016

[redacted]

Van: [redacted] /oga.amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 14 maart 2012 13:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Overleg vrijdag

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 maart 2012 10:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg vrijdag

ja ik wel. hoe laat?

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 maart 2012 10:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Overleg vrijdag

Hebben jullie vanmiddag tijd (samen met [redacted])

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: dinsdag 13 maart 2012 9:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Overleg vrijdag

Beste [redacted]

N.a.v. ons overleg van vrijdag jl. in concept op hoofdlijnen de afspraken (conclusies) die zijn gemaakt, graag jouw reactie hierop:

- De uitleg, in de brief van 1 maart over het omzetten van soc. huurwoningen in vrije sector huurwoningen in het middensegment en hiermee de doorstroming bevorderen is duidelijk uitgelegd en roept verder geen vragen op èn past in de visie van Freek Orsel. Hierbij nogmaals benadrukt dat de omzetting van het sociale programma in het programma zal plaatsvinden **met behoud** van het aantal sociale huurwoningen.

- De Stadsdelen zijn niet echt overtuigd, dat Stadgenoot meer gaat investeren dan datgene wat al was overeengekomen. **Actie: Stadgenoot zal dat verder onderbouwen.**

  Het is tevens aan te bevelen om het woco mandjesoverleg van het OGA op **zeer korte termijn** te laten plaatsvinden. Juist daar komen de investeringen op korte en lange termijn aan bod.

- Over de onderwerpen bij project Argentinië, vordering betreffende de draagkracht van de Veemkade, schade als gevolg van de aanwezigheid van kabels & leidingen en de winstdelingsregeling gaat het OGA niet mee met het voorstel van [redacted] van het Projectbureau Zuidelijke. Het OGA houdt vast aan de risicodelingsregeling en wijst verwijtbaar gedrag bij de overige twee punten af. Zij stellen voor om gezamenlijk naar de rechter te

stappen om over alle drie de kwesties een uitspraak te vragen. Over de vraag wie dagvaardt zal nader overleg over plaatsvinden. **Actie Stadgenoot/OGA.**

Het voorstel is te eindigen met dit kort geding, geen van beide partijen zal bij verlies in hoger beroep gaan of een bodemprocedure starten

Het OGA ziet het belang van een snelle afhandeling, om reden dat Stadgenoot op korte termijn met een erfpachtaanbieding in verkoop kan gaan. De procedure hoeft de uitgifte niet te belemmeren als er een pragmatische oplossing wordt gevonden om het meningsverschil over de risicodeling buiten de erfpacht aanbieding vast te leggen. **Actie Stadgenoot/OGA**

[redacted]:al begin deze week bij [redacted] navraag doen naar de (on)mogelijkheid van ons verzoek om de lump sum volledig evenredig te verdelen over het totaal aantal woningen (sociale huur en marktwoningen), met het idee, om marktechnische redenen alle woningen eerst te koop aan te bieden, met een ondergrens van 64 woningen (voor de eerste fase nu in aanbouw) die **niet worden verkocht** en worden verhuurd als sociale huurwoningen.
Hoe dan ook heeft Stadgenoot de mogelijkheid om de sociale huurwoningen te verkopen zonder bijbetaling. Nu uitgaan van een evenredige verdeling van de grondwaarde kan op termijn naar mijn mening ook het OGA helpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur Projectontwikkeling
Stadgenoot
[redacted]@stadgenoot.nl
t. 020[redacted]
www.stadgenoot.nl

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 januari 2012 10:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: 120103 reactie voorstel [redacted] doc
Bijlagen: 120103 reactie voorstel [redacted] loc

Categorieën: Nieuw Argentinie

Hoi [redacted]

Ik heb je brief aan [redacted] doorgenomen en her en der aangevuld d.m.v. 'wijzigingen bijhouden' [redacted] heeft meegelezen met haar (oude) BE-bril en splitsingservaring. Volgens mij heb je een prima antwoord op de emails van [redacted]

Als ik je zie loop ik nog even bij je langs.

Groeten,
[redacted]

Beste [redacted]

In jouw e-mail van 22 december doe je het volgende voorstel voor het actualiseren van de uitgifte:

1. Opstellen vestigen van een opstalrecht voor de parkeergarage.
2. Uitgeven van alle de appartementsrechtenen onder AB 1998.
3. Converse van SH woningen naar marktwoningen onder AB 2000 wordt mogelijk gemaakt.
4. Splitsingstructuur voor blok 1, 2 en 3 zoals in jouw e-mail van 22 december 2011.

Vanwege een de volgende redenen ga ik niet akkoord met punt 1 t/m 4 van jouw voorstel: \

Het uitgeven van de appartementen onder AB 1998 en het opstellen vestigen van een opstalrecht voor de parkeergarage is een wijziging ten opzichte van de geaccepteerde aanbiedingsbrieven voortot uitgifte in Erfpacht. Daarnaast wijkt deze aanpak op belde punten beduidend af van het vastgestelde erfpachtbeleid. Daarnaast is het bezwaarlijk als de koppeling appartementsrechten parkeerplaatsen SH en woningen SH wordt losgelaten of minder 'hard' wordt vastgelegd. Mijn collega's van afdeling Uitgifte zien onvoldoende aanleiding om voor Nieuw Argentinië een dergelijke uitzondering te maken.

Daarnaast zou de uitvoering van deze aanpak zeer tijdrovend zijn voor de Gemeente Amsterdam. Voordat een woning verkocht wordt, moet er er een bestemmingswijziging plaatsvinden. Een bestemmingswijziging neemt gemiddeld 2 maanden in beslag. Dit gecombineerd met het feit dat de planning hiervan door de kopers wordt bepaald zou betekenen dat het grootste deel van de bestemmingswijzigingen (in totaal 337) los van elkaar moeten plaatsvinden. Dit is zeer arbeidsintensief en vanuit het functioneren van dit bedrijf gezien zeer ongewenst.

Je verwijst naar de [redacted] buurt als een voorbeeld van een uitgifte onder AB1998. Dit was een ACE-project en daarom niet vergelijkbaar met Nieuw Argentinië.

In maart worden de woningen in de verkoop gezet. Om deze planning te halen stel ik de volgende aanpak voor de strategie uitgifte voor.

De appartementsrechten sociale huur woningen en appartementsrechten sociale huur parkeerplaatsen worden gelabeld en tezamen in één erfpacht uitgegeven onder AB 1998. De marktwoningen en overige parkeerplaatsen worden in appartementsrechten gelabeld en gesplitst uitgegeven onder AB 2000. De parkeergarage wordt uitgegeven in erfpacht. De splitsingsstructuur voor blok 1, 2 en 3 wordt als volgt:

1. hoofdsplitsing door de gemeente ??? ([redacted]wat heeft dit voor effect?) in twee appartementsrechten:
   - A-1: alle woningen
   - A-2: alle bedrijfsruimten
2. ondersplitsing door de gemeente ??? (A-1/woningen:
   - A-3 t/m A-110: 108 woningen
3. uitgifte appartementsrechten A-3 tot en met A-110 en A-2 onder AB 2000
4. ondersplitsing door Stadgenoot A-2/bedrijfsruimten:
   - A-111 t/m A-14

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Zoals je in genoemde mail hebt voorgesteld, [redacted] al heeft gevraagd ontvang ik graag een nieuw splitsingsvoorstel voor alle drie de blokken en de parkeergarage conform de door mij voorgestelde aanpak van uitgifte. het splitsen van de parkeergarage in erfpacht.

Nadat wij het nieuwe splitsingsvoorstel van Stadgenoot hebben ontvangen zullen wij de wijzigingsbesluiten opstellen. Vóór de bestuurlijke vaststelling zullen wij deze wijzigingsbesluiten ter acceptatie aan Stadgenoot voorleggen. Deze aanpak wordt dan doorgezet tot de juridische levering. Een eventueel directiebesluit over de vrijstelling van de huidige verplichtinghet wel of niettot het realiseren van sociale huurwoningen laten we buiten beschouwing. Een bestemmingswijziging van sociale huur naar marktwoningen kan pas daarna in gang worden gezeomdalt. eEen tussentijdse wijziging van aanpak zou betekenen dat de door Stadgenoot gewenste deadline van maart niet wordt gehaald.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 januari 2012 14:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nieuw Argentinië

Categorieën: Nieuw Argentinie

Ho[redacted]
Ter info.

Ik mis Blok 3 in de hoofdsplitsing en vind A4 een beetje een vreemde eend in de bijt.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted] @stadgenoot.nl]
Verzonden: Thursday 5 January 2012 13:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuw Argentinië

Hallo [redacted],

Bedankt voor je bericht.
Daar ben ik natuurlijk niet blij mee.
Voor het afwijzen van het opstalrecht, is gelukkig wel een alternatief. Minder fraai, maar is te doen. Daarvoor in de plaats komt dan de besproken grote hoofdsplitsing. Ons voorstel daartoe is als volgt:
Hoofdsplitsing:
A-1: Blok 1
A-2: Blok 2
A-3: parkeergarage
A-4: twee stukken openbaar gebied tussen de Blokken

Ondersplitsing A-1/Blok 1:
A-5: alle woningen
A-6: alle bedrijfsruimten

Ondersplitsing A-5/woningen Blok 1:
A-7 t/m A-114: 108 woningen

Ondersplitsing A-2/Blok 2:
A-115: alle woningen
A-116: alle bedrijfsruimten

Ondersplitsing A-115/woningen Blok 2:
A-117 t/m A-214: 108 woningen

Ondersplitsing parkeergarage/A-3:
A-215 t/m A-558: 344 parkeerplaatsen

Uitgiften:
- alle sociale huurwoningen en bijbehorende parkeerplaatsen onder AB 1998, waarbij koppelingen woningen-parkeerplaatsen;

N.B. welke parkeerplaatsen bij welke sociale huurwoningen horen moeten we nog helemaal bekijken; volgt nog
- alle marktwoningen, rest parkeerplaatsen en BOGs onder AB 2000

Als we de BOGs gaan ondersplitsen:
Ondersplitsing A-6/bedrijfsruimten Blok 1:
A-559 t/m A-562: 4 bedrijfsruimten

Ondersplitsing A-116/bedrijfsruimten Blok 4:
A-563 t/m A-566: 4 bedrijfsruimten

Het vorenstaande slaat op de door jou punten 1 en 4 genoemd.

Wat de door jou punten 2 en 3 betreft, ben ik voornemens contact op te nemen met [redacted] om de (on)mogelijkheid te bespreken. Als dat op niets uitloopt, dan zullen wij de hierboven voorgestelde splitsing z.s.m. gaan inzetten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] @oga.amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 4 januari 2012 16:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

In jouw e-mail van 22 december doe je het volgende voorstel voor het actualiseren van de uitgifte:

1. Vestigen van een opstalrecht voor de parkeergarage.

2. Uitgeven van alle appartementsrechten onder AB 1998.

3. Conversie van SH woningen naar marktwoningen onder AB 2000 wordt mogelijk gemaakt.

4. Splitsingstructuur voor blok 1, 2 en 3 zoals in jouw e-mail van 22 december 2011.

Vanwege de volgende redenen ga ik niet akkoord met punt 1 t/m 4 van jouw voorstel:

Het uitgeven van de appartementen onder AB 1998 en het vestigen van een opstalrecht voor de parkeergarage is een wijziging ten opzichte van de geaccepteerde aanbiedingsbrieven tot uitgifte in Erfpacht. Daarnaast wijkt jouw voorstel beduidend af van het vastgestelde erfpachtbeleid. Mijn collega's van afdeling Uitgifte en Bureau Erfpacht zien onvoldoende aanleiding om voor Nieuw Argentinië dergelijke uitzonderingen te maken.

Bovendien is het uitgeven van alle appartementen als sociale huurwoningen zeer tijdrovend voor de Gemeente Amsterdam. Voordat een woning verkocht wordt, moet er een bestemmingswijziging plaatsvinden. Een bestemmingswijziging neemt gemiddeld 2 maanden in beslag. Het is aannemelijk dat het grootste deel van de bestemmingswijzigingen los van elkaar moeten plaatsvinden. Dit is zeer arbeidsintensief en vanuit het functioneren van dit bedrijf gezien zeer ongewenst.

Je verwijst naar de [redacted] buurt als een voorbeeld van een uitgifte onder AB1998. Dit was een ACE-project en daarom niet vergelijkbaar met Nieuw Argentinië.

In maart worden de woningen in de verkoop gezet. Om deze planning te halen stel ik de volgende aanpak voor de uitgifte voor.

> De appartementsrechten sociale huur woningen en appartementsrechten sociale huur parkeerplaatsen worden tezamen in één erfpacht uitgegeven onder AB 1998. De marktwoningen en overige parkeerplaatsen worden in appartementsrechten gesplitst uitgegeven onder AB 2000.

Zoals je in genoemde mail hebt voorgesteld, ontvang ik graag een nieuw splitsingsvoorstel voor alle drie de blokken en de parkeergarage conform de door mij voorgestelde aanpak van uitgifte.

Nadat wij het nieuwe splitsingsvoorstel van Stadgenoot hebben ontvangen zullen wij de wijzigingsbesluiten opstellen. Vóór de bestuurlijke vaststelling zullen wij deze wijzigingsbesluiten ter acceptatie aan Stadgenoot voorleggen.

Een eventueel directiebesluit over de vrijstelling van de huidige verplichting tot het realiseren van sociale huurwoningen laten we bulten beschouwing, omdat een tussentijdse wijziging van aanpak zou betekenen dat de door Stadgenoot gewenste deadline van maart niet wordt gehaald.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider Grondzaken

Projectbureau Zuidelijke IJoever

Telefoon (020)[redacted] Postbus 1104

Mobiel [redacted] 1000 BC

Fax (020)[redacted] Amsterdam

E-mail [redacted]

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 februari 2012 8:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: nota woningproductie 2003 van de Federatie van Woningcorporaties

Categorieën: Nieuw Argentinie

Bedankt. Ik ga nog wel even kijken bij [redacted]

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Thursday 2 February 2012 17:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: nota woningproductie 2003 van de Federatie van Woningcorporaties

tkn

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
☎ 020[redacted] / [redacted]
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
@ [redacted] @oga.amsterdam.nl
Werkdagen: ma t/m do

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 februari 2012 17:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: nota woningproductie 2003 van de Federatie van Woningcorporaties

Misschien bij [redacted]@afwc.nl?
Of anders bij iemand van Dienst Wonen...

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Thursday 2 February 2012 10:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: nota woningproductie 2003 van de Federatie van Woningcorporaties

[redacted]

Wellicht dat jij weet waar [redacted] deze nota kan vinden of kan opvragen?

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Wednesday 1 February 2012 13:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: nota woningproductie 2003 van de Federatie van Woningcorporaties

Hoi [redacted]

In een uitgifte uit 2004 (Nw. Argentinie) wordt verwezen naar de "nota woningproductie 2003" van de Federatie van Woningcorporaties. Wij gaan die uitgifte nu herzien ivm herontwikkeling van Stadgenoot en willen graag die nota lezen ivm de afspraken. Ik heb gekeken op de erfpachtsite, maar kon 'm daar niet vinden. Kun jij mij misschien verder helpen?

Dank en groet,

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
☎ 020 [redacted]
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
@ [redacted]
Werkdagen: ma t/m do

617

[redacted]

Van: [redacted] oga.amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 15 maart 2012 11:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: tkn info over nw doss

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted] r
Verzonden: maandag 12 maart 2012 16:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: terugkopp 12 maart 2012

Hoi [redacted]

*met [redacted] gesproken:
[redacted] ander project

[redacted]

afgesproken:
Nieuw-Argentinië:
[redacted] heeft twee wijzigingsbesluiten gemaakt, maar er is discussie tussen directie OGA en dir Stadgenoot over de winstdeling en Stadgenoot gaat naar de rechter. Stadgenoot heeft haast, het pand is klaar en zij willen de markt ermee op, dat versterkt onderhandelingspositie OGA. Vanochtend was er gesprek tussen [redacted], [redacted] en [redacted] verschillen van mening over handelwijze. [redacted] vindt het een zodanig unieke zaak dat hij vindt dat afwijken van het grondprijsbeleid mag als uitzondering. [redacted] vindt dat het niet moet afwijken, is ook te lastig voor BE enzo. Als het dan toch mag afwijken zorg dan dat er geen precedent wordt geschapen en maak het algemeen beleid. Bovendien moet gebouw III erbij betrokken worden in die zin dat Stadgenoot daar *moet* gaan bouwen. Met dat laatste is [redacted] het eens. Keus is nu aan [redacted] [redacted] neemt doss over van [redacted]? Weet ze dat al?
[redacted] ander project

[redacted]

018

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 9:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Overleg vrijdag

Categorieën: Nieuw Argentinie

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Grondzaken
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC
Amsterdam

Mobiel [redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@ogа.amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 16 maart 2012 12:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg vrijdag

Hoi [redacted]

Ten aanzien van 4 (wie brengt wat in geding) kan Stadgenoot de rechter verzoeken de WDR te schrappen als onredelijk element. Als Stadgenoot dat niet doet (maar gewoon niet betaalt), dan moeten wij nakoming vorderen. Als Stadgenoot dit niet in haar eis zou opnemen, dan moeten wij dat (in reconventie) van Stadgenoot vorderen. De bewijslast ligt dan bij ons en Stadgenoot kan zich tot verweer beperken.

ad 6 zie blauwe tekst.

