrechten
Fase 2: 4 woningen (erfpachten) van elk 1 appartementsrecht = 4 appartementsrechten
4 woningen (erfpachten) van elk 2 appartementsrechten = 8 appartementsrechten
---
Totaal: 20 woningen 24 appartementsrechten

043

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Gronduitgifte

Memo

Aan
Van [redacted] en [redacted]
Kopie aan
Datum 6 maart 2008
Kenmerk -
Onderwerp Uitgifte- en splitsingsstructuur project Nieuw Argentinië (Oostelijke Handelskade)

Inleiding
Op 1 mei 2004 heeft de economische levering plaatsgevonden van het terrein gelegen aan de Oostelijke Handelskade en Veemkade (project Nieuw Argentinië). Op deze datum is tevens het erfpachtrecht ingegaan. Op 21 januari 2005 heeft Het Oosten Kristal B.V. de gemeente geïnformeerd om het project Argentinië uit de verkoop te halen en tot herontwikkeling over te gaan.
Bijgaand worden de onderdelen weergegeven die belangrijk zijn om te komen tot het opstellen van een gewijzigd besluit en aansluitend daarop de juridische levering.

Mandaatbesluit uitgifte d.d. 14 september 2004
Door de herontwikkeling is een aantal onderdelen gewijzigd. Door deze wijzigingen is het noodzakelijk een wijzigingsbesluit te nemen in tegenstelling tot het nemen van een intrekkingbesluit.

Voor het opstellen van het gewijzigde mandaatbesluit heeft de gemeente de volgende gegevens nodig:
Programma opgedeeld naar fasen (fase 1 t/m 6) en onderverdeeld naar:

1. Te realiseren bestemmingen per blok;
2. Aantal en soort woningen met m² gbo per woning (verdeling naar vrije sector koopwoningen en sociale huurwoningen);
3. Aantal lagen van het appartementencomplex (kelder niet mee rekenen);
4. Aangeven of het een rechthoekig galerij of rechthoek portiek of toren of 3 spanner is (nodig voor de verdeling van de grondwaarde)
5. VON prijs per vrije sector koopwoning;
6. Te realiseren m² bvo bedrijfsruimten en eventueel aantal units;
7. Te realiseren m² bvo broedplaatsen en eventueel aantal units;
8. Aantal parkeerplaatsen onderverdeelt naar de bestemmingen.

Fasering in de bouw en verdeling van de grondwaarde
De **bovenbouw** wordt gerealiseerd in 3 fasen, onderverdeeld in 3 afzonderlijke blokken. De totale grondwaarde wordt verdeeld over de 3 afzonderlijke blokken, daarbij rekening houdende met het programma per blok.

Zodra met de bouw van enig complexdeel is aangevangen en woningen zijn verkocht staat de grondwaarde per hoofdappartementsrecht vast. Deze kan dan niet meer worden gewijzigd. Indien in een nog niet gestart hoofdappartementsrecht een wijziging optreedt, kan de op dat hoofdappartementsrecht gealloceerde grondwaarde/canon over de gewijzigde woningen worden herverdeeld.
Voor de verdeling van de totale grondwaarde (lumpsum) heeft de gemeente voor fase 5 en fase 6 wel een aanname nodig van de bestemmingen, aantallen, m² gbo/bvo en VON prijzen van de koopwoningen.

Splitsingsstructuur
De notaris heeft voorgesteld om fasen 5 en 6 nog niet in de thans voorliggende juridische gronduitgifte en splitsing in appartementsrechten te betrekken.
Fasen 5 en 6 dienen wel in de hoofdsplitsing te worden betrokken om de volgende redenen:

- ✓ Het terrein is in zijn geheel reeds uitgegeven in erfpacht (economische levering);
- ✓ Omdat bij dit project voor de onderscheiden bestemmingen sprake is van verschillende uitgifteregimes (AB 1998 en AB 2000), is de gemeente verplicht voorafgaand aan de uitgifte appartementsrechten te vormen. Fasen 5 en 6 dienen dus wel in de hoofdsplitsing te worden meegenomen.