Voor 7 geldt; dat ingaan op het voorstel ook een forse afwijking van het grondprijsbeleid inhoudt, waarvoor toestemming van B&W (mandaat [redacted]) nodig is. In jouw opzet noem je dat niet. Je biedt nu aan onder voorwaarden in te willen willigen, maar je zou ook kunnen stellen bereid te zijn onder (diezelfde) voorwaarden de beleidsafwijkingen bestuurlijk voor te leggen. Daarmee zou je voor jezelf en richting Stadgenoot meer vrijheden behouden, waar Stadgenoot eenzelfde uitspraak moet doen.
Zie verder blauwe tekst

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 maart 2012 10:02

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg vrijdag

GRAAG REACTIE OP DIT CONCEPT
Beste [redacted]
Ik heb jouw email in goede orde ontvangen. Naar aanleiding daarvan wil ik de volgende punten onder jouw aandacht brengen:
Ad 1:
De omzetting levert wel de vraag op of Stadgenoot of grondwaarde bijbetaalt of elders in de stad voldoende compensatie biedt om deze omzetting te rechtvaardigen. We hebben uitgerekend dat de bijbetaling bij omzetting conform het grondprijsbeleid en rekening houdend met de bepalingen die niet leiden bij bijbetaling bij verkoop na 15 jaar neerkomt op x mln. Of jullie voorstel in de visie van de gemeente past is ter beoordeling aan twee wethouders en het stadsdeelbestuur.
Ad 2. De verdere onderbouwing moet er wel nu dinsdag zijn.
Ad 3. Het zogenaamde mandjesoverleg is gepland op 4 april.
Ad 4. Je schrijft dat OGA voorstelt om samen naar de rechter te stappen. Volgens mij was het een gezamenlijk voorstel om een externe partij een uitspraak te vragen en waren we het over eens dat via een kort geding te doen. In de praktijk komt het op neer dat ten einde aan de discussie over de WDR en schadeclaims een einde te maken Stadgenoot een kort geding start door de gemeente te dagvaarden en dat de gemeente daarop verweer voert. De afspraak was dat jij afgelopen maandag zou nagaan of jullie voldoende informatie hebben om een bezwaarschrift in te dienen. Om dat ik niks heb gehoord ga ik daar vanuit.
Ad 5. Dit hebben we inderdaad afgesproken. Er is een uitzondering, niet zo door ons besproken, en dat is als de rechtbank geen reden ziet voor de spoedeisendheid. In dat geval is mijn voorstel nu om in dat geval een bindend advies te vragen bij een derde partij.
Ad 6. Na overleg hebben we geconcludeerd dat het mogelijk is af te spreken dat er een erfpachtaanbieding komt die niet de uitkomst van het dispuut over winstdeling en schade omvat, maar betekent uitdrukkelijk niet dat wij daarmee afstand doen van de rechten die we op dit gebied hebben. Dit zal expliciet in de aanbieding tot wijziging van de huidige erfpachtovereenkomst worden vastgelegd.
Ad 7. Dit punt hebben we intern besproken. We hebben geconstateerd dat dit een enorme uitzondering zou zijn op het beleid. Er zijn redenen om in dit geval aan het verzoek tegemoet te komen: Het is een uitzonderlijk contract met bepalingen die beoogden te komen tot een snelle start bouw en waarbij expliciet het mogelijk is over te gaan tot verkoop van sociale huurwoningen zonder bijbetalingen en de bouw is wel erg ver gevorderd, zodat een bijzondere verkoopstrategie op zijn plaats is. Duidelijk moet zijn dat bij andere projecten geen rechten kunnen worden ontleend ana dit geval. Dat geldt ook voor blok 3. Sterker nog we zijn bereid te komen tot een vast te stellen commerciele canon per appartement, maar willen dan ook dat we het huidige contract knippen van blok 1/2 en blok 3 en bij blok 3 de bestaande bepalingen overnemen, inclusief duidelijkheid over het moment waarop jullie starten met de ontwikkeling.
Ik wil jullie daarbij wel wijzen op twee punten:
a. de door jullie voorgestelde verkoopstrategie leidt tot een gespikkeld complex waarbij huur en koop naast elkaar kunnen komen te liggen.
b. het betekent dat bij de sociale huur er een hogere (gemiddelde commerciele) grondwaarde wordt vastgesteld; gegeven de voor sociale huur geldende afkoopverplichting wil dat zeggen, dat het verschil tussen de afkoopsom op basis van de nieuw op bais van koop toe te rekenen grondwaarde en de bij uitgifte betaalde afkoopsom op basis sociale huur moet worden bijbetaald.
Tenslotte begrijp ik dat ongeveer elk jaar met Stadgenoot er een dispuut is over Nieuw Argentinie. Ik zie deze afspraken zo dat 4 weken na de uitspraak in het kortgeding alle discussies uit de wereld zijn en mee- en tegenvallers nadien vallen onder het ondernemersrisico aan beide zijden.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] mailto:[redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: dinsdag 13 maart 2012 9:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Overleg vrijdag

Beste [redacted]

N.a.v. ons overleg van vrijdag jl. in concept op hoofdlijnen de afspraken (conclusies) die zijn gemaakt, graag jouw reactie hierop:

1. De uitleg, in de brief van 1 maart over het omzetten van soc. huurwoningen in vrije sector huurwoningen in het middensegment en hiermee de doorstroming bevorderen is duidelijk uitgelegd

en roept verder geen vragen op en past in de visie van [redacted] Hierbij nogmaals benadrukt dat de omzetting van het sociale programma in het programma zal plaatsvinden **met behoud** van het aantal sociale huurwoningen.

2. De Stadsdelen zijn niet echt overtuigd, dat Stadgenoot meer gaat investeren dan datgene wat al was overeengekomen. **Actie: Stadgenoot zal dat verder onderbouwen.**

3. Het is tevens aan te bevelen om het woco mandjesoverleg van het OGA op **zeer korte termijn** te laten plaatsvinden. Juist daar komen de investeringen op korte en lange termijn aan bod.

4. Over de onderwerpen bij project Argentinië, vordering betreffende de draagkracht van de Veemkade, schade als gevolg van de aanwezigheid van kabels & leidingen en de winstdelingsregeling gaat het OGA niet mee met het voorstel van [redacted] van het Projectbureau Zuidelijke. Het OGA houdt vast aan de risicodelingsregeling en wijst verwijtbaar gedrag bij de overige twee punten af. Zij stellen voor om gezamenlijk naar de rechter te stappen om over alle drie de kwesties een uitspraak te vragen. Over de vraag wie dagvaardt zal nader overleg over plaatsvinden. **Actie Stadgenoot/OGA.**

5. Het voorstel is te eindigen met dit kort geding, geen van beide partijen zal bij verlies in hoger beroep gaan of een bodemprocedure starten

6. Het OGA ziet het belang van een snelle afhandeling, om reden dat Stadgenoot op korte termijn met een erfpachtaanbieding in verkoop kan gaan. De procedure hoeft de uitgifte niet te belemmeren als er een pragmatische oplossing wordt gevonden om het meningsverschil over de risicodeling buiten de erfpacht aanbieding vast te leggen. **Actie Stadgenoot/OGA**

7. [redacted] .al begin deze week bij [redacted] navraag doen naar de (on)mogelijkheid van ons verzoek om de lump sum volledig evenredig te verdelen over het totaal aantal woningen (sociale huur en marktwoningen), met het idee, om marktechnische redenen alle woningen eerst te koop aan te bieden, met een ondergrens van 64 woningen (voor de eerste fase nu in aanbouw) die **niet worden verkocht** en worden verhuurd als sociale huurwoningen.
8. Hoe dan ook heeft Stadgenoot de mogelijkheid om de sociale huurwoningen te verkopen zonder bijbetaling. Nu uitgaan van een evenredige verdeling van de grondwaarde kan op termijn naar mijn mening ook het OGA helpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur Projectontwikkeling
Stadgenoot
e.[redacted]@stadgenoot.nl
t. 020 - [redacted]
www.stadgenoot.nl

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 13:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: 172300 Nieuw Argentnie digitale uitzettekening kelder-bovenbouw
Bijlagen: BIND-172300-B12-399-a uitzettekening - Bouwstart-2007-BIND.zip

Categorieën: Nieuw Argentinie

Hoi [redacted]

Kan je hiermee verder? Bel me anders. Geen probleem voor mij/ons om even naar de 4e te lopen.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]ge [mailto: [redacted]@BOUWSTART.NL]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 13:46
Aan: [redacted]
CC: verzondenm
Onderwerp: 172300 Nieuw Argentnie digitale uitzettekening kelder-bovenbouw

Geachte heer [redacted]

Bijgaand een uitzettekening van het plan Nieuw Argentinie waarin de bovenbouw is aangegeven (hoekpunten/gevellijn) alsmede de onderliggende kelder.
Hopelijk kunt u hiermee uit de voeten.

Met vriendelijke groet,
Namens **Bouwstart**

[redacted]
projectcoördinator

T +31 [redacted]
F +31 [redacted]
E [redacted]@bouwstart.nl

bouwstart

voor disclaimer zie: www.bouwstart.nl/disclaimer

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 14:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: 172300 Nieuw Argentnie digitale uitzettekening kelder-bovenbouw
Bijlagen: 2012-084 nieuw over oud.pdf; 2012-084 E 7116-1.pdf

Categorieën: Nieuw Argentinie

Hoi [redacted]

De tekeningen zijn aangepast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
I&A Vastgoedregistratie
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
T: 020 [redacted]
@: [redacted]@oga.amsterdam.nl

Van: [redacted] o
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 13:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: 172300 Nieuw Argentnie digitale uitzettekening kelder-bovenbouw

Hoi [redacted]

Kan je hiermee verder? Bel me anders. Geen probleem voor mij/ons om even naar de 4e te lopen.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]je [mailto:[redacted]@BOUWSTART.NL]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 13:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: 172300 Nieuw Argentnie digitale uitzettekening kelder-bovenbouw

Geachte heer [redacted]

Bijgaand een uitzettekening van het plan Nieuw Argentinie waarin de bovenbouw is aangegeven (hoekpunten/gevellijn) alsmede de onderliggende kelder.
Hopelijk kunt u hiermee uit de voeten.

Met vriendelijke groet,
Namens **Bouwstart**

[redacted]

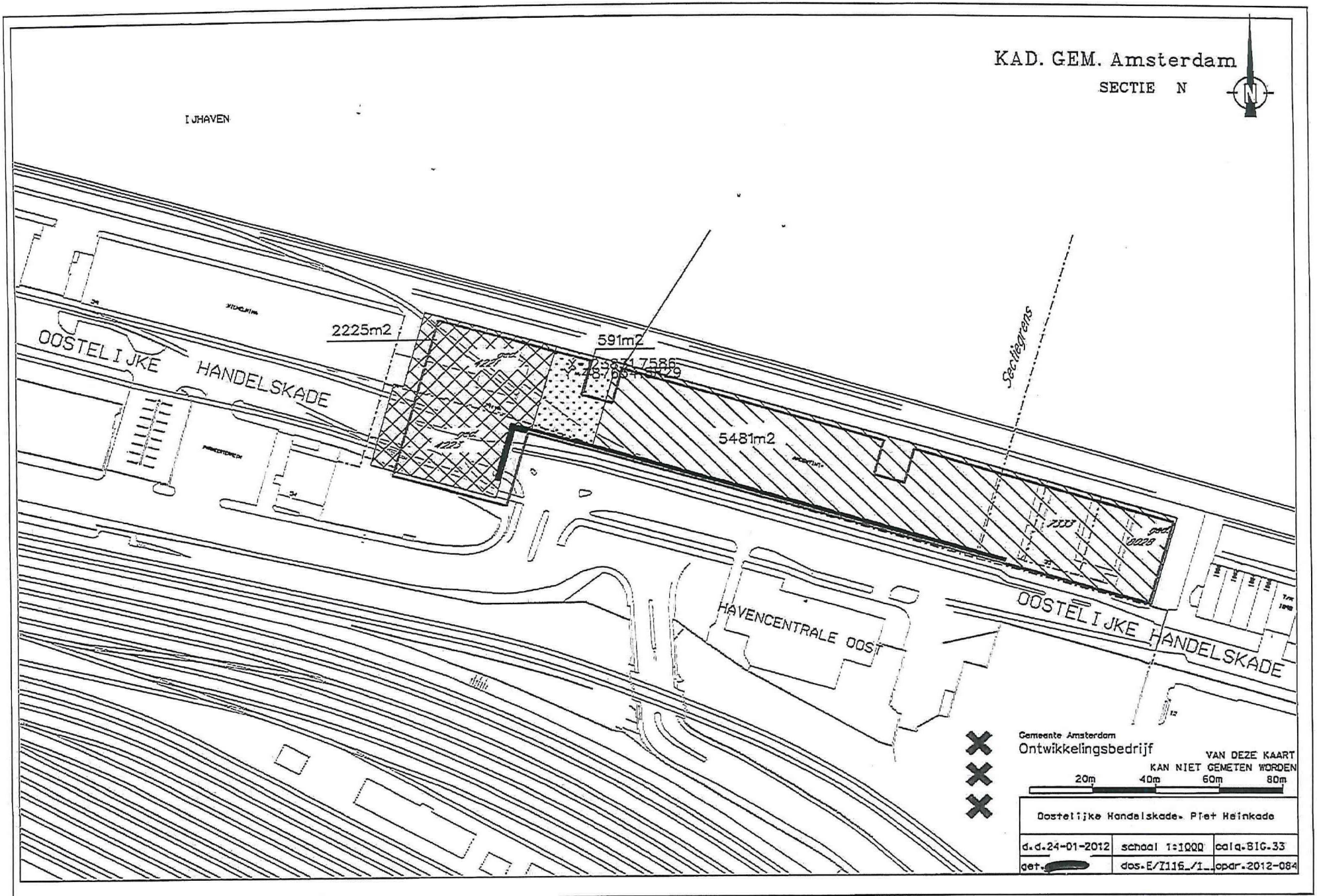
projectcoördinator

T +31 [redacted]
F +31 [redacted]
E [redacted]@bouwstart.nl

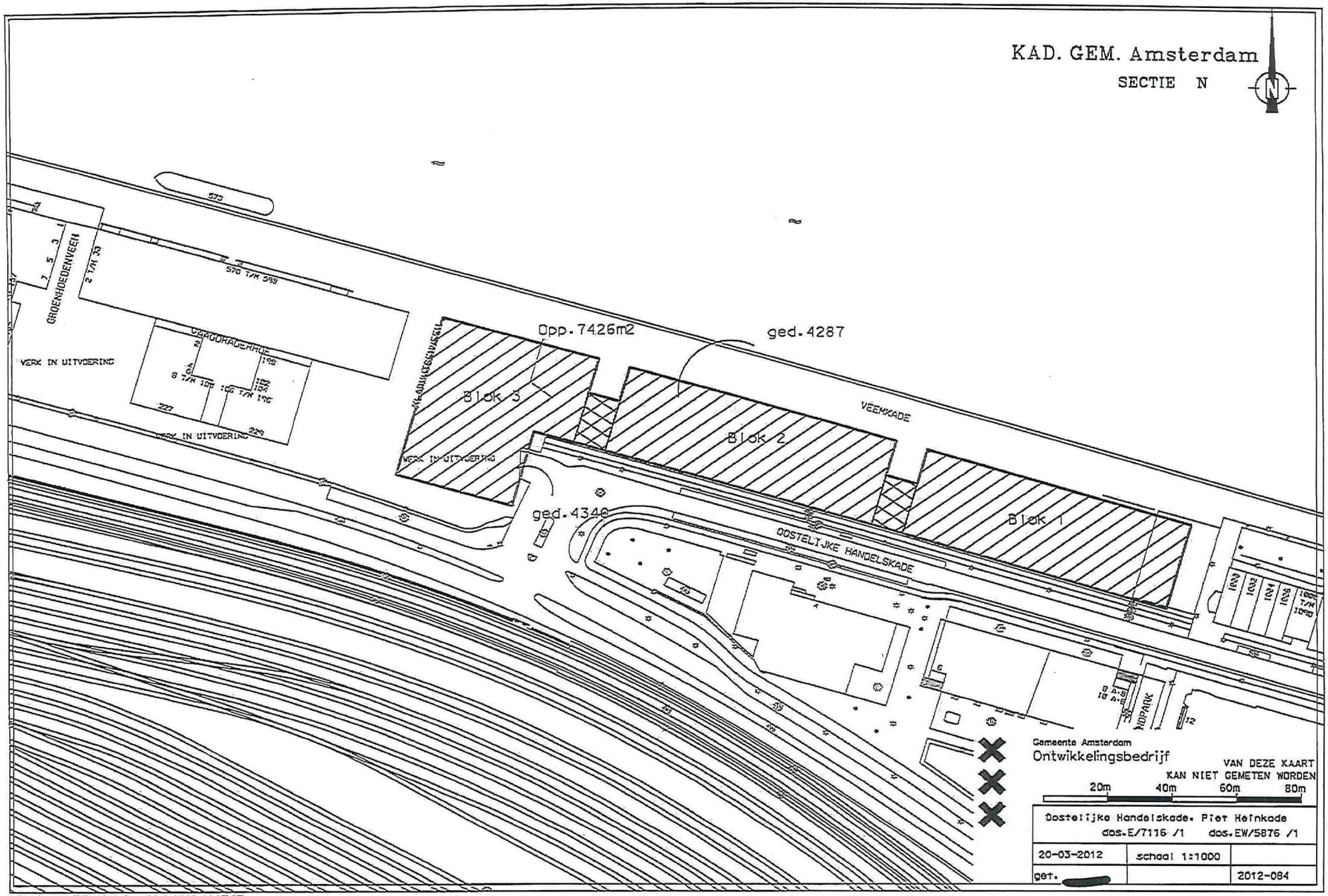
bouwstart

voor disclaimer zie: www.bouwstart.nl/disclaimer

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.



...\2012-084 nieuw over oud .dgn 20-3-2012 14:32:38



...\2012-084 E 7116-1.dgn 20-3-2012 14:27:07

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: E-mail met bijlage (attachment): uitgiftetekening Nieuw Argentinie2012-084 E 7116-1.pdf
Bijlagen: uitgiftetekening Nieuw Argentinie2012-084 E 7116-1.pdf

Categorieën: Nieuw Argentinie

Beste [redacted],

Zoals besproken hierbij de aangepaste uitgiftetekening. De concept wijgingsbesluiten worden op dit onderdeel aangepast. D.w.z waar wordt verwezen naar tekening 2012-015 dd 24-01-2012 wordt dit gewijzigd in 2012-084 dd 20-03-2012.