Het voorstel van de gemeente is daarom als volgt:

Hoofdsplitsing	**Omschrijving**		**ondersplitsing**	
A-1	Fase 1	Garage blok 1	A 7 t/m A >	Omvattende elk > parkeerplaatsen t.b.v. >
A-2	Fase 2	Garage blok 2	A > t/m A >	Omvattende elk > parkeerplaatsen t.b.v. >
A-3	Fase 3	bovenbouw blok 1	A > t/m A >	Omvattende elk één koopwoning of bedrijfsruimte, enz.
A-4	Fase 4	bovenbouw blok 2	A > t/m A >	Omvattende elk één koopwoning of bedrijfsruimte, enz.
A-5	Fase 5	Garage blok 3		Omvattende zoveel appartementrechten als fase 5 parkeerplaatsen omvat
A-6	Fase 6	bovenbouw blok 3		Omvattende zoveel appartementrechten als fase 6 koopwoningen, bedrijfsruimten, enz. omvat

De ontwikkelaar krijgt toestemming om de appartementsrechten A-5 en A-6 op een later tijdstip te splitsen in zoveel onderappartementsrechten als fase 5 en fase 6 bestemmingen omvat.

Zoals de notaris reeds heeft voorgesteld, zal in de betreffende uitgifte- en splitsingsakte een regeling moeten worden opgenomen dat de erfpachters van de units in fase 1 en fase 2 moeten meewerken aan het vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en andere rechten als in de toekomst nodig mochten blijken bij de realisatie van fasen 5 en 6. Hier-

door kan de later te realiseren bebouwing, en dan met name de aansluiting op de bestaande parkeerbak, ook juridisch bij de bebouwing van de fasen 1, 2, 3 en 4 aansluiten.

Belangrijk voor de voortgang is:

- ✓ De planning van het project (met name de juridische levering);
- ✓ Het tijdstip dat alle gegevens, nodig voor de bestuurlijke besluitvorming, door de ontwikkelaar worden aangeleverd.

044

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Gronduitgifte

Interne Memo

Aan [redacted] (OGA)
Van [redacted] (OGA)
Kopie aan
Datum 29 september 2009
Kenmerk -
Onderwerp project Argentinie (Oostelijke Handelskade) - reactie op brief Stadgenoot d.d. 09.07.2009

Inleiding
Stadgenoot Projectontwikkeling heeft inzake het project Argentinië een brief d.d. 9 juli 2009 verzonden aan projectbureau Zuidelijke IJ-oevers. In de brief geeft Stadgenoot een samenvatting van de gemaakte afspraken inzake de herontwikkeling van het project Argentinië en verzoekt de gemeente daarmee in te stemmen dan wel aan te geven op welke onderdelen de samenvatting dient te worden aangepast. Hieronder volgt per onderdeel van de brief mijn opmerkingen.

1. Ad lumpsum
Opmerkingen op pagina 2: De grond is feitelijk ter beschikking gesteld vanaf 1 mei 2004 (ipv 1 juli 2004). Kristal/ Het Oosten (ipv Stadgenoot) behield de mogelijkheid om te herontwikkelen. Kristal/ Het Oosten (ipv Stadgenoot) betaalt vanaf 1 mei 2004 (ipv 16 april 2004) canon en heeft tevens BTW over de grond betaald. De grondprijs staat inderdaad vast en wordt na herontwikkeling niet meer gewijzigd, mits er binnen de vastgestelde stedenbouwkundige envelop wordt gebouwd.

1. Ad Risicodelingsregeling
Opmerkingen op pagina 2: De grondprijs is inderdaad onderhandeld o.b.v. de VON-prijzen maar ook o.b.v. de risicodelingsregeling. De grondprijs (lumpsum) is lager geworden door de risicodelingsregeling. Zie fax d.d. 4 februari 2003 van projectleider OGA aan Het Oosten waarin dit wordt vermeld. Conclusie: In principe blijft de risicodelingsregeling gehandhaaft, aangezien niet is overeengekomen dat deze regeling bij herontwikkeling niet meer zou gelden.
-> Brief van Stadgenoot d.d. 18 mei 2004 opvragen.

2. Wijzigingsbesluit
Opmerkingen op pagina 3: de mandaatsbesluiten van de gemeente zijn d.d. 14 september 2004 (ipv 16 september 2004).