Ik ben nog tot donderdag 28 maart werkzaam bij OGA. [redacted] neemt de werkzaamheden t.b.h.v. Project Nieuw Argentinie van mij over.

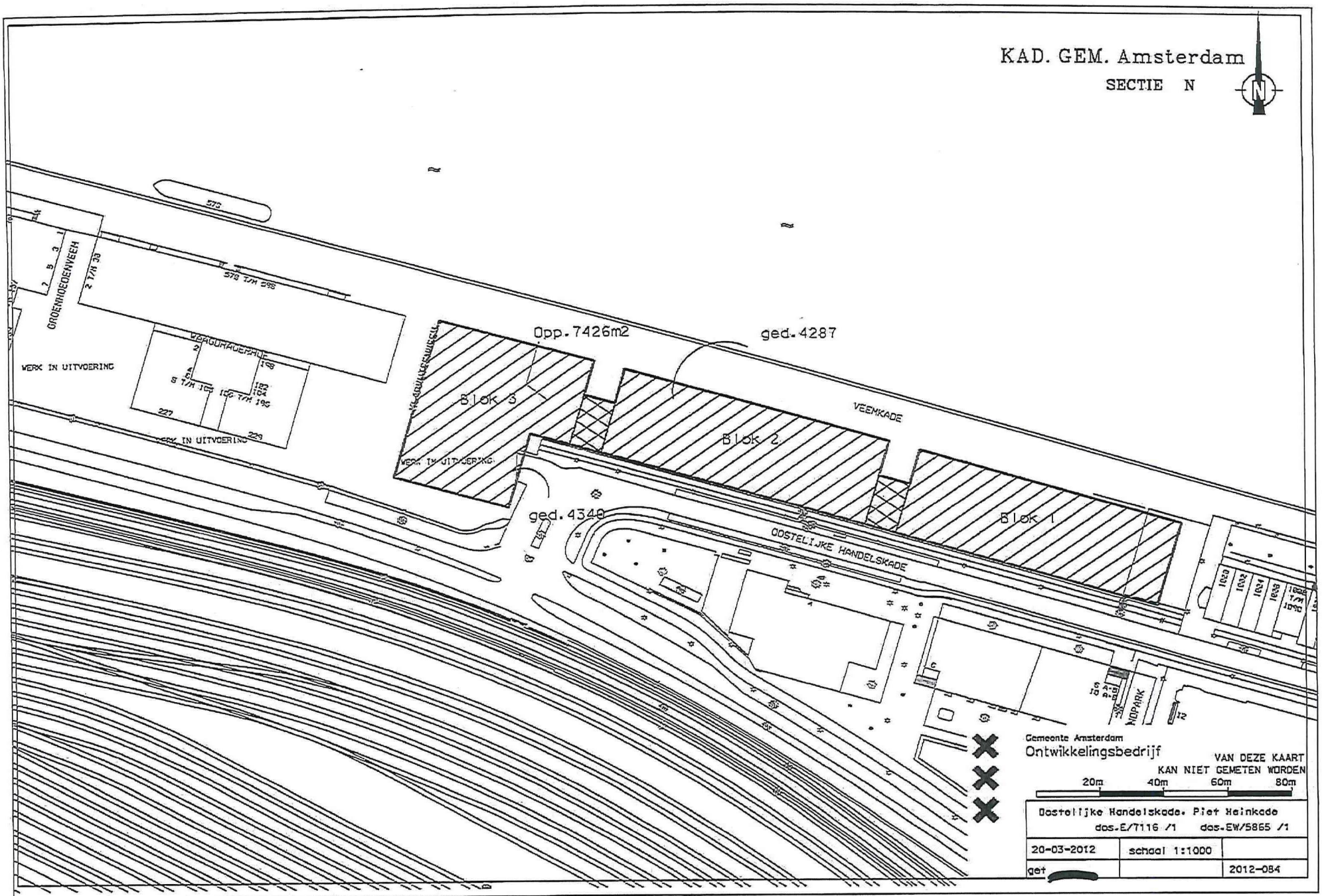
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Het bericht kan nu met het volgende bijlagen of koppelingen worden verzonden:

uitgiftetekening Nieuw Argentinie2012-084 E 7116-1.pdf

Opmerking: Sommige e-mailprogramma's staan ter bevelliging tegen virussen het verzenden of ontvangen van bepaalde bestandsbijlagen niet toe. Controleer de beveiligingsinstellingen voor uw e-mail als u wilt weten hoe bijlagen worden afgehandeld.



...\2012-084 E 7116-1.dgn 20-3-2012 14:38:58

8/9

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: erfpachtovereenkomst Argentinië

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 27 oktober 2011 10:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: erfpachtovereenkomst Argentinië

Beste [redacted]

Uit jouw mail begrijp ik dat Stadgenoot een nieuwe splitsingsstructuur in gedachte heeft en wel de volgende:
Opstalrecht gehele parkeergarage met splitsing in 344 appartementsrechten;
Blok 1 en Blok 2 afzonderlijke VvE's, elk gesplitst in 109 appartementsrechten.

Dit wijkt af van afgesproken splitsingsstructuur zoals indertijd is bevestigd in het memo d.d. 14 maart 2008 van [redacted] st en [redacted].
Op basis van de ons bekende gegevens is de indertijd afgesproken uitwerking hiervan als volgt:

Uitgifte 1			
Hoofdsplitsing		**ondersplitsing**	
A-1	garage blok 1	A > t/m A >	Omvattende elk > parkeerplaatsen t.b.v. >
A-2	garage blok 2	A > t/m A >	Omvattende elk > parkeerplaatsen t.b.v. >
A-3	bovenbouw blok 1	A > t/m A >	Omvattende elk één koopwoning of bedrijfsruimte, enz.
A-4	bovenbouw blok 2	A > t/m A >	Omvattende elk één koopwoning of bedrijfsruimte, enz.
Uitgifte 2		**ondersplitsing**	
A-1	garage blok 3		Omvattende zoveel appartementrechten als bouwblok 3 parkeerplaatsen omvat
A-2	bovenbouw blok 3		Omvattende zoveel appartementrechten als bouwblok 3 koopwoningen, bedrijfsruimten, enz. omvat

Aangezien uit de mail niet blijkt waarom Stadgenoot de nieuwe splitsingstructuur voorstelt en gezien het feit dat in de splitsingstructuur zoals indertijd afgesproken het koppelen van appartementsrechten parkeren en appartementsrechten sociale huurwoningen in één erfpacht eenvoudig te effectueren is, kan de gemeente niet meegaan in de door Stadgenoot voorgestelde splitsingsstructuur.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior adviseur gronduitgifte
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Tel.: 020-[redacted]
Fax.: 020-[redacted]
E-mail: [redacted]ga.amsterdam.nl

De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie het bericht is verzonden.
Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten.
Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan a.u.b. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden.
Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden.
In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.
U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie.
De gemeente Amsterdam is niet aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van de informatie in dit bericht.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nieuw argentinie, ma[redacted]

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 november 2011 10:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuw argentinie, mail [redacted]

Heel kort want ik moet naar een overleg. De parkeergarage loopt door.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: ma 14-11-2011 10:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: Nieuw argentinie, mail [redacted]

Hoi [redacted]

Ik heb de mail van [redacted] gelezen.

punt 3 is een opmerkelijk verzoek. Schijnbaar is in een eerder project [redacted]) ingestemd met een gelijkluidend verzoek. Ik zal dit met [redacted] bespreken omdat hij betrokken is geweest bij project [redacted]
Punt 4. Hoe zit het ook alweer. Loopt de parkeergarage door onder het openbaar deel tussen de twee blokken? Zo ja is mijn voorkeur wel uitgeven maar onderhoud en beheer bij stadsdeel. Is eenvoudig via bijzondere bepalingen in te voegen in erfpachtaanbieding.

Verder even afwachten hoe de reactie op de mail van [redacted] is. Echter als we meegaan in punt 3 wordt het koppelen van parkeerplaatsen wellicht ingewikkelder.

Groeten,
[redacted]

(

Van:
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:19
Aan:
Onderwerp: FW: project

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van:
Verzonden: dinsdag 22 november 2011 18:58
Aan:
Onderwerp: RE: project

Hoi ,

De is een ACE-project en dus in weinig met dit vergelijkbaar. Op het altaar van projectrealisatie is geen offer op voorhand uitgesloten, dus is het te overwegen als dat de deur naar bouwen opent. Uit de aanbieding (waarvan ik je de lezing niet aan zal doen) onderstaande de passage die over de nadere aanduiding gaat. Gegeven het compleet afwijkende kader moet de passage ruimschoots worden aangepast; daarbij geldt in ieder geval, dat meer woningen van sociale huur omzetten naar koop hier niet aan de orde is.

Bestemmingswijziging van erfpachtrechten sociale huurwoning naar koopwoning.

Partijen zijn overeengekomen, dat het de erfpachter onder de navolgende voorwaarden met inachtneming van het gestelde in:

- het Bestuurlijk Beslu .006/uit/4754 de dato 30-08- 2006
- de aanpassing Bestuurlijk Akkoord nummer 2006/uit/4754 de dato 30-08-2006
- afspraken zoals genoemd in de notulen Erfpachtaanbieding de dato 7-07-2011

gedurende de bouw van de woningen is toegestaan de erfpacht van een tot sociale huur woning bestemd appartementsrecht (AB1998) te converteren naar koopwoning (AB2000).

a. op de te converteren erfpachtrechten zullen van toepassing zijn:
   - de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 200 Amsterdam (hierna AB2000)
   - de bestemming zal worden gewijzigd in Koopwoning in de vrije sector.
   - onder handhaving van de bijzondere bepalingen met uitzondering van bijzondere bepaling 8a, 8b en 8c en onder toevoeging van de nieuwe bijzondere bepaling:
     bepaling 8 (nieuw)
     ". *in aanvulling op artikel 14 lid 1 van de Algemene bepalingen geldt, dat de erfpachter zonder toestemming van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Nieuw-West niet bevoegd is het recht op levering van zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het terrein uiteindelijk door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene bepalingen."*

b. voorafgaand aan elke voorgenomen verkoop van een sociale huurwoning en conversie van de desbetreffende erfpacht wordt deze conform het "Convenant Splitsen/Verkoop Sociale Huurwoningen" aangemeld bij het Bureau Erfpachtbeheer van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

c. indien bij de technische oplevering van de woningen minder 45 sociale huurwoningen; zijn omgezet naar vrije sector koopwoning, dan is de erfpachter gerechtigd aanvullend tot dit woningaantal woningen ter conversie aan te wijzen; in de bestemmingsbepaling zal alsdan tevens worden opgenomen, dat de erfpachter bevoegd is de woningen te verhuren zonder dat daaraan een herziening van de canon zal zijn verbonden

d. de bevoegdheid tot conversie geldt in eerste aanleg 45 sociale huurwoningen; indien de erfpachter extra woningen wil verkopen, dan is voor die extra woningen de voorafgaande, schriftelijke toestemming van he stadsdeel Nieuw-West vereist; op deze woningen is het "Convenant Splitsen/Verkoop Sociale Huurwoningen" van toepassing;
e. de vergoeding voor de conversie van 45 woningen is overeenkomstig het Bestuurlijk Besluit [redacted]2006/uit/4754 de dato 30-08 2006 voldaan;
f. onverminderd het onder d. gestelde is voor eventueel aanvullend te converteren erfpachten een omzettingsvergoeding verschuldigd naar het ten tijde van die conversie geldende prijspeil overeenkomstig de in het Convenant Splitsen/Verkoop Sociale Huurwoningen opgenomen regeling;
g. uiterlijk bij oplevering zullen de erfpachten met betrekking tot de alsdan resterende sociale huurwoningen per complex (A, B1 en B2) tot één erfpachtrecht worden verenigd;
h. de uitvoering van de regeling zal aan de notaris worden opgedragen; de daaraan verbonden kosten zijn voor uw rekening.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 november 2011 11:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: projec[redacted]

Hoi [redacted],

Stadgenoot heeft voor Nieuw Argentinie een bijzonder verzoek, te weten een zelfde constructie als voor [redacted]D.w.z. alles uitgeven onder AB1998, met de afspraak conversie naar AB2000 als duidelijk is welke appartementen sociaal zijn en welke markt.
Voordat ik [redacted] daarover adviseer wil ik graag van jou weten hoe de contractvorming en uitvoering Bij [redacted]verliep en of dit voor herhaling vatbaar is? Kan je mij zeggen waar de aanbieding is te vinden in Docwerker?

Groeten,
[redacted]

020

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: notitie [redacted] okt 2011.doc

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: ([redacted]
Verzonden: donderdag 24 november 2011 12:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: notiti [redacted] kt 2011.doc

Hierbij de notitie van I [redacted]
Groet,
[redacted]

Projectleider Grondzaken
Projectbureau Zuidelijke IJoever

Telefoon (020) [redacted]
Mobiel 06[redacted]
Fax (020)[redacted]
E-mail [redacted]@zuidelijkeijoever.nl

Postbus 1104
1000 BC
Amsterdam

Van: [redacted]t
Verzonden: Friday 14 October 2011 15:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: notiti [redacted] okt 2011.doc

notitie [redacted] okt 2011.doc

Hallo I [redacted],

Korte notitie inzake Nieuw Argentinie. Ik ben er volgende week op woensdag op kantoor (en misschien dinsdag of donderdagochtend), dus beschikbaar voor overleg.

Groet, [redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Notitie

Aan [redacted]
Van
Kopie aan -

Datum 14 oktober 2011
Kenmerk -
Onderwerp Nieuw Argentinie

[redacted]

Even een kort mogelijk niet uitputtend overzicht van nog te krijgen informatie en openstaande vragen

Stvz

Op 14 maart 2008 is een memo naar [redacted] gestuurd waarin is opgenomen onder welke voorwaarden herontwikkeling mogelijk zou zijn. Hierin is het voorstel d.d. 28 januari 2008 van de heer [redacted] van Houthoff Buruma aanvaardt waarin hij voorstelt om bouwblok 3 niet in de aanbieding opgenomen splitsing in appartementsrechten te betrekken, maar dit te behandelen als een apart perceel. Inmiddels is het voorstel om uit te gaan de volgende constructie: opstalrecht voor de gehele parkeergarage en daarboven blok 1 en 2 als afzonderlijke appartementsrechtsplitsingen.
Hoe dan ook, dit betekent dat de ontwikkeling van blok 3 wordt losgeknipt van de ontwikkelingen van blok 1 en 2.

Verdeling van de grondwaarde
De totale grondwaarde wordt verdeeld over de 3 afzonderlijke bouwblokkenen de parkeergarage, daarbij rekening houdende met het programma per blok en het programma parkeren.
Om tot een goede grondwaardeverdeling van de totale lumpsum over de blokkenen de garage te komen is het noodzakelijk om ook voor blok 3 een definitieve opgave voor het programma te ontvangen, danwel, indien dit niet kan worden geleverd, een gefundeerde aanname van alle bestemmingen, aantallen, m² gbo/bvo

Mandaatsbesluit
Door de wijzigingen als gevolg van de herontwikkeling is het noodzakelijk een wijzigingsbesluit te nemen. Voor het opstellen van het gewijzigde mandaatbesluit heeft de gemeente de volgende gegevens nodig:
Programma opgedeeld per bouwblok (bouwblok 1, 2 en 3) en onderverdeeld naar:

1. Te realiseren bestemmingen per blok;

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

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.

Inmiddels is van deze gegevens een aantal aangeleverd. Nog nodig zijn de volgende gegevens:
- Het DO van blok 1 en 2;
- Een lijst van huisnummers met bijbehorende m2 gbo (afgerond) en VON-prijzen en bijbehorende m2 gbo. Dit is beter dan alles overtikken vanuit het bouwschema, voorkomt fouten;
- Gefundeerde aanname van blok 3 voor verdeling grondwaarde over de blokken (en VON prijzen van de koopwoningen als we besluiten dat we blok 3 niet op basis van VON-prijzen blok 1 en 2 willen afrekenen);
- Aantal parkeerplaatsen onderverdeelt naar de bestemmingen;
- Aangeven of het een rechthoekig galerij of rechthoek portiek of toren of 3 spanner is (nodig voor de verdeling van de grondwaarde).

<u>Uit te werken vraagstukken</u>
- Het risico bestaat dat blok 3 gevuld wordt met laagwaardige bestemmingen, waardoor het voor Stadgenoot financieel geen groot probleem is om de realisatie uit te stellen danwel af te blazen- Hoe bouwen we een dwangmaatregel in dat Stadgenoot ook werkelijk blok 3 gaat bouwen en wel op een redelijke termijn.
- Hoe rekenen we af met de risicodelingsregeling ook met oog op blok 3. Zoals voorgesteld in de brief van 14/6/2011?

<u>Vragen algemeen</u>
Geen parkeren tbv sociale huur?
Grondprijsadvies voor parkeren aanvragen voor grondwaardeverdeling
Koppeling parkeren-wonen?
En wat verder nog boven komt drijven.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: erfpachtovereenkomst Argentinië

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 28 november 2011 11:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: erfpachtovereenkomst Argentinië

Beste [redacted]

Bedankt voor de informatie. We zouden nog een reactie krijgen van de notaris op het voorstel van [redacted] maar die hebben we nog niet ontvangen.
Je schrijft dat je geen VON-prijzen hebt voor Blok 3. Ik hoor graag hoe je hiermee om wil gaan. Als we de benodigde gegevens hebben ontvangen, wil ik graag in gesprek met jou en [redacted] om de splitsingsstructuur en jouw voorstel voor de bestemming sociale huurwoningen te bespreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider Grondzaken
Projectbureau Zuidelijke IJoever

Telefoon (020) [redacted]
Mobiel 06 [redacted]

Postbus 1104
1000 BC

Fax (020) [redacted]
E-mail [redacted]@zuidelijkeijoever.nl

Amsterdam

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: Monday 14 November 2011 9:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted] .@kleinbinnenkade.nl; [redacted]
Onderwerp: RE: erfpachtovereenkomst Argentinië

Beste [redacted]

Met excuses voor de vertraging (jouw e-mails van 19 oktober jl. vergde wat uitzoekwerk voor mij), hierbij onze reactie:

1. het DO van blokken 1 en 2 inclusief parkeergarage, een lijst (excelbestand) met huisnummers, m² GBO, prijzen, types, schema, planning, aantallen woningen, parkeerplaatsen, bog, heeft mijn collega [redacted] je afgelopen donderdag toegestuurd via WeTransfer;
   de aantallen en types voor Blok 3 staan eveneens in het meegestuurde excelbestand; wij hebben daarvoor geen VON-prijzen;
   de verdeling van de parkeerplaatsen staan eveneens in het meegestuurde excelbestand;
   of het een rechthoekig galerij of rechthoek portiek of toren of 3 spanner is, staat ook in het excelbestand (zie tabblad 'schema tbv verdeling grondwaarde'); hierin staat schematisch aangegeven gegeven hoe je daar naar

moet kijken. Samen met de huisnummerbeschikking (bijgaand) moet je eruit kunnen komen. Zo niet, laat maar weten.

2. onze notaris zal een reactie geven op de e-mail van [redacted] Overigens is dat niet meer Houthoff, maar Klein Binnenkade ([redacted] en [redacted]. Deze reactie volgt in de loop van deze week.

Voorts vraag ik aandacht voor de volgende twee punten:

3. Stadgenoot meent in verband met de huidige economische situatie het project de meeste kans van slagen (optimale verkoop) te geven, als wij alle woningen te koop kunnen aanbieden. De restrictie is uiteraard het afgesproken bouwcontingent sociale huurwoningen. Het idee is dan ook om alle woningen te koop aan te bieden, doch te verkopen tot het aantal sociale huurwoningen behouden blijft. Erfpachttechnisch betekent dat wij niet op voorhand kunnen aangeven welke woningen bestemd zijn voor de sociale huur en welke niet, derhalve welke uitgegeven moeten worden onder AB 1998 en welke onder AB 2000.
   Voor het project [redacted] hebben wij dezelfde wens en de uitvoering daarvan reeds in juli van dit jaar besproken met het OGA ([redacted] en [redacted]). Uit die bespreking is een uitvoeringsmogelijkheid voortgevloeid, wat erop neer komt dat de woningen per appartementsrecht worden uitgegeven onder AB1998, met de afspraak dat conversie naar de AB2000 kan plaatsvinden tot het moment van oplevering. Op het moment van oplevering zal bij de nog niet verkochte woningen door Stadgenoot aangegeven moeten worden wat een marktwoning en wat een sociale huurwoning wordt.
   Graag willen wij een dergelijke afspraak maken met betrekking tot dit project; graag vernemen wij jullie reactie.
4. de twee stukken grond tussen de blokken in worden openbaar. Met het Stadsdeel is afgesproken dat deze niet in erfpacht worden uitgegeven, in ieder geval dat het onderhoud en beheer bij het Stadsdeel ligt. Graag dit meenemen in de erfpachtaanbiedingen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 27 oktober 2011 10:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: erfpachtovereenkomst Argentinië

Beste [redacted]

Uit jouw mail begrijp ik dat Stadgenoot een nieuwe splitsingsstructuur in gedachte heeft en wel de volgende:
Opstalrecht gehele parkeergarage met splitsing in 344 appartementsrechten;
Blok 1 en Blok 2 afzonderlijke VvE's, elk gesplitst in 109 appartementsrechten.

Dit wijkt af van afgesproken splitsingsstructuur zoals indertijd is bevestigd in het memo d.d. 14 maart 2008 van [redacted] aan [redacted] en [redacted]).
Op basis van de ons bekende gegevens is de indertijd afgesproken uitwerking hiervan als volgt:

Uitgifte 1			
Hoofdsplitsing		**ondersplitsing**	
A-1	garage blok 1	A > t/m A >	Omvattende elk > parkeerplaatsen t.b.v. >
A-2	garage blok 2	A > t/m A >	Omvattende elk > parkeerplaatsen t.b.v. >
A-3	bovenbouw blok 1	A > t/m A >	Omvattende elk één koopwoning of bedrijfsruimte, enz.
A-4	bovenbouw blok 2	A > t/m A >	Omvattende elk één koopwoning of bedrijfsruimte, enz.
Uitgifte 2		**ondersplitsing**	
A-1	garage blok 3		Omvattende zoveel appartementrechten als bouwblok 3 parkeerplaatsen omvat

A-2	bovenbouw blok 3		Omvattende zoveel appartementrechten als bouwblok 3 koopwoningen, bedrijfsruimten, enz. omvat

Aangezien uit de mail niet blijkt waarom Stadgenoot de nieuwe splitsingstructuur voorstelt en gezien het feit dat in de splitsingstructuur zoals indertijd afgesproken het koppelen van appartementsrechten parkeren en appartementsrechten sociale huurwoningen in één erfpacht eenvoudig te effectueren is, kan de gemeente niet meegaan in de door Stadgenoot voorgestelde splitsingsstructuur.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior adviseur gronduitgifte
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Tel.: 020-[redacted]
Fax.: 020-[redacted]
E-mail: [redacted]@oga.amsterdam.nl

De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie het bericht is verzonden.
Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten.
Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan a.u.b. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden.
Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden.
In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.
U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie.
De gemeente Amsterdam is niet aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van de informatie in dit bericht.

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Woningbouwvereniging Stadgenoot raadpleegt u
www.stadgenoot.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nieuw Argentinië

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 december 2011 11:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nieuw Argentinië

Hierbij de reactie van de notaris.

Groet,
[redacted]

Projectleider Grondzaken
Projectbureau Zuidelijke IJoever

Telefoon (020) [redacted] Postbus 1104
Mobiel 0[redacted] 1000 BC

Fax (020) [redacted] Amsterdam
E-mail [redacted]@zuidelijkeijoever.nl

Van: [redacted] [mailto: [redacted]@kleinbinnenkade.nl]
Verzonden: Tuesday 6 December 2011 11:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuw Argentinië

Geachte mevrouw [redacted] mevrouw [redacted]

Stadgenoot heeft mij gevraagd reactie te geven op uw e-mail van d.d. 27 oktober jl. waarin u aangeeft dat de thans door haar voorgestelde splitsingsstructuur afwijkt van wat een aantal jaren geleden was afgesproken met Kristal.
Stadgenoot beseft dat dit een afwijking is maar kan niet akkoord gaan met uw weigering van de door haar voorgestelde nieuwe structuur die voor de erfpachter juridisch veel beter in elkaar zit en voor OGA geen nadeel oplevert.
Het belangrijkste punt voor Stadgenoot is dat de parkeergarage, die fysiek één geheel vormt, juridisch NIET gesegmenteerd, dwz onderdeel van verschillende (onder)VVE's gaat uitmaken. Dit kan verzekeringstechnische problemen geven die zijn ondervonden in een ander project van Stadgenoot (Furore).

Hierbij nogmaals een weergave van de door Stadgenoot voorgestelde (aangepaste) splitsingsstructuur.

Afzonderlijke VVE's en opstalrecht parkeergarage
Kopers/bewoners van de verschillende Blokken zullen voor het onderhoud aan het eigen gebouw, voor op te stellen regels bij huishoudelijk reglement, e.d., volledig separaat door het leven kunnen én willen. Om die reden is er voor gekozen om de Blokken 1 en 2 (en 3) niet in één hoofdsplitsing te betrekken. Dat is ook niet noodzakelijk vanwege de onder de Blokken gelegen parkeergarage, aangezien die als opstalrecht gevestigd kan worden.

Stappenplan:

1. A. vestiging opstalrecht parkeergarage
   B. splitsing parkeergarage
2. hoofdsplitsing in twee appartementsrechten woningen en bedrijfsruimten
3. onderspIitsingen woningen en bedrijfsruimten
4. uitgifte marktwoningen + bedrijfsruimten onder AB 2000 en uitgifte sociale huurwoningen onder AB 1998 (met gedoogplicht opstalrecht)
5. idem Blok 2

Indien noodzakelijk, is het bespreekbaar dat - zoals eerder met Kristal was afgesproken - appartementsrechten parkeren en appartementsrechten sociale huurwoningen gekoppeld worden.

Desgewenst wil ik u voorstellen om samen met mevrou[redacted]n Stadgenoot bij u langs te komen voor nadere toelichting. Maar dan gaan we er wel van uit dat er bereidheid van uw kant is tot aanpassing van de juridische opzet om genoemde redenen.

MVG k[redacted] notaris

mr ([redacted]
[redacted]
T + 31 (0)20 [redacted]
F + 31 (0)20 [redacted]
E-mail [redacted]

Op alle door de maatschap[redacted] aanvaarde opdrachten, eventuele vervolgopdrachten en alle overige werkzaamheden zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing.
Wij zullen onze Algemene Voorwaarden op verzoek aan u toezenden.
Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam op 4 september 2008 onder nummer 110/2008 en kunnen ook worden geraadpleegd o[redacted]
Op de diensten van de maatschap[redacted] zijn tevens de regels van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme van toepassing of andere daarvoor in de plaats gekomen wetten, die onder andere inhouden dat ongebruikelijke transacties in de zin van genoemde wetten bij de bevoegde overheidsautoriteiten zullen worden gemeld.
De maatschap[redacted]s ingeschreven in het handelsregister te Amsterdam onder nummer 34354435.

Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten of informatie die is beschermd door een beroepsgeheim. Indien u niet de geadresseerde van dit bericht bent, verzoeken wij u dit bericht te vernietigen zonder van de inhoud kennis te nemen en de inhoud er van niet te gebruiken, niet te kopiëren en niet onder derden te verspreiden.

This message may contain information which is privileged or confidential. If you are not the named addressee of this message please destroy it without reading, using or disclosing its contents to any other person.

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

021

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: scan brief Stadsgenoot
Bijlagen: 20111206132341294.pdf

Categorieën: Nieuw Argentinie

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 december 2011 14:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: scan brief Stadsgenoot

Projectleider Grondzaken
Projectbureau Zuidelijke IJoever

Telefoon (020) [redacted] Postbus 1104
Mobiel 06 [redacted] 1000 BC
Fax (020) [redacted] Amsterdam
E-mail [redacted]@zuidelijkeijoever.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] [mailto: [redacted]@pmb.amsterdam.nl]
Verzonden: Tuesday 6 December 2011 14:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: scan brief Stadsgenoot

Hallo [redacted]

Bijgaande de brief van stadsgenoot aan [redacted] (kwam tevoorschijn in de bila).
Kun jij hier een advies over geven?

Groet, [redacted]

[redacted]
Projectbureau Zuidelijke IJoever
Assistent projectmanager
T 020 [redacted] 06 [redacted]
M [redacted]@pmb.amsterdam.nl

Bezoekadres: Stationsplein 9 | Postbus 1269 | 1000 BG | Amsterdam
werkdagen: maandag t/m donderdag

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 december 2011 13:34
Aan: [redacted]

Onderwerp: scan brief Stadsgenoot

Groetjes,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: scanner-cse@pmb.amsterdam.nl [mailto:scanner-cse@pmb.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 6 december 2011 13:24
Aan: [redacted]
Onderwerp:

Deze E-mail is verzonden van "RNPDDC012"(Aficio MP C3000).

Scan datum: 06.12.2011 13:23:41 (+0100)
Vragen aan: scanner-cse@pmb.amsterdam.nl

Stadgenoot

Bezoekadres Sarphatistraat 410
1018 GW Amsterdam
Postadres Postbus 700, 1018 GW Amsterdam
Website www.stadgenoot.nl

Behandelaar [redacted]
Telefoon 020 – [redacted]
Fax 020 – [redacted]
E-mail [redacted] stadgenoot.nl
Datum 22 november 2011
Ons kenmerk DPO-pekr-cado-11-323

Projectbureau Zuidelijke IJ-oever
t.a.v. de heer [redacted]
Postbus 1269
1000 BG AMSTERDAM

[redacted]
om adres met wat gruttes erbij!

Onderwerp Argentinië

Geachte heer [redacted] beste [redacted]

Zoals je weet lopen de kwesties Argentinië nog steeds. De laatste correspondentie is de brief van 14 juni jl. van de heer [redacted] en mevrouw [redacted] Deze brief is uitgebreid en tamelijk ingewikkeld en eigenlijk wordt alleen de risicodelingsregeling aangehaald.
Ik heb er veel behoefte aan om alle kwesties af te ronden op de meest praktische wijze voor zowel Stadgenoot als het OGA c.q. het Projectbureau.

Wij hadden in het verleden in totaal drie kwesties aangehaald:
1) de schade als gevolg van onvoldoende draagkracht van de bouwweg
2) de schade als gevolg van kabels en leidingen
3) de risicodelingsregeling

Met betrekking tot de eerste kwestie is onze advocaat van mening dat Stadgenoot wel te verwijten is daarin te passief te zijn geweest; desalniettemin is zijn oordeel dat de gemeente voor een deel verantwoordelijk is.
Wat de tweede kwestie betreft, jullie hebben deze afgewezen maar is voor ons nog niet afgehandeld. Naar inschatting van onze advocaat is de positie van Stadgenoot sterk.

Wat de risicodelingsregeling betreft, deze was volgens het projectbureau gekoppeld aan een korting op de grondprijs voor de vrije sector woningen, groot € [redacted] naar onze schatting zou op grond van de risicodelingsregeling aan de gemeente voor de Blokken 1 en 2 ongeveer € [redacted] afgedragen moeten worden (gemiddelde VON-prijs van € [redacted] /m² inclusief BTW) op basis van de huidige inschatting van de markt door externe.

De drie kwesties en onze (juridische) positie daarin in ogenschouw nemende, doe ik je hierbij het voorstel om alles af te ronden tegen betaling door Stadgenoot aan de gemeente van een bedrag van € [redacted]

Indien wij tot een akkoord komen met mijn voorstel, behoren de drie kwesties tot het verleden en voor wat betreft de risicodelingsregeling natuurlijk de afspraak dat Stadgenoot vrij is om alle woningen in het project Argentinië, voorlopig tot aan het afgesproken contingent sociale huurwoningen, in het project te verkopen zonder enige verplichting om nog bedragen af te dragen aan de gemeente.

Bijkomend voordeel is dat hiermee ook heel veel rekenwerk en administratieve rompslomp wordt voorkomen.

Graag wil ik dit voorstel met je bespreken en hoop ik samen met jou tot een totaaloplossing te kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Directeur Projectontwikkeling

012

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Argentinië-splitsingstructuur

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: donderdag 22 december 2011 10:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Argentinië-splitsingstructuur

Beste [redacted],

Goed dat we elkaar dinsdag hebben gesproken.
Ik heb verschillende acties staan, maar ik begin met een voorstel voor de splitsingen. Ik ga er hierbij van uit dat het vestigen van een opstalrecht m.b.t. de parkeergarage akkoord wordt bevonden, gezien de voor de hand liggende en besproken redenen, m.n. beheer (ook openbare gebiedjes).

Parkeergarage
1. Vestigen opstalrecht gehele parkeergarage [redacted]
2. Opstalrecht splitsen in 344 appartementsrechten: A-1 t/m A-344

Bijz.: koppelingen parkeerplaatsen-woningen, gedogen Blokken 1, 2 en 3 en openbare gebiedjes tussen de Blokken, bepalingen m.b.t. dak parkeergarage waarop de Blokken staan, bepalingen m.b.t. funderingen, erfdienstbaarheden i.v.m. in- en uitgang via de Blokken, ...?

Blok 1 (als alle woningen onder AB 2000 worden uitgegeven, kan de grond onder het Blok uitgegeven worden; als de sociale huurwoningen onder AB 1998 worden uitgegeven, zal de gemeente alle splitsingen doen en appartementsrechten uitgeven)
1. hoofdsplitsing in twee appartementsrechten:
   A-1: alle woningen
   A-2: alle bedrijfsruimten
2. ondersplitsing A-1/woningen:
   A-3 t/m A-110: 108 woningen
3. ondersplitsing A-2/bedrijfsruimten:
   A-111 t/m A-14 (ik meen dat het 4 bedrijfsruimten worden, maar hou even slag om de arm)

Blok 2
Idem Blok 1

Blok 3
Idem Blok 1

Ik hoor graag of jij je hier in kunt vinden.
Indien gewenst, kan ik ook een voorstel doen voor het geval het opstalrecht niet akkoord wordt bevonden, maar ik wacht dat graag eerst af.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, dl, do en vr

E [redacted]@stadgenoot.nl
T 020 - [redacted]
M 06 - [redacted]

F [redacted]
W www.stadgenoot.nl

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:21
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Argentinië-verkoop sociale huurwoningen

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted] [mailto: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: donderdag 29 december 2011 15:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinlë-verkoop sociale huurwoningen

Beste [redacted],

Vorige email was alleen een reactie op de splitsingsstructuur, maar het volgende is zo niet nog belangrijker.
Zoals eerder aangegeven rekenen wij voorlopig niet op een beslissing ten aanzien van de sociale huurwoningen en moeten ivm de spoedige verkoop voortgang maken. Wij kunnen het ons dus niet veroorloven dat er voorlopig geen aangepaste aanbieding komt. Die moet gauw komen, ook omdat het altijd een paar keer heen en weer gaat voordat helemaal goed is.
Ik verzoek je dus om wel aan een gewijzigde aanbieding te werken of mij anders iemand te noemen met wie Peter Kramer (directeur Projectintwikkeling Stadgenoot) dit kan opnemen.

Met vriendelijke groeten,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] [mailto [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: do 29-12-11 10:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië-verkoop sociale huurwoningen

Beste [redacted]

Ik heb intern advies ingewonnen.