3. Aktes van Levering, "splitsingsstructuur"
Ad b. Verdiscontering definitief programma
Opmerkingen op pagina 4: De 3 blokken *èn de parkeerbak* onder de betreffende blokken worden gesplitst in 7 hoofdappartementsrechten. Afhankelijk van het definitieve programma en de planning/fasering kan er eerst in 2 terreinen (blok 1 en 2 en blok 3) worden

voorgesplitst waarna de terreinen vervolgens in hoofd- en onder appartementsrechten gesplitst worden uitgegeven.

Ad c. Levering in de BTW-sfeer
Opmerkingen op pagina 4: Om de wijzigingsbesluiten op te kunnen stellen, moet de gemeente van alle blokken (1, 2 en 3) en de parkeergarages onder deze blokken inderdaad een goedgekeurd VO hebben. Dan is er namelijk een gefundeerde aanname van het nieuwe programma op basis waarvan de wijzigingen in splitsingsstructuur, financieel overzicht e.d. in de besluiten kunnen worden verwerkt.

De vermelde 3 maands-termijn om in de BTW-sfeer te blijven, geldt inderdaad voor elk afzonderlijk blok, mits dit ook duidelijk is richting de fiscus. In het wijzigingsbesluit kan per blok de fasering (start bouw en bouwkundige oplevering) worden vermeld. In de akte kan dan per fase naar waarheid worden vermeld dat het terrein nog niet in gebruik is genomen. De erfpachten worden per fase gevestigd.

De gemeente geeft geen kopie van de brief van de belastingdienst aan Stadgenoot, aangezien het een voorstel betreft tot het aangaan van een vaststellingsovereenkomst terzake van de economische levering als voor BTW belastbaar feit bij erfpacht die is gericht aan de gemeente.

4. Subsidies
Geen opmerkingen op pagina 5

045

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Gronduitgifte

Interne Memo

Aan [redacted] (OGA)
Van [redacted] (OGA)
Kopie aan
Datum 14 oktober 2009
Kenmerk -
Onderwerp project Argentinie (Oostelijke Handelskade) - reactie op brief Stadgenoot d.d. 09.07.2009

Inleiding
Stadgenoot Projectontwikkeling heeft inzake het project Argentinië een brief d.d. 9 juli 2009 verzonden aan projectbureau Zuidelijke IJ-oevers. In de brief geeft Stadgenoot een samenvatting van de gemaakte afspraken inzake de herontwikkeling van het project Argentinië en verzoekt de gemeente daarmee in te stemmen dan wel aan te geven op welke onderdelen de samenvatting dient te worden aangepast. Hieronder volgt per onderdeel van de brief mijn opmerkingen.

1. Ad lumpsum
Opmerkingen op pagina 2: De grond is feitelijk ter beschikking gesteld vanaf 1 mei 2004 (ipv 1 juli 2004). Kristal/Het Oosten (ipv Stadgenoot) behield de mogelijkheid om te herontwikkelen. Kristal/Het Oosten (ipv Stadgenoot) betaalt vanaf 1 mei 2004 (ipv 16 april 2004) canon en heeft tevens BTW over de grond betaald. De grondprijs staat inderdaad vast en wordt na herontwikkeling niet meer gewijzigd, mits er binnen de vastgestelde stedenbouwkundige envelop wordt gebouwd.

1. Ad Risicodelingsregeling
Opmerkingen op pagina 2: De grondprijs is inderdaad onderhandeld o.b.v. de VON-prijzen maar ook o.b.v. de risicodelingsregeling. De grondprijs (lumpsum) is lager geworden door de risicodelingsregeling. Zie fax d.d. 4 februari 2003 van projectleider OGA aan Het Oosten waarin dit wordt vermeld. Conclusie: In principe blijft de risicodelingsregeling gehandhaaft, aangezien niet is overeengekomen dat deze regeling bij herontwikkeling niet meer zou gelden.

2. Wijzigingsbesluit
Opmerkingen op pagina 3: de mandaatsbesluiten van de gemeente zijn d.d. 14 september 2004 (ipv 16 september 2004).