Het terrein is reeds economisch geleverd en er liggen twee geaccepteerde aanbiedingen voor uitgifte in Erfpacht. Hoewel er herontwikkeling heeft plaatsgevonden is de stand van zaken vooralsnog dat er Sociale huurwoningen komen en dat het koppelen van appartementsrechten parkeren aan de appartementsrechten SH zo het eenvoudigst is te regelen en voor de gemeente meer garantie geeft dat dit ook gaat gebeuren.

Dit betekent dat we niet akkoord kunnen gaan met een opstalrecht parkeergarage totdat er een uitspraak is over de Sociale huurwoningen. Indien er bestuurlijke goedkeuring is voor het schrappen van alle sociale huurwoningen in Nieuw Argentinie dan is opstalrecht parkeergarage mogelijk. Ook voor wat betreft je voorstel splitsingsstructuur zie ik dan geen problemen.

Als SH blijft (en dus parkeergarage erfpacht) ontvang ik graag van jou een voorstel hoe je de splitsingsstructuur dan vorm zou willen geven.

Ik ga nog niet aan een wijzigingsbesluit en gewijzigde aanbieding werken zolang er over de sociale huurwoningen geen besluit is genomen. Ik hoop dat er voor Stadgenoot en voor ons snel duidelijkheid komt over dit vraagstuk.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] [mailto[redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: Thursday 22 December 2011 12:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Argentinië-verkoop sociale huurwoningen

Beste[redacted]

Over het door Stadgenoot geuit verzoek om de sociale huurwoningen te mogen verkopen, het volgende.

Ik heb zojuist t[redacted] jullie Hoofd afdeling Kaders en Fondsen, gesproken. Hij zal ons verzoek laten onderzoeken. Intern gingen we er al van uit dat we in redelijkheid geen besluit op korte termijn kunnen verwachten. De met jou besproken medio januari laat ik dan ook varen en ga er nu al van uit dat het er dan niet is.

Ons verzoek met betrekking tot Argentinië is dan, wat [redacted] dinsdag al opperde, om woningen niet te labelen. Tot en als er groen licht is om het contingent sociale huurwoningen te verkopen, zullen wij verkopen tot het minimale contingent sociale huurwoningen is bereikt.

Om dit te kunnen bewerkstelligen is de oplossing die voor ons project [redacted] buurt is gevonden, bruikbaar en wat ik in mijn e-mail van 14 november jl. uitlegde.

De woningen worden per appartementsrecht uitgegeven onder AB1998, met de afspraak dat conversie naar de AB2000 kan plaatsvinden.

Mijn eerdere e-mail van vanmorgen wijzigt dat als volgt (wijzigingen onderstreept):

Parkeergarage

1. Vestigen opstalrecht gehele parkeergarage
2. Opstalrecht splitsen in 344 appartementsrechten: A-1 t/m A-344

Bijz.: koppelingen parkeerplaatsen-woningen, gedogen Blokken 1, 2 en 3 en openbare gebiedjes tussen de Blokken, bepalingen m.b.t. dak parkeergarage waarop de Blokken staan, bepalingen m.b.t. funderingen, erfdienstbaarheden i.v.m. in- en uitgang via de Blokken, ...?

Blok 1

1. hoofdsplitsing door de gemeente in twee appartementsrechten:

A-1: alle woningen

A-2: alle bedrijfsruimten

2. ondersplitsing door de gemeente A-1/woningen:

A-3 t/m A-110: 108 woningen

3. uitgifte appartementsrechten A-3 tot en met A-110 onder AB 1998 en A-2 onder AB 2000
4. ondersplitsing door Stadgenoot A-2/bedrijfsruimten:

A-111 t/m A-14 (ik meen dat het 4 bedrijfsruimten worden, maar hou even slag om de arm)

Blok 2

Idem Blok 1

Blok 3

Idem Blok 1

Ik denk dat de parkeerplaatsen onder AB 2000 kunnen; de koppeling daarvan met de sociale huurwoningen (indien en voor zo lang het sociale huurwoningen zijn en blijven) kunnen we in de aktes regelen.

Kan jij hier wat mee?

Ik hoor graag je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

E [redacted]stadgenoot.nl <mailto:[redacted]@stadgenoot.nl>

T 020 - [redacted]

M 06 - [redacted]

F 020 - [redacted]

W www.stadgenoot.nl <http://www.stadgenoot.nl>

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Argentinië-verkoop sociale huurwoningen

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 januari 2012 9:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted] @kleinbinnenkade.nl
Onderwerp: RE: Argentinië-verkoop sociale huurwoningen

Hallo [redacted]

Ik bedoel mits geen SH dan akkoord met opstalrecht parkeergarage en de splitsingsstructuur die je daarbij voor ogen hebt.

Of

Indien SH blijft de splitsingsstructuur (Erfpacht), volgens het voorstel wat ik nog niet van je heb ontvangen maar wel is besproken tijdens ons overleg op 20 december 2011. In je mail van 22 december 2011 refereer je hieraan *'indien gewenst, kan ik ook een voorstel doen voor het geval het opstalrecht niet akkoord wordt bevonden'.*

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto: [redacted]stadgenoot.nl]
Verzonden: Monday 2 January 2012 16:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted] @kleinbinnenkade.nl
Onderwerp: RE: Argentinië-verkoop sociale huurwoningen

Beste [redacted]

Bedankt voor je bericht. Goed bericht! Maar je schreef dat OGA niet akkoord gaat met het opstalrecht parkeergarage, wat voor mij onderdeel is van de splitsingsstructuur. Weliswaar geen splitsing, maar wel structuur.
De beslissing over de verkoop van sociale huurwoningen, staat daar volledig los van.
Wat ons betreft moet je uitgaan van sociale huurwoningen. Wij zullen die koppelen aan parkeerplaatsen. Of de parkeergarage nu wel of geen opstalrecht is, maakt echt niets uit.

Vriendelijk verzoek ik je om aangepaste aanbiedingen, voor de sociale huurwoningen en de rest.
Mocht je nog twijfels hebben, laten we dan nog eens spreken.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto [redacted] oga.amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 2 januari 2012 8:24
Aan: [redacted]

CC: [redacted] @kleinbinnenkade.nl
Onderwerp: RE: Argentinië-verkoop sociale huurwoningen

Hallo [redacted]

De beste wensen voor 2012.

Misschien was ik niet duidelijk in mijn mail maar de splitsingsstructuur is geen probleem. Ik ben het met je eens dat hier het belang van de eindgebruikers voor op moet staan.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [mailto [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: Thursday 29 December 2011 15:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted] @kleinbinnenkade.nl
Onderwerp: RE: Argentinie-verkoop sociale huurwoningen

Beste [redacted],

Ons voorstel voor splitsen staat geheel los van de sociale huurwoningen. Eveneens ervan uitgaande dat er gewoon sociale huurwoningen komen, blijft onze splitsingsstructuur het beste. [redacted] heeft dit duidelijk gemaakt.
Laat OGA niet haar zin doorzetten, wat geen goeie structuur voor toekomstige bewoners oplevert.
Graag vraag ik je de zienswijze te herzien in het belang van de toekomstige bewoners. Dat is het belangrijkste wat wij ook voor ogen houden.

De woningen koppelen aan. Parkeerplaatsen is geen enkel probleem, daarvoor zijn er zelfs meerdere mogelijkheden. Ook dat heeft [redacted] duidelijk gemaakt.

Met vriendelijke groeten,
[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] [mailto [redacted] @oga.amsterdam.nl]
Verzonden: do 29-12-11 10:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië-verkoop sociale huurwoningen

Beste [redacted]

Ik heb intern advies ingewonnen.

Het terrein is reeds economisch geleverd en er liggen twee geaccepteerde aanbiedingen voor uitgifte in Erfpacht. Hoewel er herontwikkeling heeft plaatsgevonden is de stand van zaken vooralsnog dat er Sociale huurwoningen komen en dat het koppelen van appartementsrechten parkeren aan de appartementsrechten SH zo het eenvoudigst is te regelen en voor de gemeente meer garantie geeft dat dit ook gaat gebeuren.

Dit betekent dat we niet akkoord kunnen gaan met een opstalrecht parkeergarage totdat er een uitspraak is over de Sociale huurwoningen. Indien er bestuurlijke goedkeuring is voor het schrappen van alle sociale huurwoningen in Nieuw Argentinie dan is opstalrecht parkeergarage mogelijk. Ook voor wat betreft je voorstel splitsingsstructuur zie ik dan geen problemen.

Als SH blijft (en dus parkeergarage erfpacht) ontvang ik graag van jou een voorstel hoe je de splitsingsstructuur dan vorm zou willen geven.

Ik ga nog niet aan een wijzigingsbesluit en gewijzigde aanbieding werken zolang er over de sociale huurwoningen geen besluit is genomen. Ik hoop dat er voor Stadgenoot en voor ons snel duidelijkheid komt over dit vraagstuk.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] mailto[redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: Thursday 22 December 2011 12:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Argentinië-verkoop sociale huurwoningen

Beste [redacted]

Over het door Stadgenoot geuit verzoek om de sociale huurwoningen te mogen verkopen, het volgende.

Ik heb zojuist [redacted] jullie Hoofd afdeling Kaders en Fondsen, gesproken. Hij zal ons verzoek laten onderzoeken. Intern gingen we er al van uit dat we in redelijkheid geen besluit op korte termijn kunnen verwachten. De met jou besproken medio januari laat ik dan ook varen en ga er nu al van uit dat het er dan niet is.

Ons verzoek met betrekking tot Argentinië is dan, wat [redacted] dinsdag al opperde, om woningen niet te labelen. Tot en als er groen licht is om het contingent sociale huurwoningen te verkopen, zullen wij verkopen tot het minimale contingent sociale huurwoningen is bereikt.

Om dit te kunnen bewerkstelligen is de oplossing die voor ons project Eendrachtsparkbuurt is gevonden, bruikbaar en wat ik in mijn e-mail van 14 november jl. uitlegde.

De woningen worden per appartementsrecht uitgegeven onder AB1998, met de afspraak dat conversie naar de AB2000 kan plaatsvinden.

Mijn eerdere e-mail van vanmorgen wijzigt dat als volgt (wijzigingen onderstreept):

Parkeergarage

1. Vestigen opstalrecht gehele parkeergarage
2. Opstalrecht splitsen in 344 appartementsrechten: A-1 t/m A-344

Bijz.: koppelingen parkeerplaatsen-woningen, gedogen Blokken 1, 2 en 3 en openbare gebiedjes tussen de Blokken, bepalingen m.b.t. dak parkeergarage waarop de Blokken staan, bepalingen m.b.t. funderingen, erfdienstbaarheden i.v.m. in- en uitgang via de Blokken, ...?

Blok 1

1. hoofdsplitsing door de gemeente in twee appartementsrechten:

A-1: alle woningen

A-2: alle bedrijfsruimten

2. ondersplitsing door de gemeente A-1/woningen:

A-3 t/m A-110: 108 woningen

3. uitgifte appartementsrechten A-3 tot en met A-110 onder AB 1998 en A-2 onder AB 2000
4. ondersplitsing door Stadgenoot A-2/bedrijfsruimten:

A-111 t/m A-14 (ik meen dat het 4 bedrijfsruimten worden, maar hou even slag om de arm)

Blok 2

Idem Blok 1

Blok 3

Idem Blok 1

Ik denk dat de parkeerplaatsen onder AB 2000 kunnen; de koppeling daarvan met de sociale huurwoningen (indien en voor zo lang het sociale huurwoningen zijn en blijven) kunnen we in de aktes regelen.

Kan jij hier wat mee?

Ik hoor graag je reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

E [redacted]dgenoot.nl <[redacted]dgenoot.nl>

T 020 - [redacted]

M 06 - [redacted]

F 020 - [redacted]

W www.stadgenoot.nl <http://www.stadgenoot.nl>

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd vóor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

027

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 120103 reactie voorstel [redacted] doc
Bijlagen: 120103 reactie voorstel [redacted].doc

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted].o
Verzonden: woensdag 4 januari 2012 10:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: 120103 reactie voorstel [redacted] doc

Hoi [redacted]

Ik heb je brief aan [redacted] doorgenomen en her en der aangevuld d.m.v. 'wijzigingen bijhouden'. [redacted] heeft meegelezen met haar (oude) BE-bril en splitsingservaring. Volgens mij heb je een prima antwoord op de emails van [redacted]

Als ik je zie loop ik nog even bij je langs.

Groeten,
[redacted]

Beste [redacted]

In jouw e-mail van 22 december doe je het volgende voorstel voor het actualiseren van de uitgifte:

1. ~~Opstellen~~ vestigen van een opstalrecht voor de parkeergarage.
2. Uitgeven van alle de appartementsrechtenen onder AB 1998.
3. Converse van SH woningen naar marktwoningen onder AB 2000 wordt mogelijk gemaakt.
4. Splitsingstructuur voor blok 1, 2 en 3 zoals in jouw e-mail van 22 december 2011.

Vanwege ~~een~~ de volgende redenen ga ik niet akkoord met punt 1 t/m 4 van jouw voorstel: \

Het uitgeven van de appartementen onder AB 1998 en het ~~opstellen~~ vestigen van een opstalrecht voor de parkeergarage is een wijziging ten opzichte van de geaccepteerde aanbiedingsbrieven ~~voor~~tot uitgifte in Erfpacht. Daarnaast wijkt deze aanpak op ~~beide punten~~ beduidend af van het vastgestelde erfpachtbeleid. Daarnaast is het bezwaarlijk als de koppeling appartementsrechten parkeerplaatsen SH en woningen SH wordt losgelaten of minder 'hard' wordt vastgelegd. Mijn collega's van afdeling Uitgifte zien onvoldoende aanleiding om voor Nieuw Argentinië een dergelijke uitzondering te maken.

Daarnaast zou de uitvoering van deze aanpak zeer tijdrovend zijn voor de Gemeente Amsterdam. Voordat een woning verkocht wordt, moet er ~~er~~ een bestemmingswijziging plaatsvinden. Een bestemmingswijziging neemt gemiddeld 2 maanden in beslag. Dit gecombineerd met het feit dat de planning hiervan door de kopers wordt bepaald zou betekenen dat het grootste deel van de bestemmingswijzigingen (in totaal 337) los van elkaar moeten plaatsvinden. Dit is zeer arbeidsintensief en vanuit het functioneren van dit bedrijf gezien zeer ongewenst.

Je verwijst naar d [redacted] is een voorbeeld van een uitgifte onder AB1998. Dit was een ACE-project en daarom niet vergelijkbaar met Nieuw Argentinië.

In maart worden de woningen in de verkoop gezet. Om deze planning te halen stel ik de volgende aanpak voor de ~~strategie~~ uitgifte voor.

De appartementsrechten sociale huur woningen en appartementsrechten sociale huur parkeerplaatsen worden ~~gelabeld en~~ tezamen in één erfpacht uitgegeven onder AB 1998. De marktwoningen en overige parkeerplaatsen worden in appartementsrechten gelabeld en gesplitst uitgegeven onder AB 2000. ~~De parkeergarage wordt uitgegeven in erfpacht. De splitsingsstructuur voor blok 1, 2 en 3 wordt als volgt:~~

~~1.hoofdsplitsing door de gemeente ??? ([redacted], wat heeft dit voor effect?) in twee appartementsrechten:~~
~~A-1: alle woningen~~
~~A-2: alle bedrijfsruimten~~
~~2.ondersplitsing door de gemeente ??? (A-1/woningen:~~
~~A-3 t/m A-110: 108 woningen~~
~~3.uitgifte appartementsrechten A-3 tot en met A-110 en A-2 onder AB 2000~~
~~4.ondersplitsing door Stadgenoot A-2/bedrijfsruimten:~~
~~A-111 t/m A-14~~

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Zoals je in genoemde mail hebt voorgesteld, [redacted], ~~al heeft gevraagd ontvang ik graag~~ een nieuw splitsingsvoorstel voor alle drie de blokken en de parkeergarage conform de door mij voorgestelde aanpak van uitgifte. ~~het splitsen van de parkeergarage in erfpacht.~~

Nadat wij het nieuwe splitsingsvoorstel van Stadgenoot hebben ontvangen zullen wij de wijzigingsbesluiten opstellen. Vóór de bestuurlijke vaststelling zullen wij deze wijzigingsbesluiten ter acceptatie aan Stadgenoot voorleggen. ~~Deze aanpak wordt dan doorgezet tot de juridische levering.~~ ~~Een~~ eventueel directiebesluit over de vrijstelling van de huidige verplichting~~het wel of niet~~tot het realiseren van sociale huurwoningen laten we buiten beschouwing. ~~Een bestemmingswijziging van sociale huur naar marktwoningen kan pas daarna in gang worden gezet~~omdat. ~~e~~Een tussentijdse wijziging van aanpak zou betekenen dat de door Stadgenoot gewenste deadline van maart niet wordt gehaald.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nieuw Argentinië

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 januari 2012 16:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

In jouw e-mail van 22 december doe je het volgende voorstel voor het actualiseren van de uitgifte:

1. Vestigen van een opstalrecht voor de parkeergarage.
2. Uitgeven van alle appartementsrechten onder AB 1998.
3. Conversie van SH woningen naar marktwoningen onder AB 2000 wordt mogelijk gemaakt.
4. Splitsingstructuur voor blok 1, 2 en 3 zoals in jouw e-mail van 22 december 2011.

Vanwege de volgende redenen ga ik niet akkoord met punt 1 t/m 4 van jouw voorstel:

Het uitgeven van de appartementen onder AB 1998 en het vestigen van een opstalrecht voor de parkeergarage is een wijziging ten opzichte van de geaccepteerde aanbiedingsbrieven tot uitgifte in Erfpacht. Daarnaast wijkt jouw voorstel beduidend af van het vastgestelde erfpachtbeleid. Mijn collega's van afdeling Uitgifte en Bureau Erfpacht zien onvoldoende aanleiding om voor Nieuw Argentinië dergelijke uitzonderingen te maken.

Bovendien is het uitgeven van alle appartementen als sociale huurwoningen zeer tijdrovend voor de Gemeente Amsterdam. Voordat een woning verkocht wordt, moet er een bestemmingswijziging plaatsvinden. Een bestemmingswijziging neemt gemiddeld 2 maanden in beslag. Het is aannemelijk dat het grootste deel van de bestemmingswijzigingen los van elkaar moeten plaatsvinden. Dit is zeer arbeidsintensief en vanuit het functioneren van dit bedrijf gezien zeer ongewenst.

Je verwijst naar de [redacted] s een voorbeeld van een uitgifte onder AB1998. Dit was een ACE-project en daarom niet vergelijkbaar met Nieuw Argentinië.

In maart worden de woningen in de verkoop gezet. Om deze planning te halen stel ik de volgende aanpak voor de uitgifte voor.

> De appartementsrechten sociale huur woningen en appartementsrechten sociale huur parkeerplaatsen worden tezamen in één erfpacht uitgegeven onder AB 1998. De marktwoningen en overige parkeerplaatsen worden in appartementsrechten gesplitst uitgegeven onder AB 2000.

Zoals je in genoemde mail hebt voorgesteld, ontvang ik graag een nieuw splitsingsvoorstel voor alle drie de blokken en de parkeergarage conform de door mij voorgestelde aanpak van uitgifte.

Nadat wij het nieuwe splitsingsvoorstel van Stadgenoot hebben ontvangen zullen wij de wijzigingsbesluiten opstellen. Vóór de bestuurlijke vaststelling zullen wij deze wijzigingsbesluiten ter acceptatie aan Stadgenoot voorleggen. Een eventueel directiebesluit over de vrijstelling van de huidige verplichting tot het realiseren van sociale huurwoningen laten we buiten beschouwing, omdat een tussentijdse wijziging van aanpak zou betekenen dat de door Stadgenoot gewenste deadline van maart niet wordt gehaald.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider Grondzaken
Projectbureau Zuidelijke IJoever

Telefoon (020) [redacted]
Mobiel 06 : [redacted]
Fax (020) [redacted]
E-mail [redacted]@zuidelijkeijoever.nl

Postbus 1104
1000 BC
Amsterdam

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nieuw Argentinië

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted] [mailto: [redacted] @stadgenoot.nl]
Verzonden: donderdag 5 januari 2012 13:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuw Argentinië

Hallo [redacted]

Bedankt voor je bericht.
Daar ben ik natuurlijk niet blij mee.
Voor het afwijzen van het opstalrecht, is gelukkig wel een alternatief. Minder fraai, maar is te doen. Daarvoor in de plaats komt dan de besproken grote hoofdsplitsing. Ons voorstel daartoe is als volgt:
Hoofdsplitsing:
A-1: Blok 1
A-2: Blok 2
A-3: parkeergarage
A-4: twee stukken openbaar gebied tussen de Blokken

Ondersplitsing A-1/Blok 1:
A-5: alle woningen
A-6: alle bedrijfsruimten

Ondersplitsing A-5/woningen Blok 1:
A-7 t/m A-114: 108 woningen

Ondersplitsing A-2/Blok 2:
A-115: alle woningen
A-116: alle bedrijfsruimten

Ondersplitsing A-115/woningen Blok 2:
A-117 t/m A-214: 108 woningen

Ondersplitsing parkeergarage/A-3:
A-215 t/m A-558: 344 parkeerplaatsen

Uitgiften:
- alle sociale huurwoningen en bijbehorende parkeerplaatsen onder AB 1998, waarbij koppelingen woningen-parkeerplaatsen;

N.B. welke parkeerplaatsen bij welke sociale huurwoningen horen moeten we nog helemaal bekijken; volgt nog
- alle marktwoningen, rest parkeerplaatsen en BOGs onder AB 2000

Als we de BOGs gaan ondersplitsen:
Ondersplitsing A-6/bedrijfsruimten Blok 1:
A-559 t/m A-562: 4 bedrijfsruimten

Ondersplitsing A-116/bedrijfsruimten Blok 4:
A-563 t/m A-566: 4 bedrijfsruimten

Het vorenstaande slaat op de door jou punten 1 en 4 genoemd.

Wat de door jou punten 2 en 3 betreft, ben ik voornemens contact op te nemen met [redacted] om de (on)mogelijkheid te bespreken. Als dat op niets uitloopt, dan zullen wij de hierboven voorgestelde splitsing z.s.m. gaan inzetten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 4 januari 2012 16:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Nieuw Argentinië

Beste [redacted],

In jouw e-mail van 22 december doe je het volgende voorstel voor het actualiseren van de uitgifte:

1. Vestigen van een opstalrecht voor de parkeergarage.
2. Uitgeven van alle appartementsrechten onder AB 1998.
3. Conversie van SH woningen naar marktwoningen onder AB 2000 wordt mogelijk gemaakt.
4. Splitsingstructuur voor blok 1, 2 en 3 zoals in jouw e-mail van 22 december 2011.

Vanwege de volgende redenen ga ik niet akkoord met punt 1 t/m 4 van jouw voorstel:

Het uitgeven van de appartementen onder AB 1998 en het vestigen van een opstalrecht voor de parkeergarage is een wijziging ten opzichte van de geaccepteerde aanbiedingsbrieven tot uitgifte in Erfpacht. Daarnaast wijkt jouw voorstel beduidend af van het vastgestelde erfpachtbeleid. Mijn collega's van afdeling Uitgifte en Bureau Erfpacht zien onvoldoende aanleiding om voor Nieuw Argentinië dergelijke uitzonderingen te maken.

Bovendien is het uitgeven van alle appartementen als sociale huurwoningen zeer tijdrovend voor de Gemeente Amsterdam. Voordat een woning verkocht wordt, moet er een bestemmingswijziging plaatsvinden. Een bestemmingswijziging neemt gemiddeld 2 maanden in beslag. Het is aannemelijk dat het grootste deel van de bestemmingswijzigingen los van elkaar moeten plaatsvinden. Dit is zeer arbeidsintensief en vanuit het functioneren van dit bedrijf gezien zeer ongewenst.

Je verwijst naar d[redacted] een voorbeeld van een uitgifte onder AB1998. Dit was een ACE-project en daarom niet vergelijkbaar met Nieuw Argentinië.

In maart worden de woningen in de verkoop gezet. Om deze planning te halen stel ik de volgende aanpak voor de uitgifte voor.

> De appartementsrechten sociale huur woningen en appartementsrechten sociale huur parkeerplaatsen worden tezamen in één erfpacht uitgegeven onder AB 1998. De marktwoningen en overige parkeerplaatsen worden in appartementsrechten gesplitst uitgegeven onder AB 2000.

Zoals je in genoemde mail hebt voorgesteld, ontvang ik graag een nieuw splitsingsvoorstel voor alle drie de blokken en de parkeergarage conform de door mij voorgestelde aanpak van uitgifte.

Nadat wij het nieuwe splitsingsvoorstel van Stadgenoot hebben ontvangen zullen wij de wijzigingsbesluiten opstellen. Vóór de bestuurlijke vaststelling zullen wij deze wijzigingsbesluiten ter acceptatie aan Stadgenoot voorleggen.

Een eventueel directiebesluit over de vrijstelling van de huidige verplichting tot het realiseren van sociale huurwoningen laten we buiten beschouwing, omdat een tussentijdse wijziging van aanpak zou betekenen dat de door Stadgenoot gewenste deadline van maart niet wordt gehaald.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider Grondzaken

Projectbureau Zuidelijke IJoever

Telefoon (020)[redacted] Postbus 1104

Mobiel 06 [redacted] 1000 BC

Fax (020) [redacted] Amsterdam

E-mail [redacted]@zuidelijkeijoever.nl

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted] [mailto: [redacted] @oost.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 10 januari 2012 15:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Dag [redacted]

Ik ben op de hoogte dat dit speelt.
Ik zal ervoor zorgen dat het stadsdeel haar standpunt hierover kenbaar maakt.

Gr. [redacted]

Projectmanager
Directie Burger, Strategie en Projecten
Afdeling Programma's en Projecten
Stadsdeel Oost
Bezoekadres: Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam
Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam
Telefoon 020 [redacted]
E-mail [redacted] @oost.amsterdam.nl
www.oost.amsterdam.nl

Van: [redacted] [mailto: [redacted] @oga.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 10 januari 2012 15:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Beste [redacted],

Ik kreeg je email adres van de projectleider OHK, [redacted] Ik ben momenteel bezig met een wijzigingsbesluit/aanbieding voor Stadgenoot i.v.m. het project Nieuw Argentinië. Als het goed weet je dat Stadgenoot toestemming heeft gehad tot herontwikkeling in 2007 en dat er in de huidige ontwikkeling sprake is van 2 tussenstraten tussen de drie blokken. Inmiddels zijn twee blokken bijna gereed.

I.v.m. deze twee tussenstraten heb ik een tweetal bijzonder bepalingen opgesteld en deze wil ik het stadsdeel/jou voorleggen. De tussenstraten komen boven de parkeergarage.

- Het eerste heeft betrekking op beheer en onderhoud door het staddeel van deze tussenstraten en het regelen van de openbaarheid.

- Het tweede heeft te maken met de oplevering van de parkeergarage door Stadgenoot en eventuele aansprakelijkheid in de toekomst. Wat voor verkeer is hier door het stadsdeel gewenst? Bijvoorbeeld ook nood en hulpdiensten (brandweer)? of vuilnisauto's? Is de verkeersklasse juist?

Graag ontvang ik van het stadsdeel op korte termijn inzicht in het regelen van de openbaarheid en een reactie op onderstaande bijzondere bepalingen?

- De erfpachter is verplicht te gedogen dat het boven het dak van de parkeergarage gelegen maaiveld, op bijgaande tekening nummer 2005-058 met puntraster aangegeven, openbaar toegankelijk is en door en voor rekening van de gemeente zal worden ingericht en onderhouden; in dit verband verzoekt de erfpachter de gemeente nu reeds alle vereiste stappen te ondernemen teneinde deze openbaartoegankelijkheid te bewerkstelligen;

- De erfpachter is verplicht het dak van de parkeergarage met <arcering aangegeven <<<< voldoende zwaar te construeren rekening houdend met:
  - ✓ een gelijkmatig verdeelde statische belasting van > kN/m als mede voor een dynamische belasting op basis van verkeersklasse 45;
  - ✓ de door de erfpachter aan te brengen waterdichte afdekking van het dak van de onderbouw (tevens ondergrens van het openbaar maaiveld) dient eveneens op het openbaar gebruik van het maaiveld berekend te zijn;
  - ✓ ter vermijding van beschadiging van de onderliggende opstallen zal de gemeente zich in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke wegbeheerder inspannen, dat geen voertuigen en objecten die deze verkeersklasse 45 overschrijden, zich op het openbaar gebied zullen begeven of plaatsvinden;
  - ✓ de erfpachter vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, welke derden jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de parkeergarage;
  - ✓ de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van hoofdzakelijk onderhoud aan het dak van de parkeergarage medewerking te verlenen; de erfpachter is alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;

Indien je nog vragen hebt dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Afd. gronduitgifte
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Mobiel 06 [redacted]

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

Disclaimer e-mail Gemeente Amsterdam De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

024

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nieuw Argentinië

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 januari 2012 14:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nieuw Argentinië

Hoi [redacted],

Hierbij de e-mail van [redacted].

Groet,

[redacted]

[redacted]
Projectleider Grondzaken
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC
Amsterdam

Mobiel 06[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: vrijdag 13 januari 2012 8:40
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuw Argentinië

Beste [redacted],

De berekening van de genoemde € [redacted]; gebaseerd op de door de makelaar ingeschatte VON-prijs van € [redacted] versus het in de erfpachtovereenkomst genoemde bedrag in het kader van de risicodeling ad € [redacted]. Het surplus valt voor 25% toe aan de gemeente. Bij het bedrag van € [redacted] is blok 1 en 2 in ogenschouw genomen met een totaal vloeroppervlak (gbo) van [redacted] m² voor de marktwoningen.

Mijn voorstel om uiteindelijk € [redacted] af te rekenen met de gemeente, is inclusief blok 3 en een resultante van diverse overwegingen. Deze zijn door mij niet afzonderlijk gekwantificeerd. Het betreffende de volgende overwegingen:

- dat jullie de berekeningsmethode van de genoemde € [redacted] niet in lijn vinden met de overeengekomen risicodeling;
- indien voor blok 3 dezelfde VON-prijs van de makelaar zou worden gehanteerd (€ [redacted]), zou de risicodeling voor het totaal aantal m² (24.981 m²) uitkomen op € [redacted] -;
- de door de gemeente gestelde korting van € [redacted] . Deze wordt met dit voorstel deels gecompenseerd. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat op basis van de huidige kostprijs en de ingeschatte VON-prijs er door Stadgenoot – reeds zonder risicodeling – een verlies wordt geleden op de marktwoningen. Met een berekening van de risicodeling, zoals deze door jullie wordt geïnterpreteerd zal dat verlies vele malen groter zijn;
- wij aan de voorkant willen afrekenen en deze afrekening willen verdisconteren in de grondwaarde, met als voordeel geen individuele afrekening naar de toekomst;
- het afwikkelen van de schadekwesties (draagkracht bouwweg en kabels en leidingen). Deze hebben geleid tot een forse schade.

Ik hoop je hiermee voldoende informatie te hebben verschaft om – in overleg – tot een definitieve oplossing te komen. Uiteraard is mijn voorstel onder behoud van alle rechten en weren.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Directeur Projectontwikkeling
Stadgenoot
e. [redacted]@stadgenoot.nl
t. [redacted]
www.stadgenoot.nl

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 9 januari 2012 16:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

In jouw brief aan [redacted] van 22 november doe je een voorstel voor een betaling door Stadgenoot aan de gemeente van een bedrag van €[redacted]

Ik wil je vragen om een nadere onderbouwing van dit bedrag. Je schrijft dat dit bedrag gebaseerd is op een bedrag van €[redacted] voor blok 1 en 2 maar het is mij niet helder hoe de rest van het bedrag is opgebouwd is. Is jouw bod inclusief een bedrag voor blok 3? Wat is het totaal aantal m2 gbo dat je hanteert?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider Grondzaken

Projectbureau Zuidelijke IJoever

Mobiel 06 '[redacted]

Postbus 1104

1000 BC

Amsterdam

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

025

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Nieuw Argentinië

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 januari 2012 8:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuw Argentinië

Hallo [redacted],

Het ligt niet stil. Ik ben de afgelopen twee weken door gegaan met voorbereiden van de twee wijzigingsbesluiten. Deze wil ik jou deze week in concept laten zien. Er zijn nog wel een paar vragen van mijn kant maar die zal ik in mijn begeleidende mail stellen.

Jouw splitsingsstructuur heb ik in een schema vervat en in de considerans van het besluit verwerkt. Deze ligt nu ter toetsing bij JZ vandaar dat ik je de concept wijzigingsbesluiten nog niet kon versturen.

Vorige week heb ik iemand van Bouwstart gebeld om de tekening 302 digitaal (dgn-bestand) te versturen naar OGA en als het goed is zijn deze binnen bij vastgoedregistratie. Zo ja dan kan ik vandaag met iemand van Vastgoedregistratie de gewijzigde uitgiftetekening opstellen.

Kortom het heeft al mijn aandacht.

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted] mailto:[redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: Monday 23 January 2012 17:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuw Argentinië
Urgentie: Hoog

Beste [redacted] en [redacted]

Het is mij nu niet helemaal duidelijk wat de stand van zaken is en waarom ik niets hoor. Wellicht komt het omdat jullie de uitkomst van de door ons geuite wens om de sociale huurwoningen te mogen verkopen willen afwachten, ondanks mijn herhaaldelijk verzoek dat niet te doen; de consequenties zijn immers voor Stadgenoot en die accepteren we.

Verkooptechnisch liggen wij geheel plat, we kunnen niets nu we ook niet reactie op onderstaand hernieuwd splitsingsvoorstel hebben vernomen. Kunnen jullie in ieder geval laten weten of onderstaande splitsingsstructuur akkoord is, zodat we iets verder kunnen werken?

Ik hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 januari 2012 13:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuw Argentinië

Hallo [redacted]

Bedankt voor je bericht.
Daar ben ik natuurlijk niet blij mee.
Voor het afwijzen van het opstalrecht, is gelukkig wel een alternatief. Minder fraai, maar is te doen. Daarvoor in de plaats komt dan de besproken grote hoofdsplitsing. Ons voorstel daartoe is als volgt:
Hoofdsplitsing:
A-1: Blok 1
A-2: Blok 2
A-3: parkeergarage
A-4: twee stukken openbaar gebied tussen de Blokken

Ondersplitsing A-1/Blok 1:
A-5: alle woningen
A-6: alle bedrijfsruimten

Ondersplitsing A-5/woningen Blok 1:
A-7 t/m A-114: 108 woningen

Ondersplitsing A-2/Blok 2:
A-115: alle woningen
A-116: alle bedrijfsruimten

Ondersplitsing A-115/woningen Blok 2:
A-117 t/m A-214: 108 woningen

Ondersplitsing parkeergarage/A-3:
A-215 t/m A-558: 344 parkeerplaatsen

Uitgiften:
- alle sociale huurwoningen en bijbehorende parkeerplaatsen onder AB 1998, waarbij koppelingen woningen-parkeerplaatsen;

N.B. welke parkeerplaatsen bij welke sociale huurwoningen horen moeten we nog helemaal bekijken; volgt nog
- alle marktwoningen, rest parkeerplaatsen en BOGs onder AB 2000

Als we de BOGs gaan ondersplitsen:
Ondersplitsing A-6/bedrijfsruimten Blok 1:
A-559 t/m A-562: 4 bedrijfsruimten

Ondersplitsing A-116/bedrijfsruimten Blok 4:
A-563 t/m A-566: 4 bedrijfsruimten

Het vorenstaande slaat op de door jou punten 1 en 4 genoemd.