3. Aktes van Levering, "splitsingsstructuur"
Ad b. Verdiscontering definitief programma
Opmerkingen op pagina 4: De 3 blokken *èn de parkeerbak* onder de betreffende blokken worden gesplitst in 7 hoofdappartementsrechten. Afhankelijk van het definitieve programma en de planning/fasering kan er eerst in 2 terreinen (blok 1 en 2 en blok 3) worden

voorgesplitst waarna de terreinen vervolgens in hoofd- en onder appartementsrechten gesplitst worden uitgegeven.

Ad c. Levering in de BTW-sfeer

Opmerkingen op pagina 4: Om de wijzigingsbesluiten op te kunnen stellen, moet de gemeente van alle blokken (1, 2 en 3) en de parkeergarages onder deze blokken inderdaad een goedgekeurd VO hebben. Dan is er namelijk een gefundeerde aanname van het nieuwe programma op basis waarvan de wijzigingen in splitsingsstructuur, financieel overzicht e.d. in de besluiten kunnen worden verwerkt.

De vermelde 3 maands-termijn om in de BTW-sfeer te blijven, geldt inderdaad voor elk afzonderlijk blok, mits dit ook duidelijk is richting de fiscus. In het wijzigingsbesluit kan per blok de fasering (start bouw en bouwkundige oplevering) worden vermeld. In de akte kan dan per fase naar waarheid worden vermeld dat het terrein nog niet in gebruik is genomen. De erfpachten worden per fase gevestigd.

De gemeente geeft geen kopie van de brief van de belastingdienst aan Stadgenoot, aangezien het een voorstel betreft tot het aangaan van een vaststellingsovereenkomst terzake van de economische levering als voor BTW belastbaar feit bij erfpacht die is gericht aan de gemeente.

4. Subsidies

Geen opmerkingen op pagina 5.

646

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Kaders & Fondsen

Memo

Aan [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan -

Datum 22 januari 2010
Kenmerk 2010000932
Onderwerp Advies tbv onderhandelingen over risicodelingsregeling Nieuw Argentinië

Dag

Je vroeg mijn advies over de toepassing van de risicodelingsregeling voor project Nieuw Argentinië. Voor dit project is in 2004 een lumpsumgrondprijs overeengekomen die in dat jaar ook in een erfpachtaanbieding is opgenomen. De gemeente is de ontwikkelaar behoorlijk tegemoet gekomen met bijdragen voor excessieve kosten, en heeft daarom voor de vrije-sectorwoningen een risicodelingsregeling opgenomen in de erfpachtaanbieding. Deze risicodeling luidt dat 25% van het surplus van de verkoopprijs boven [redacted] (inclusief parkeren) toevalt aan de gemeente. Dit alles inclusief BTW. Exclusief parkeerplaats (a € [redacted] stuk) zou het voor een woning van 100 m² uitkomen op een bedrag van [redacted]

Het plan is sinds 2004 herontwikkeld, uitgangspunt was dat dit binnen de vastgestelde stedenbouwkundige envelop met de vastgestelde lumpsumgrondprijs zou gebeuren. De koopwoningen zijn omgezet naar markthuurwoningen, die na 10 tot 15 jaar kunnen worden verkocht. Stadgenoot ziet hierin aanleiding een aantal afspraken te heroverwegen. Een van die afspraken is de risicodelingsregeling. Hierover zegt Stadgenoot in haar brief van 9 juli 2009 dat de toepassing van de risicodelingsregeling op een misverstand berust. Stadgenoot draagt meerdere argumenten aan om de risicodelingsregeling uit de afspraken te halen. Veel van deze argumenten hebben te maken met al dan niet gemaakte afspraken. Op die redenen ga ik hier niet in.

Een van de argumenten tegen de toepassing van de risicodelingsregeling is dat deze niet toe te passen is nu er huurwoningen in plaats van koopwoningen worden ontwikkeld. De berekening van de meerwaarde zou niet kunnen worden gemaakt.

Dit is niet waar. Natuurlijk is het berekenen van het surplus het eenvoudigst en minst omstreden wanneer er een duidelijke verkoopprijs bekend is. Deze kan dan naast de in de risicodeling vastgelegde prijs worden gelegd, waarna het verschil direct zichtbaar is.