Wat de door jou punten 2 en 3 betreft, ben ik voornemens contact op te nemen met [redacted], om de (on)mogelijkheid te bespreken. Als dat op niets uitloopt, dan zullen wij de hierboven voorgestelde splitsing z.s.m. gaan inzetten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 4 januari 2012 16:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

In jouw e-mail van 22 december doe je het volgende voorstel voor het actualiseren van de uitgifte:

1. Vestigen van een opstalrecht voor de parkeergarage.

2. Uitgeven van alle appartementsrechten onder AB 1998.

3. Conversie van SH woningen naar marktwoningen onder AB 2000 wordt mogelijk gemaakt.

4. Splitsingstructuur voor blok 1, 2 en 3 zoals in jouw e-mail van 22 december 2011.

Vanwege de volgende redenen ga ik niet akkoord met punt 1 t/m 4 van jouw voorstel:

Het uitgeven van de appartementen onder AB 1998 en het vestigen van een opstalrecht voor de parkeergarage is een wijziging ten opzichte van de geaccepteerde aanbiedingsbrieven tot uitgifte in Erfpacht. Daarnaast wijkt jouw voorstel beduidend af van het vastgestelde erfpachtbeleid. Mijn collega's van afdeling Uitgifte en Bureau Erfpacht zien onvoldoende aanleiding om voor Nieuw Argentinië dergelijke uitzonderingen te maken.

Bovendien is het uitgeven van alle appartementen als sociale huurwoningen zeer tijdrovend voor de Gemeente Amsterdam. Voordat een woning verkocht wordt, moet er een bestemmingswijziging plaatsvinden. Een bestemmingswijziging neemt gemiddeld 2 maanden in beslag. Het is aannemelijk dat het grootste deel van de bestemmingswijzigingen los van elkaar moeten plaatsvinden. Dit is zeer arbeidsintensief en vanuit het functioneren van dit bedrijf gezien zeer ongewenst.

Je verwijst naar de [redacted] buurt als een voorbeeld van een uitgifte onder AB1998. Dit was een ACE-project en daarom niet vergelijkbaar met Nieuw Argentinië.

In maart worden de woningen in de verkoop gezet. Om deze planning te halen stel ik de volgende aanpak voor de uitgifte voor.

> De appartementsrechten sociale huur woningen en appartementsrechten sociale huur parkeerplaatsen worden tezamen in één erfpacht uitgegeven onder AB 1998. De marktwoningen en overige parkeerplaatsen worden in appartementsrechten gesplitst uitgegeven onder AB 2000.

Zoals je in genoemde mail hebt voorgesteld, ontvang ik graag een nieuw splitsingsvoorstel voor alle drie de blokken en de parkeergarage conform de door mij voorgestelde aanpak van uitgifte.

Nadat wij het nieuwe splitsingsvoorstel van Stadgenoot hebben ontvangen zullen wij de wijzigingsbesluiten opstellen. Vóór de bestuurlijke vaststelling zullen wij deze wijzigingsbesluiten ter acceptatie aan Stadgenoot voorleggen.

Een eventueel directiebesluit over de vrijstelling van de huidige verplichting tot het realiseren van sociale huurwoningen laten we buiten beschouwing, omdat een tussentijdse wijziging van aanpak zou betekenen dat de door Stadgenoot gewenste deadline van maart niet wordt gehaald.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider Grondzaken

Projectbureau Zuidelijke IJoever

Telefoon (020) [redacted] Postbus 1104

Mobiel 06 [redacted] 1000 BC

Fax (020) [redacted] Amsterdam

E-mail [redacted]@zuidelijkeIjoever.nl

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.
Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan.

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik
van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet
in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de
tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op
computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

026

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: concept wijzigingsbesluiten
Bijlagen: 2012-015 E 7116-1.pdf; EW5865 Wijzigingsbesluit Nw Argentinie.2 complexen splitsing doc.doc; E 7116 Wijzigingsbesluit Nw Argentinie.splitsing 2 complexen.doc

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 januari 2012 9:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: concept wijzigingsbesluiten

Beste [redacted]

Hierbij tref je – onder voorbehoud van interne OGA-goedkeuring en onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring - de twee concept-wijzigingsbesluiten (E 7116/1 markt en EW 5865/1 SH) en de herziene uitgiftetekening.

Slechts de bepalingen die zijn gewijzigd door de herontwikkeling en latere afspraken zijn terug te vinden in dit wijzigingsbesluit. De overige bepalingen blijven behouden. Je treft af en toe een geel of groen gearceerd deel. Dit betekent dat nadere invulling nog nodig is. Hopelijk kunnen we daar samen uitkomen.

Splitsingsstructuur:
In de overwegingen heb ik de door Stadgenoot gewenste splitsingsstructuur in schema gezet. Ik heb niet meegenomen in de hoofdsplitsing A-4 *'twee stukken openbaar gebied tussen de blokken'* zoals door jou is voorgesteld in de mail 5 jan 2012. Hiervoor in de plaats heb ik art. 6 (het oude Poort artikel) herschreven. Hiermee wordt o.a. de openbaarheid, en beheer en onderhoud geregeld.

Art. 9 (E 7116/1) en art 11 (EW 5865/1) behoeft volgens mij aanpassing. Graag overleg.

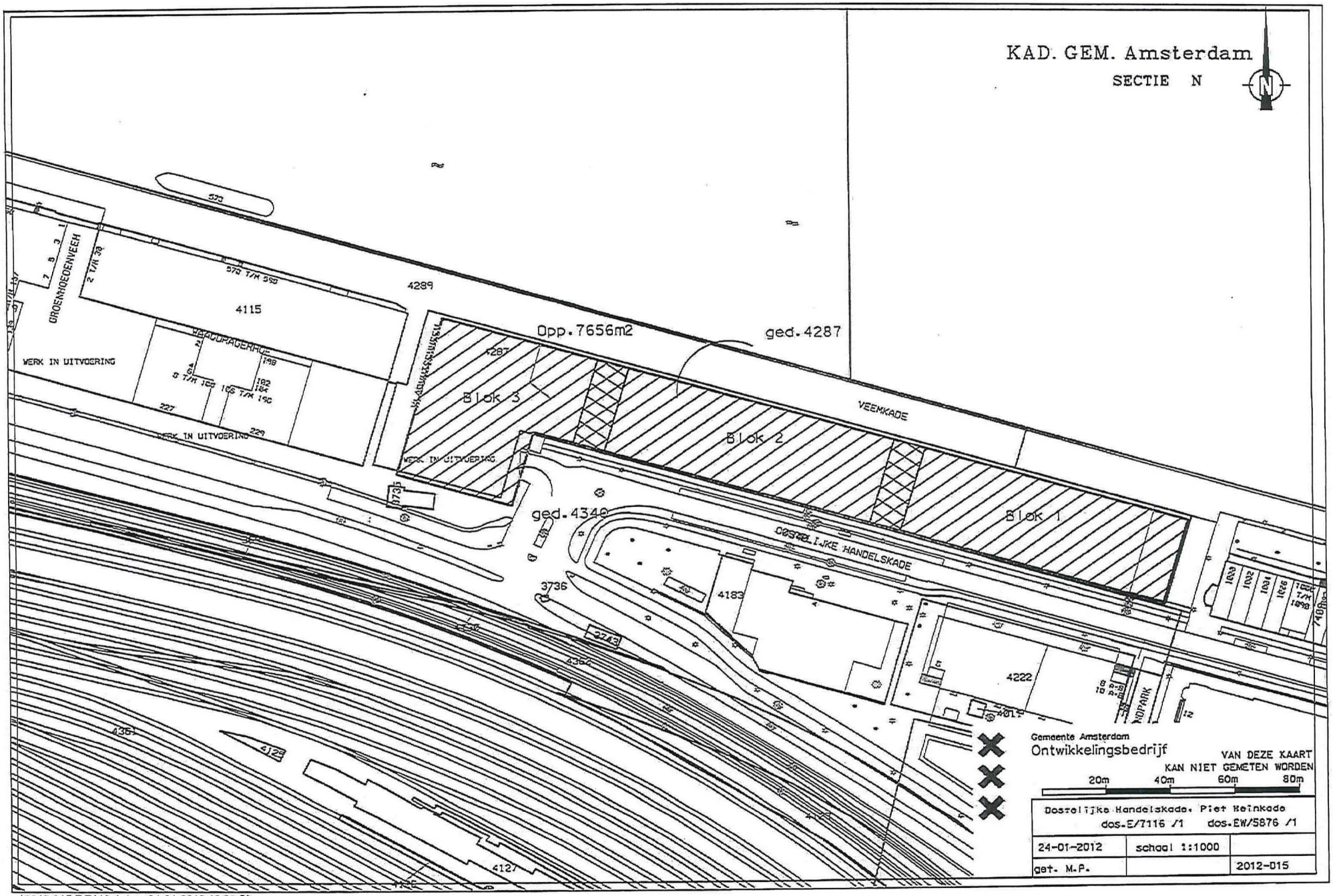
Art.6b dak parkeergarage
Deze bepaling ligt momenteel bij stadsdeel Oost ter toetsing. Met welke belasting/verkeersklasse hebben jullie rekening gehouden? Ik heb vooralsnog verkeersklasse 45 ingevuld.

Trafo:
Art 11 (E7116/1) tref je een bepaling over Traforuimte. Is/zijn of worden er trafo(s) in de onderscheiden blokken opgenomen? In de aanbieding van 2004 zag ik geen bijzondere bepaling hierover. Zo ja hoe zullen we dit regelen?

Graag ontvang ik je reactie op de twee wijzigingsbesluiten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



...\2012-015 E 7116-1.dgn 24-01-2012 13:30:59

MB >
CONCEPT SH

Wijziging van het besluit tot erfpachtuitgifte van

het terrein	: Oostelijke Handelskade/ Veemkade
dossiernummer	: EW 5865/1
plannummer	: 789.01
project	: Nieuw-Argentinië (OHK)

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;

Overwegende:

- dat met zijn besluit d.d. 14 september 2004 met nummer MB 2004.008.177 een onvoorwaardelijke overeenkomst tot stand gekomen is met Stadgenoot (voorheen woningbouwvereniging Het Oosten) over de uitgifte in erfpacht van het terrein, plaatselijk bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nr 4221 ged., 4223 ged., sectie A, nr. 7333 en 8028 ged. en groot ongeveer 8.297 m2, als op de bij dit besluit behorende tekening behorende tekening (nummer 2003-459 dd 17-12-2003) met kruisarcering is aangegeven;
- dat het terrein economisch is geleverd aan Stadgenoot (voorheen woningbouwvereniging Het Oosten) op 1 juli 2004;

- dat nadien is gebleken dat:
    - het in de erfpachtaanbieding opgenomen programma niet afzetbaar was;
    - gesprekken zijn gevoerd tussen Stadgenoot (voorheen woningbouwvereniging Het Oosten) en de gemeente Amsterdam omtrent herontwikkeling van het project;
    - de gemeente Amsterdam schriftelijk (brief 21 juni 2007 met kenmerk 2007006428) heeft ingestemd met herontwikkeling onder voorwaarde dat de geldende erfpachtovereenkomst van kracht blijft en nadat overeenstemming is bereikt over de definitieve programmering dit zal worden vastgelegd in een bestuurlijk besluit tot uitgifte, welke als basis zal dienen voor de notariële vestigingsakte;
    - in voornoemde brief de afspraak is vastgelegd dat in ieder geval 700 m2 zwerfjongerenopvang en 400 m2 broedplaatsen worden opgenomen en het percentage sociale huurwoningen gelijk blijft aan het oorspronkelijke plan;
    - in het huidige plan de oorspronkelijk voorgeschreven poort niet wordt gerealiseerd
    - de uitgiftetekening nummer 2003-459 dd. 17-12-2003 is aangepast aan de recente herontwikkeling en vervangen door nummer 2012-015, dd. 24-01-2012 ;
    - dat het terrein in de nieuwe situatie plaatselijk bekend is als gemeente Amsterdam, sectie N, nr 4340 ged. en 4287 ged. en groot ongeveer 7656 m2, als de op de bij dit besluit behorende tekening (nummer 2012-015, dd. 24 januari 2012) met enkele lijn – en kruisarcering is aangegeven;
    - Stadgenoot in ≤ is gestart met bebouwen van het terrein en in 2012 de Blokken 1 en 2 (fase 1) in de verkoop gaan evenals de onder deze blokken gelegen parkeergarage;
    - Stadgenoot de start bouw van Blok 3 (fase 2)heeft uitgesteld;
    - Het terrein thans (fase 1) wordt bebouwd met 32 sociale huurwoningen voor Blok 1 en 32 sociale huurwoningen voor blok 2 en 344 overbouwde parkeerplaatsen waarvan 48 ten behoeve van sociale huurwoningen.
    - Het terrein voor wat betreft Blok 3 (fase 2) zal worden bebouwd met 35 sociale huurwoningen waarvan 9 woningen voor zwerfjongeren zijn bestemd;

- Op basis van de voornoemde hoeveelheden en bestemmingen en de door Stadgenoot (voorheen Woningbouwvereniging Het Oosten) in 2004 gekozen tijdvak van 52 jaar de grondwaarde en afkoopsom als volgt is gewijzigd in:

Aantal	Bestemming	Normgrond waarde	Lagenfactor	Grondwaarde	Canon 4,17 %	Afkoopsom 52 jaar
99	SH woning	€ [redacted]	0,65	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]

- In onderling overleg de splitsingsstructuur als volgt is gewijzigd:

Fase 1 Blok 1 en 2

Hoofdsplitsing	omschrijving	ondersplitsing	ondersplitsing	
A-1	Blok 1	A 4 woningen	A 7 t/m A	Omvattende 76 (markt-huur)koopwoningen
		A 5 sociale huur woningen	A < t/m A	Omvattende elk 32 sociale huurwoningen
		A 6 bedrijfsruimten		
A-2	Blok 2	A < woningen	A < t/m A <	Omvattende 76 (markt-huur)koopwoningen
		A < sociale huur woningen	A < t/m A<	Omvattende 32 sociale huurwoningen
		A < bedrijfsruimten		
A-3	Parkeergarage	A < parkeren	A < t/m A <	Omvattende 296 parkeerplaatsen
			A < t/m A <	Omvattende 48 parkeerplaatsen sociale huur
	[redacted]			

Fase 2 Blok 3

Hoofdsplitsing	omschrijving	ondersplitsing	ondersplitsing	
A-1	Blok 3	A 3 woningen	A 5 t/m A	Omvattende 79 (markt-huur)koopwoningen
		A 4 sociale huur woningen	A < t/m A <	Omvattende 35 sociale huurwoningen waarvan 9 voor zwerfjongeren
		A 4 bedrijfsruimten		
A-2	parkeergarage	A < parkeren		Omvattende 6 parkeerplaatsen
	[redacted]			

- Stadgenoot de appartementsrechten A < t/m A < op een later tijdstip zal splitsen in zoveel onderappartementsrechten als Blok 3 en de parkeergarage van Blok 3 bestemmingen omvat;

- dat met Stadgenoot over de voornoemde wijziging van de erfpachtovereenkomst onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring overeenstemming is bereikt ;

gelet op het algemeen mandaatbesluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam van 28 mei 2002, nummer AB 2002/5681 (laatstelijk gewijzigd 11 januari 2005, Gemeenteblad 3B, nr. 2), waarbij onder meer de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam onder andere gemandateerd werd namens hen besluiten te nemen tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen als de onderhavige;

BESLUIT:

Zijn besluit met nummer MB 2004.008.177 van 14 september 2004 onder <,< , < uitsluitend met betrekking tot de navolgende onderdelen als volgt te wijzigen:

I A met ingang van 1 mei 2004 in voortdurende erfpacht uit te geven aan Woningbouwvereniging Stadgenoot (voorheen Woningbouwvereniging Het Oosten) het terrein, gelegen aan de Oostelijke Handelskade en Veemkade, dat op de bij dit besluit behorende tekening (nummer 2012-015, dd. 24-01-2012) met enkele lijn- en kruisarcering is aangegeven, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4340 ged., 4287 ged. en groot ongeveer 7656 m², tegen een aanvangscanon van totaal € [redacted] welke canon is afgeleid van een totale grondwaarde van € [redacted] ;

II dat de onder I A bedoelde erfpachtuitgifte geschiedt onder de Algemene Bepalingen voor woningcorporaties 1998 Amsterdam zoals vastgesteld bij raadsbesluit 532 van 11 november 1998 met inachtneming van het ten aanzien van nieuwe erfpachtuitgiften bepaald in het uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties zoals door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld bij hun besluit 97/52 Roib van 1 september 1998 en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen;

3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot
Blok1 en Blok 2 (fase 1):
64 sociale huurwoningen c.a. van in totaal ± m² gebruiksvloeroppervlakte (gbo), met 48 overbouwde parkeerplaatsen;
Blok 3 (fase 2):
35 sociale huurwoningen c.a. van in totaal ± m2 gebruiksvloeroppervlakte (gbo) waaronder 9 woningen voor zwerfjongeren van in totaal 700 m2 gbo;

3b. de erfpachter is verplicht het terrein overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemmingen te gebruiken;

5a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigde van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

5b. de bebouwing van het terrein en de eventuele inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid voor wat betreft Blok 1 en Blok2 en de onder deze twee blokken gelegen parkeergarage (fase 1) binnen 8 jaar na ingangsdatum recht; ingangsdatum recht is 1 mei 2004 en de datum van voltooiing is derhalve 1 mei 2012;

5c. de bebouwing van het terrein en de eventuele inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid voor wat betreft Blok 3 en de onder dit blok gelegen parkeergarage (fase 2) binnen 11 jaar na ingangsdatum recht; ingangsdatum recht is 1 mei 2004 en de datum van voltooiing is derhalve 1 mei 2015