Het vergelijken van de waarde van een koopwoning met een markthuurwoning kost iets meer moeite, maar elke ontwikkelaar en belegger is in staat de waarde van een koopwo-

ning vergelijkbaar te maken met die van een markthuurwoning. Hiervoor bestaan verschillende methoden, waarvan de bar-methode en de DCF-methode de bekendsten zijn. Het OGA hanteert daarnaast de vuistregel dat de commerciële waarde van een markthuurwoning die na 10 tot 15 jaar wordt uitgepond 92,5% bedraagt van koopwoning op dezelfde plek.

Het gaat allereerst om de principiële discussie over wel of niet afrekenen, en vervolgens: hoe te rekenen. Ik stel voor dat je als uitgangspunt neemt dat voor markthuurwoningen wordt afgerekend bij eerste verhuur. Dit is in de geest van de regeling: de waarde is op dat moment bekend. Dat is in dit geval de huurwaarde, die kan worden omgerekend naar een beleggingswaarde. De onderhandeling bestaat er dan nu uit om de juiste methode van waardebepaling af te spreken. Een compromis zou zijn om een extern bureau deze waardebepaling te doen, waarna de risicodeling kan worden doorgevoerd. Verder dan dit zou ik niet willen gaan.

Ik raad je het volgende aan:

1. De afspraak is om bij 'verkoop' de risicodeling in zijn werk te laten treden. De woningen zijn uitgegeven als koopwoningen, en de ontwikkelaar heeft ruimte gekregen om te herontwikkelen. Dat heeft lang geduurd, waardoor het juiste moment om in de verkoop te gaan gemist werd. Ik kan mij voorstellen dat wordt aangeboden om de woningen administratief om te zetten naar marktwoningen, om herontwikkeling te faciliteren, waarbij de ontwikkelaar de eigen keuze heeft om ze te verkopen, dan wel verhuren. De ontwikkelaar kan daar strategisch mee om gaan. Als woningen op termijn worden verkocht, zal de gemeente niet langs komen voor een aanpassing van de grondprijs.
2. De afroomregeling is hiermee niet van de baan. Voor alle woningen die de ontwikkelaar verkoopt geldt dat via de verkoopfolder kan worden achterhaald wat de prijs ervan is. Deze wordt naast de basisprijs in de afroomregeling gehouden, waarna het bedrag wordt bepaald dat de ontwikkelaar de gemeente verschuldigd is.
3. Voor de woningen die worden verhuurd, wordt ook het af te rekenen bedrag bepaald. Dit geschiedt door taxatie. Voorstel kan zijn om deze taxatie door OGA te laten verrichten, op basis van door OGA vastgestelde normen: analyse VON-prijs op basis van Funda/Kadaster, en 92,5%-regel om tot waarde bij een verhuurperiode te komen. Terugvaloptie is een taxatie door een of meerdere externe taxateurs. Deze taxateurs zullen er rekening mee moeten houden dat hier geen huurwoning wordt getaxeerd, maar een koopwoning die eerst een aantal jaren verhuurd wordt. Alle andere manieren van waardebepaling leiden tot onderhandelingen en strategisch gedrag.
4. Afrekenen bij verkoop op termijn is geen optie, vanwege de administratieve rompslomp en beheerproblemen die het geeft. Wanneer de ontwikkelaar aangeeft dat hij pas kan of wil afrekenen met de gemeente bij verkoop van een woning wordt vergeten dat de afkoopregeling onderdeel is van de gronddeal. Dat wil dus zeggen dat de ontwikkelaar in zijn post "grondkosten" nog een deel zal hebben openstaan om te voldoen aan de risicodelingsregeling. De grondkosten zijn onderdeel van de investering / boekwaarde die de belegger kan en zal "activeren" (boekhoudkundig activeren) bij het in exploitatie nemen van de huurwoningen.

5. Het is in dit kader het onderzoeken waard of de ontwikkelaar kan kiezen voor het betalen van het verschuldigde bedrag van de risicodeling via canonbetaling. Dan maakt e.e.a. gewoon onderdeel uit van zijn exploitatielasten, dus dan al helemaal geen probleem.
6. In alle berekeningen moet goed worden nagedacht over de manier waarop parkeren wordt meegenomen in de berekeningen.
7. Ik stel voor dat je de tekst die je naar aanleiding van deze notitie in de brief naar stadgenoot afstemt met de afdeling Kaders & Fondsen/Vastgoedadvisering.

047

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Memo

Aan [redacted]
Van
Kopie aan -

Datum 29 september 2010
Kenmerk -
Onderwerp Overdracht Nieuw-Argentinie gelegen aan de Oostelijke Handelskade (E 7116/1 en EW 5865/1)

Uitgifte:

1. In 2004 heeft de erfpachtuitgifte plaatsgevonden van het project Nieuw-Argentinië middels 2 erfpachtaanbiedingen (markt en SH). Tijdens de acceptatie van de erfpachtaanbiedingen werd duidelijk dat het project niet verkoopbaar was. Daarom heeft woningcorporatie Het Oosten besloten tot herontwikkeling. Over de herontwikkeling zijn diverse afspraken gemaakt. Zie de briefwisseling tussen toenmalig OGA projectleider [redacted] en OGA directeur Edo Arnoldussen met woningcorporatie Het Oosten/Kristal.
2. In december 2007 is pas met de bouw gestart dor Het Oosten/Kristal.
3. De twee besluiten uit 2004 moeten ivm het gewijzigde programma -als gevolg van de herontwikkeling- beiden worden herzien/gerectificeerd. Aangezien de ec. levering heeft plaatsgevonden o.b.v. de besluiten maken we geen nieuwe aanbiedingen, maar enkel nieuwe besluiten.
4. Aanbieding sociale huur (EW 5865/1) dd 16.04.2004
5. Aanbieding markt (E 7116/1) dd 16.04.2004
6. BVA dd. mei 2004
7. Besluiten markt en SH dd. 14.9.2004
8. Economische levering dd 1.7.2004 (ir = 1.5.2004)
9. Voor het erfpachtrecht SH is in 2004 de afkoopsom voldaan. Voor het erfpachtrecht markt wordt sinds 2004 canon betaald.
10. De akten moeten nog gepasseerd worden. Hiervoor is het nodig dat Stadgenoot (opvolger van Het Oosten/Kristal) een DO en VON-prijzen van de marktwoningen aanlevert.
11. Stadgenoot is het niet eens met de risicodelingsregeling. Deze willen zij uit het markt besluit hebben. (Zie brief Stadgenoot dd. 9.7.2009, brief OGA dd. 9.3.2010 en brief Stadgenoot dd. 5.7.2010) Op 13.7.2010 heeft de gemeente overleg gehad met Stadgenoot. Stadgenoot zou over de risicodelingsregeling nog een vervolgoverleg hebben met onze projectmanager. Stadgenoot heeft ook gedreigd naar de rechter te stappen als de gemeente de r.d. regeling zou handhaven. Voorlopig standpunt van JZ [redacted] dat de gemeente een goede kans maakt voor de rechter (zie mijn mail dd. 12.7.2010 n.a.v. de bespreking met [redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

12. Het project bestaat uit een ondergrondse parkeergarage met daarop 3 blokken. Onduidelijk is of blok 3 ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. De 3 blokken en de parkeergarage worden gesplitst in hoofd- en onder appartementsrechten.
13. Het project is/wordt qua beheer overgedragen aan SD Oost. Deze erfpachtuitgifte handelt OGA zelf af.
14. Bij vragen kun je [redacted] of [redacted] raadplegen.

- **Voor detailinformatie:** Zwarte ordner: "OHK, Argentinië brieven.

Werkzaamheden (actiepunten uitgever):

- Eerst moet duidelijk worden of er overeenstemming is met Stadgenoot over de risicodelingsregeling.
- Vervolgens moet Stadgenoot een DO en VON-prijzen van de marktwoningen aanleveren.
- Op basis van deze gegevens kunnen beide erfpachtbesluiten (markt en sociale huur) worden herzien.
- Vervolgens kan de notaris concept-akten opstellen. Na goedkeuring kunnen wij hiervoor volmacht verlenen.