5d. van het gestelde onder 5a, 5b en 5c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders;

6a. De erfpachter is verplicht te gedogen dat het boven het dak van de parkeergarage gelegen maaiveld, op bijgaande tekening nummer 2012-015, dd 24-01-2012 met kruisarcering aangegeven, openbaar toegankelijk is en door en voor rekening van de gemeente zal worden ingericht en onderhouden; in dit verband verzoekt de erfpachter de gemeente nu reeds alle vereiste stappen te ondernemen teneinde deze openbaartoegankelijkheid te bewerkstelligen

6b De erfpachter is verplicht het dak van de parkeergarage met kruisarcering aangegeven op bijgaande tekening nummer 2012-015, dd 24-01-2012 voldoende zwaar te construeren rekening houdend met:

- ✓ een gelijkmatig verdeelde statische belasting van ≥ kN/m alsmede voor een dynamische belasting op basis van verkeersklasse 45;
- ✓ de door de erfpachter aan te brengen waterdichte afdekking van het dak van de onderbouw (tevens ondergrens van het openbaar maaiveld) dient eveneens op het openbaar gebruik van het maaiveld berekend te zijn;
- ✓ ter vermijding van beschadiging van de onderliggende opstallen zal de gemeente zich in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke wegbeheerder inspannen, dat geen voertuigen en objecten die deze verkeersklasse 45 overschrijden, zich op het openbaar gebied zullen begeven of plaatsvinden;
- ✓ de erfpachter vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, welke derden jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de parkeergarage;
- ✓ de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de parkeergarage medewerking te verlenen; de erfpachter is alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;

10a. het is de erfpachter alleen toegestaan de onder 3a. genoemde 99 sociale

huurwoningen ca. van in totaal < m2 gebruiksvloeroppervlakte (gbo) met uitzondering van de 9 woningen voor zwerfjongeren van in totaal 700 m2 gbo, maar inclusief 48 overbouwde parkeerplaatsen te verkopen na 10 jaar ingeval van verkoop van leeg op te leveren woning (mutatie) of na 15 jaar in geval van een woning met zittende huurder, indien wordt voldaan aan hetgeen is overeengekomen tussen het College van Burgemeester en Wethouders en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, inzake de Nota Woningproductie 2003; voornoemde termijnen van 10 jaar en 15 jaar beginnen te lopen vanaf feitelijke ingebruikname eerste huurder;

10b. de erfpachter is bevoegd de in het kader van de hierboven genoemde verkoop van het appartementsrecht, omvattende 99 sociale huurwoningen in onderappartementsrechten te splitsen;

10c. de goedkeuring als bedoeld in artikel 21 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend;

10d. de erfpachter heeft de verplichting om het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (Afdeling Bureau Erfpacht) schriftelijk vooraf op de hoogte te stellen van het voornemen tot verkoop over te gaan zoals bedoeld in artikel 10a.;

10e. het College van burgemeester en Wethouders zullen aan de onder 10d. het genoemde voornemen tot verkoop van de sociale huurwoningen geen verhoging van de grondwaarde verbinden;

11. de erfpacht voor deze onderhavige uitgifte maakt deel uit van:
Fase 1, Blok 1 en 2
hoofdappartementsrecht A-1 die wordt gevormd door onderappartementsrecht A-1 omvattende 32 sociale huurwoningen;
hoofdappartementsrecht A-2 die wordt gevormd door onderappartementsrecht A < omvattende 32 sociale huurwoningen;
hoofdappartementsrecht A-3 (gedeeltelijk) omvattende 48 parkeerplaatsen t.b.v. de sociale huurwoningen;
Fase 2, Blok 3
hoofdappartementsrecht A-1 die wordt gevormd door onderappartementsrecht A < omvattende 35 sociale huurwoningen waarvan 9 voor zwerfjongeren;
hoofdappartementsrecht A-2 die wordt gevormd door onderappartementsrecht A < omvattende 6 parkeerplaatsen;

IV gelet op artikel 11 van voornoemde Algemene bepalingen met Woningbouwvereniging Stadgenoot (voorheen woningbouwvereniging Het Oosten), overeen te komen dat de jaarlijkse canon voor het eerste 52-jarig erfpachttijdvak, zijnde de periode van 1 mei 2004 tot en met 30 april 2056 wordt geacht te zijn afgekocht tegen een afkoopsom van € [redacted]

V Voor al het overige het besluit d.d. 14 september 2004 met nummer MB 2004.008.177 ongewijzigd te laten.

De directeur van het

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

[redacted]

MB >
CONCEPT 2 fasen hoofdspl

Wijziging van het besluit tot erfpachtuitgifte van

het terrein	: Oostelijke Handelskade/ Veemkade
dossiernummer	: E 7116/1
plannummer	: 789.01
project	: Nieuw-Argentinië (OHK)

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;

Overwegende:

- dat met zijn besluit d.d. 14 september 2004 met nummer MB 2004.008.178 een onvoorwaardelijke overeenkomst tot stand gekomen is met Stadgenoot (voorheen woningbouwvereniging Het Oosten) over de uitgifte in erfpacht van het terrein, plaatselijk bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nr 4221 ged., 4223 ged., sectie A, nr. 7333 en 8028 ged. En groot ongeveer 8.297 m2, als op de bij dit besluit behorende tekening behorende tekening (nummer 2003-459, dd 17 december 2003) met enkele lijnarcering is aangegeven;
- dat het terrein economisch is geleverd aan Stadgenoot (voorheen woningbouwvereniging Het Oosten) op 1 juli 2004;

- dat nadien is gebleken dat:
  - het in de erfpachtaanbieding opgenomen programma niet afzetbaar was;
  - gesprekken zijn gevoerd tussen Stadgenoot (voorheen woningbouwvereniging Het Oosten) en de gemeente Amsterdam omtrent herontwikkeling van het project;
  - de gemeente Amsterdam schriftelijk (brief 21 juni 2007 met kenmerk 2007006428) heeft ingestemd met herontwikkeling onder voorwaarde dat de geldende erfpachtovereenkomst van kracht blijft en nadat overeenstemming is bereikt over de definitieve programmering dit zal worden vastgelegd in een bestuurlijk besluit tot uitgifte, welke als basis zal dienen voor de notariële vestigingsakte;
  - in voornoemde brief de afspraak is vastgelegd dat in ieder geval 700 m2 zwerfjongerenopvang en 400 m2 broedplaatsen worden opgenomen en ten aanzien van de vrije sector woningen deze naar eigen inzicht door Stadgenoot als markthuurwoningen kunnen worden geëxploiteerd of als vrije sector koopwoningen kunnen worden aangeboden;
  - in het huidige plan de oorspronkelijk voorgeschreven poort niet wordt gerealiseerd;
  - de uitgiftetekening nummer 2003-459, dd 17 maart 2003 is aangepast aan de recente herontwikkeling en vervangen door nummer 2012-015, dd. 24-01-2012;
  - dat het terrein in de nieuwe situatie plaatselijk bekend is als gemeente Amsterdam, sectie N, nr 4340 ged. en 4287 ged. en groot ongeveer 7.656 m2, als de op de bij dit besluit behorende tekening (nummer 2012-015, dd. 24-01-2012) met enkele lijn- en kruisarcering is aangegeven;
  - Stadgenoot in < is gestart met bebouwen van het terrein en in 2012 de Blokken 1 en 2 in de verkoop gaan evenals de onder deze blokken gelegen parkeergarage;
  - Stadgenoot de start bouw van Blok 3 heeft uitgesteld;
  - Het terrein thans (fase 1) wordt bebouwd met 76 vrije sector (huur) koopwoningen en 1442 m2 brutovloeroppervlak bedrijfsruimte in Blok 1, 76 vrije sector koop en/of huurwoningen en 1605 m2 brutovloeroppervlak bedrijfsruimte in blok 2 en 296 overbouwde parkeerplaatsen.
  - Het terrein voor wat betreft Blok 3 (fase 2) zal worden bebouwd met 79 vrije sector (huur)

koopwoningen, < brutovloeroppervlak bedrijfsruimte waarvan 400 m2 bvo ten behoeve van broedplaatsen en 6 overbouwde parkeerplaatsen

- Op basis van de voornoemde hoeveelheden en bestemmingen de lumpsum is gewijzigd van [redacted] < in of ongewijzigd is gebleven, te weten € en overeenkomstig de specificatie als vastgelegd in het bij dit besluit behorend financieel overzicht;
- De risicodelingsregeling <<<<<
- In onderling overleg de splitsingsstructuur als volgt is gewijzigd:

Fase 1 Blok 1 en 2

Hoofdsplitsing	omschrijving	ondersplitsing	ondersplitsing	
A-1	Blok 1	A 4 woningen	A 7 t/m A	Omvattende 76 (markt-huur)koopwoningen
		A 5 sociale huur woningen	A < t/m A	Omvattende 32 sociale huurwoningen
		A 6 bedrijfsruim-ten		
A-2	Blok 2	A < woningen	A < t/m A <	Omvattende 76 (markt-huur)koopwoningen
		A < sociale huur woningen	A < t/m A<	Omvattende 32 sociale huurwoningen
		A < bedrijfsruim-ten		
A-3	Parkeergarage	A < parkeren	A < t/m A <	Omvattende 296 parkeer-plaatsen
			A < t/m A <	Omvattende 48 parkeer-plaatsen sociale huur
	[redacted]ruimte			

Fase 2 Blok 3

Hoofdsplitsing	omschrijving	ondersplitsing	ondersplitsing	
A-1	Blok 3	A 3 woningen	A 5 t/m A	Omvattende 79 (markt-huur)koopwoningen
		A 4 sociale huur woningen	A < t/m A <	Omvattende 35 sociale huurwoningen waarvan 9 voor zwerfjongeren
		A 4 bedrijfsruim-ten		
A-2	parkeergarage	A < parkeren		Omvattende 6 parkeer-plaatsen
	[redacted]ruimte			

- Stadgenoot de appartementsrechten voor Fase 2 (Blok 3) A < t/m A < op een later tijdstip zal splitsen in zoveel onderappartementsrechten als Blok 3 en de parkeergarage van Blok 3 bestemmingen omvat;

- dat met Stadgenoot over de voornoemde wijziging van de erfpachtovereenkomst onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring overeenstemming is bereikt ;

gelet op het algemeen mandaatbesluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam van 28 mei 2002, nummer AB 2002/5681 (laatstelijk gewijzigd 11 januari 2005, Gemeenteblad 3B, nr. 2), waarbij onder meer de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam onder andere gemandateerd werd namens hen besluiten te nemen tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen als de onderhavige;

B E S L U I T :

Zijn besluit met nummer MB 2004.008.178 van 14 september 2004 onder <,< , < uitsluitend met betrekking tot de navolgende onderdelen als volgt te wijzigen:

I A met ingang van 1 mei 2004 in voortdurende erfpacht uit te geven aan Woningbouwvereniging Stadgenoot (voorheen Woningbouwvereniging het Oosten) het terrein, gelegen aan de Oostelijke Handelskade en Veemkade, dat op de bij dit besluit behorende tekening (nummer 2012 -015 dd. 24-01-2012 met enkele lijn- en kruisarcering is aangegeven, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4340 ged., 4287 ged. en groot ongeveer 7.656 m², tegen de onder I B vermelde aanvangscanon;

I B gelet op artikel 7 van de Algemene Bepalingen met de erfpachter overeen te komen dat de onder I A bedoelde erfpachtuitgifte geschiedt tegen een canon van € [redacted] [oud] welke jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau en welke gebaseerd is op een grondwaarde van € [redacted] [oud] en een canonpercentage van 4,17;

II dat de onder I A bedoelde erfpachtuitgifte geschiedt onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die door de gemeenteraad zijn vastgesteld bij besluit nummer 689 van 15 november 2000 en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen:

2a. de appartementsrechten zijn bestemd tot
Blok 1 en Blok 2 (fase 1):
152 vrije sector(meergezins)-koopwoningen, 296 overbouwde parkeerplaatsen, 3.047 m² brutovloeroppervlak bedrijfsruimte (maximaal 30% kantoor)
Blok 3 (fase 2):
79 vrije sector(meergezins)-koopwoningen, 6 overbouwde parkeerplaatsen en 2.187 m² brutovloeroppervlak bedrijfsruimte (maximaal 30% kantoor) waarvan 400 m² bvo t.b.v. broedplaatsen;
de gebruiksvloeroppervlakte (gbo) voor de woningen (alle blokken) bedraagt in totaal [redacted] m²;

2b. het de erfpachter in afwijking van de bestemming koopwoning tevens toegestaan deze als huurwoning te gebruiken waarbij;

1. aan de onder de aanhef van 2b. bedoelde gebruikswijziging geen herziening van de canon als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Bepalingen is verbonden;

2. de hier gegeven toestemmingen nadrukkelijk worden beperkt tot de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 5 van de Algemene Bepalingen met betrekking tot de in lid 1 van dat artikel opgenomen verplichting;
3. de erfpachter die gebruik wenst te maken van de onder aanhef van 2b. bedoelde mogelijkheid tot gebruikswijziging dient van de gebruikswijziging (gebruik oud, hoeveelheid en gebruik nieuw) vooraf schriftelijk melding te doen aan Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam;

2c. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex zijn bestemd tot tuin en dienen door de gezamenlijke erfpachters overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;

2d. de erfpachter is verplicht het terrein overeenkomstig de in dit artikel genoemde bestemmingen te gebruiken;

5a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigde van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

5b. de bebouwing van het terrein en de eventuele inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid voor wat betreft Blok 1 en Blok2 en de onder deze twee blokken gelegen parkeergarage (fase 1) binnen 8 jaar na ingangsdatum recht; ingangsdatum recht is 1 mei 2004 en de datum van voltooiing is derhalve 1 mei 2012;

5c. de bebouwing van het terrein en de eventuele inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid voor wat betreft Blok 3 en de onder dit blok gelegen parkeergarage (fase 2) binnen 11 jaar na ingangsdatum recht; ingangsdatum recht is 1 mei 2004 en de datum van voltooiing is derhalve 1 mei 2015

5d. van het gestelde onder 5a, 5b en 5c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders;

6a. De erfpachter is verplicht te gedogen dat het boven het dak van de parkeergarage gelegen maaiveld, op bijgaande tekening nummer 2012-015 dd 24-01-2012 met kruisarcering aangegeven, openbaar toegankelijk is en door en voor rekening van de gemeente zal worden ingericht en onderhouden; in dit verband verzoekt de erfpachter de gemeente nu reeds alle vereiste stappen te ondernemen teneinde deze openbaartoegankelijkheid te bewerkstelligen

6b De erfpachter is verplicht het dak van de parkeergarage met kruisarcering aangegeven op bijgaande tekening nummer 2012-015 dd 24-01-2012 voldoende zwaar te construeren rekening houdend met:

- ✓ een gelijkmatig verdeelde statische belasting van ≥ kN/m alsmede voor een dynamische belasting op basis van verkeersklasse 45;
- ✓ de door de erfpachter aan te brengen waterdichte afdekking van het dak van de onderbouw (tevens ondergrens van het openbaar maaiveld) dient eveneens op het openbaar gebruik van het maaiveld berekend te zijn;
- ✓ ter vermijding van beschadiging van de onderliggende opstallen zal de gemeente zich in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke wegbeheerder inspannen, dat geen voertuigen en objecten die deze

verkeersklasse 45 overschrijden, zich op het openbaar gebied zullen begeven of plaatsvinden;

- ✓ de erfpachter vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, welke derden jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de parkeergarage;
- ✓ de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de parkeergarage medewerking te verlenen; de erfpachter is alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;

9a. De erfpachter is verplicht de erfpacht als volgt in erfpachten te splitsen:
i. < erfpachten, elk omvattende één appartementsrecht woning c.a. (fase I);
ii. < erfpachten, elk omvattende één appartementsrecht parkeerplaats (fase I);
iii. 1 erfpacht, omvattende bedrijfsruimte (fase I);
iv. 1 erfpacht, omvattende koopwoningen, parkeerplaatsen en bedrijfsruimte (fase II);
v. trafo

9b. het is de erfpachter toegestaan de onder sub iv. genoemde erfpacht te splitsen in appartementsrechten conform het aantal te realiseren bestemmingen;

9c. de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt voor deze appartementsplitsing geacht te zijn verleend.

10 De erfpachter van een erfpacht omvattende een (onder)-onderappartementsrecht parkeerplaats zijnde A- < t/m A- <, is bij de voorgenomen vervreemding van zijn erfpacht verplicht deze eerst achtereenvolgens aan de volgende gegadigden te koop aan te bieden:
i. aan erfpachters van een erfpacht omvattende een (onderonder)appartementsrecht bedrijfsruimte, die binnen het complex geen parkeerplaats in erfpacht hebben verworven;
ii. aan erfpachters van een erfpacht omvattende één (onderonder)appartementsrecht bedrijfsruimte alsmede een erfpacht omvattende één (onder)onderappartementsrecht parkeren, die aldus reeds beschikken over één parkeerplaats binnen het complex;
iii. aan de erfpachter, zijnde Woningbouwvereniging Stadgenoot, van een erfpacht omvattende drieënzeventig appartementsrechten sociale huurwoning c.a. alsmede van een erfpacht omvattende acht en veertig (onder)onderappartementsrechten parkeren;
iv. aan huurders van de bedrijfsruimten en bewoners van de koopwoningen binnen het complex;
v. aan derden buiten het complex;
de in deze bepaling bepaalde vervreemdingsvolgorde dient bij elke vervreemding van een als zelfstandige erfpacht uitgegeven parkeerplaats aangehouden te worden;

11 De erfpachter is in beginsel gehouden de gevormde erfpacht omvattende de transformatorruimte, genoemd onder 9a sub v, juridisch aan het nutsbedrijf te leveren op

[redacted]

IV Voor al het overige het besluit d.d. 14 september 2004 met nummer MB 2004.008.178 ongewijzigd te laten.

De directeur van het
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

[redacted]