Contactpersonen:

- Projectleider OGA: [redacted]
- Projectmanager PMB: [redacted]
- Planbegeleider: [redacted]
- Jurist: [redacted]
- K & F controleur: [redacted]
- Erfpachter: [redacted] (jurist) en Peter Kramer (directeur) van Stadgenoot (voorheen Het Oosten/Kristal)
- Notaris: Mr [redacted] van Houthoff Buruma

G-schijf: G:\A-PROJ-UG\UITGIFTE OGA\Grootstedelijk\Actueel\IJ-oevers\O H K\JC OHK Comp F - Nieuw Argentinie

048

Gemeente Amsterdam
Projectbureau Zuidoostlob

Memo

Aan [redacted]
Van
Kopie aan -

Datum 13 april 2011
Kenmerk -
Onderwerp -

Op 1 mei 2004 heeft de economische levering plaatsgevonden van het terrein gelegen aan de Oostelijke Handelskade en Veemkade (project Argentinië). Op deze datum is tevens het erfpachtrecht ingegaan. Inmiddels is de stand van zaken dat het project deels herontwikkeld, deels niet ontwikkeld is. Dit heeft gevolgen voor de nog te ondernemen stappen om te kunnen komen tot een juridische levering. Door de door Stadgenoot aangebrachte wijzigingen in de ontwerpen zullen de indertijd genomen mandaatsbesluiten aangepast moeten worden op basis van de nieuwe gegevens.

Hierna een overzicht van de onderdelen die belangrijk zijn om te komen tot het opstellen van een gewijzigd besluit en aansluitend daarop de juridische levering.

Mandaatbesluit uitgifte d.d. 14 september 2004
Door de herontwikkeling is een aantal onderdelen gewijzigd. Door deze wijzigingen is het noodzakelijk een wijzigingsbesluit te nemen.

Hierbij zal o.a. tussen blok 1 en 2 enerzijds en blok 3 anderzijds een scheiding in de juridische gronduitgifte aangebracht moeten worden. Dit omdat blok 1 en 2 inmiddels ontwikkeld zijn maar voor blok 3 nog geen definitief ontwerp is afgerond en blok 3 daardoor niet in de splitsing in appartementsrechten betrokken kan worden.

Voor het opstellen van het gewijzigde mandaatbesluit heeft de gemeente m.b.t. blok 1 en 2 de volgende gegevens nodig:

Programma opgedeeld per bouwblok (bouwblok 1 en 2) en onderverdeeld naar:

1. Te realiseren bestemmingen per blok;
2. Aantal en soort woningen met m² gbo per woning (verdeling naar vrije sector koopwoningen en sociale huurwoningen);
3. Aantal lagen van het appartementencomplex (kelder niet mee rekenen);
4. Aangeven of het een rechthoekig galerij of rechthoek portiek of toren of 3 spanner is (nodig voor de verdeling van de grondwaarde)
5. VON prijs per vrije sector koopwoning;
6. Te realiseren m² bvo bedrijfsruimten en eventueel aantal units;

Gemeente Amsterdam
Projectbureau Zuidoostlob

7. Te realiseren m² bvo broedplaatsen en eventueel aantal units;
8. Aantal parkeerplaatsen onderverdeelt naar de bestemmingen.

M.b.t. blok 3 zijn de volgende gegevens nodig:

1. Totaal te realiseren aantal m2 bvo
2. M2 bvo/gbo marktwoningen (huur- danwel koop)
3. Aantal sociale huurwoningen
4. M2 bvo sociale huurwoningen
5. Te realiseren m2 bvo bedrijfsruimten
6. Te realiseren m2 broedplaatsen

Verdeling van de grondwaarde

De totale grondwaarde wordt verdeeld over de 3 afzonderlijke bouwblokken, daarbij rekening houdende met het programma per blok. Voor de verdeling van de totale grondwaarde (lumpsum) heeft de gemeente voor alle drie de bouwblokken de eerder genoemde programma gegevens nodig. Indien een definitieve opgave voor blok 3 nog niet kan worden geleverd, moet een gefundeerde aanname worden aangeleverd van alle bestemmingen, aantallen, m² gbo/bvo. Als hierbij geen VON prijzen geleverd kunnen worden behoudt de gemeente zich het recht voor om, indien zij dat nodig acht, de VON-prijzen van blok 1 en 2 te gebruiken voor het bepalen van de grondwaarde onder blok 3.

De gemeente behoudt zich tevens het recht voor om het realiteitsgehalte van de gegevens van blok 3 te toetsen op basis van eerdergemaakte ontwerpen en afspraken. Dit om te voorkomen dat een te hoge grondwaarde wordt toegedeeld aan blok 3. Dit kan een onevenredig grote terugval in de opbrengst veroorzaken als blok 3 op enig moment weer terugvalt aan de gemeente.

Zodra met de bouw van enig complexdeel is aangevangen en de woningen zijn verkocht, staat de grondwaarde per hoofdappartementsrecht vast. Deze kan dan niet meer worden gewijzigd. Indien in een nog niet gestart hoofdappartementsrecht een wijziging optreedt, kan/zal de verdeling van de op dat hoofdappartementsrecht gealloceerde grondwaarde/canon nog wel over de gewijzigde woningen en overige bestemmingen worden herverdeeld.

049

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Cluster Fysieke Realisatie & Beheer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Duurzaamheid

Memo

Aan	[redacted] en [redacted]
Dienst	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Van	[redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
E-mail	[redacted]@oost.amsterdam.nl; [redacted]@oost.amsterdam.nl
Kopie aan	[redacted]
Datum	10 juli 2012
Onderwerp	Nieuw Argentinië, omzetting programma en financiële afwikkeling

Best [redacted]

Ter voorbereiding van het bestuurlijk overleg tussen wethouder Van Poelgeest en directeur Gerard Anderiesen van Stadsgenoot hebben we de door jou gevraagde informatie en standpunten schriftelijk uiteengezet.

- *Omzetting woningprogramma*
  Stadgenoot stelt voor om het aandeel sociale huur in de blokken 1 en 2 om te zetten naar marktwoningen en het aandeel sociaal over te hevelen naar blok 3. Het stadsdeel heeft daar geen bezwaar tegen als daarmee Stadgenoot het aandeel onrendabele investeringen terug kan brengen. Dit heeft voor de gemeente (stadsdelen en centrale stad) een extra meerwaarde als de huurwoningen in blok 1 en 2 omgezet worden naar middensegment. Uitgangspunt is dat vastgehouden wordt aan het aandeel 30% sociaal binnen het hele project. Bij een lager percentage, zoals de voorgestelde 25%, moeten er dan ook harde afspraken tegenover staan: Expliciet benoemen wij het met voorrang toewijzen van de 64 middensegment huurwoningen aan huishoudens in Oost en de startdatum van blok 3. Beide toezeggingen van Stadgenoot zijn wat stadsdeel Oost betreft harde eisen.

- *Gewenste startdatum blok 3, ook in relatie tot tijdelijk gebruik*
  Stadgenoot stelt een realisatieplicht voor tussen 2014 en 2016. In relatie tot het nakomen van de verplichtingen ten aanzien van sociale huur, het definitief inrichten van de openbare ruimte en het afronden van de Oostelijke Handelskade wil het stadsdeel aansturen op zo snel mogelijke realisatie. De nu voorgestelde datum van 1 juli 2014 is voor het stadsdeel akkoord. Dit maakt het eventueel mogelijk de kavel tijdelijk in te richten als speelveld o.i.d.

- *Schrappen bedrijfsonroerend goed*
  Het stadsdeel kan instemmen met het schrappen van 2210 m2 BOG in blok 3. Wel is het wenselijk dat voor het hele project, dus alle 3 de blokken, in overleg met Stadgenoot wordt gekeken naar het flexibeler bestemmen van de 1e bouwlaag om aan te kunnen sluiten bij de behoefte in de buurt.

- *Extra kosten woonrijp maken door herfasering*

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Door uitstel van de realisatie van blok 3 wordt het stadsdeel geconfronteerd met extra kosten woonrijpmaken in de grondexploitatie.(het restplan is overgedragen aan stadsdeel Oost)
Dit jaar is het woonrijpmaken rondom blokken 1 en 2 gestart. Voor 3 wordt er tijdelijk ingericht en zullen er bij oplevering opnieuw voorbereidings en uitvoeringskosten gemaakt worden.
Het stadsdeel vindt het niet reëel dat de extra kosten ten laste van de stadsdeelbegroting komen en wil hierover afspraken maken met de centrale stad.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur wonen

[redacted]
Projectmanager Nieuw Argentinië