59

[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** dinsdag 12 juni 2012 19:28
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: bestuurlijk overleg Stadgenoot 19 juni
**Bijlagen:** RE: mandje Stadgenoot; RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Hoi [redacted],

Mij was nog niet duidelijk of en wat er van mij verwacht wordt.

Ik heb [redacted] zondag gemaild over de gevolgen van de lopende actie (wijzigingsbesluit bij huidige programma incl. sociale huur) en mijn actie naar Stadgenoot over de toedeling op basis van die planopzet uitgevoerd. Daarop is een reactie van [redacted] gekomen, waaruit mijn conclusie was hangende het overleg uitwerking van wijzigingsbesluit en in procedure brengen daarvan en rekenwerk op te schorten.

Los daarvan maken [redacted] en ik ons zorgen over het gevolg van het verschuiven van de sociale huur. De kans is niet denkbeeldig, dat Stadgenoot uiteindelijk "afziet" van realisering van fase 3 c.q. niet aan zijn erfpachtverplichting zal voldoen, waarna de gemeente die erfpacht zal beëindigen en blijft zitten met de moeilijkste kavel van het ensemble met voor het sociale huurprogramma een zeer geringe realiseringskans, waardoor de gemeente Stadgenoot de facto verlost van zowel het deel sociale huur als de bouwplicht van de moeilijkste kavel.

Groeten,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** dinsdag 12 juni 2012 15:20
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** bestuurlijk overleg Stadgenoot 19 juni

ha [redacted]

Heb je gebeld en paar keer langs gekomen, maar niet kunnen bereiken.

Graag verneem ik wat jij voor het bestuurlijk overleg van de 19e leveren kunt aanleveren.

Gaat het om:
- de aangepaste grondwaardes voor de blokken (incl. een fiat van grondprijscontrole; [redacted]?)
- hoe garanderen we dat blok 3 door Stadgenoot wordt gebouwd (of tegen lage waarde terugkopen?)

Wat kan annius wanneer verwachten?

groet

[redacted]

**Van:** [redacted] [[redacted]@oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** zondag 10 juni 2012 22:22
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]@oost.amsterdam.nl'; [redacted]
**Onderwerp:** RE: mandje Stadgenoot

Hoi [redacted],

Op dit moment zijn we bezig met de voorbereiding van het wijzigingsbesluit Nieuw Argentinie voor de eerste fase. Stadgenoot heeft daar haast bij aangezien ze kopers hebben, die een koopovereenkomst willen tekenen en dat kan alleen op basis van definitieve cijfers. Die heb ik net afgerond voor het na enige wijzigingen door Stadgenoot aangegeven programma, waarvan de eerste fase 19 sociale huurwoningen bevat.

Anders dan verschuivingen van sociale huurwoningen tussen fasen twee en drie, heeft een verschuiving van ook de sociale huurwoningen van fase 1 naar fase 3 wel gevolgen voor het rekenwerk. Wachten tot er de 19e een akkoord bereikt wordt, heeft ten gevolg, dat het rekenwerk over moet en het sluiten van definitieve koopovereenkomsten oploopt. .

Preluderen op het al-dan-niet bereiken van een akkoord en daarop vooruitlopend 2 wijzigingsbesluiten voorbereiden, levert na het akkoord wel enige tijdwinst op, maar vergt een extra inspanning op een moment, dat er in ieder geval bij mij geen/weinig extra tijd beschikbaar is. Gegeven de gemaakte afspraak en de inzet van Stadgenoot ligt de keuze uiteraard bij Stadgenoot, waarbij wachten ook opschorten van de werkzaamheden in zal houden.

Groeten,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** vr 8-6-2012 9:23
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]@oost.amsterdam.nl'; [redacted]
**Onderwerp:** RE: mandje Stadgenoot

Beste [redacted],

Gisteren met [redacted] kort gesproken. Het zou wel degelijk ook gaan om de sociale huurwoningen in blok 1. Kun je aangeven wat de consequentie is als er de 19e een akkoord zou zijn?

[redacted]

Met vriendelijke groet, Annius Hoornstra Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. [redacted]

---

**Van:** [redacted]@oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** wo 6-6-2012 11:19
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]@oost.amsterdam.nl'; [redacted]
**Onderwerp:** RE: mandje Stadgenoot

Hoi [redacted]

Nieuw Argentinië

Voor blok 1 van Nieuw Argentinië zijn we nu druk bezig een wijzigingsbesluit voor te bereiden met een verdeling van de grondwaarde op blokniveau over de 3 blokken en vervolgens op woningniveau over blok 1 (nu op de markt). Hierop heeft Stadgenoot veel druk gezet omdat ze op zeer korte termijn over wil gaan tot het sluiten van definitie koopovereenkomsten. In blok 1 zitten nu o.a. 32 sociale huurwoningen. is jouw zinsnede dat Stadgenoot "*is vrij het blok 1/2 volledig te vermarkten*" een slip of the pen en betreft de wisseling van de sociale huurwoningen alleen blok 2

of verdwijnen ook de sociale huurwoningen uit blok 1? In dat laatste geval kloppen toedelingen niet meer en moeten we de hele toedelingexercitie en concept-wijzigingsbesluit opnieuw opzetten met alle tijdsconsequenties van dien.

Kan je aan mij bevestigen wat voor blok 1 uitgangspunt is?

[redacted]

Op dit moment lijkt de compensatie in blok 12B overigens nog niet toereikend voor het nu door [redacted] gewenste/verkende programma.

Groeten,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 6 juni 2012 9:42
**Aan:** [redacted]@oost.amsterdam.nl'; [redacted]
**Onderwerp:** mandje Stadgenoot

Beste allemaal,

Gisteren was er een bestuurlijk overleg Stadgenoot en de wethouders Ossel en Van Poelgeest. Op de agenda stond een brief van Stadgenoot die ging over:

- Nieuw Argentinië, omzetting naar middeldure huur, winstdeling en schade;
- [redacted];
- [redacted]
- Tekort op exploitatie [redacted] door afhaken hotel.

Afgesproken is om voor 19 juni het volgende te verkennen:

- Nieuw Argentinie: Stadgenoot realiseert SH-woningen in blok 3 ipv in blok 2, aangevuld bij voorkeur met middeldure huur en is vrij het blok 1/2 volledig te vermarkten. Stadgenoot kan hierdoor relatief dure woningen in blok 1/2 tegen hogere prijs verhuren of verkopen en in blok 3 woninggrootte optimaliseren. Hierbij hoort wel een gegarandeerde start bouw blok 3.
- Gemeente blijft bij standpunt over winstdeling en schade. Beide punten worden voorgelegd via mediation en bindend. Stadgenoot heeft voorstel gedaan. Wij reageren op procesvoorstel.
- [redacted]
- [redacted].
- [redacted]).

Stadgenoot had hier wel oren naar. De beweging in Nw Argentinie is voor Stadgenoot zeer lucratief. Wat Stadgenoot mogelijk doet is de uitruil SH bij [redacted] regelen met IJmere door hun een aandeel te geven in de SH blok 3.

Ik probeer met [redacted] voor de 19e een gesprek in te plannen om te komen tot een advies voor het overleg de 19e.

Ik vraag bij deze aan [redacted] om het een en ander te coördineren en geef ook aan haar het mediation voorstel mee.

Met vriendelijke groet,

Annius Hoornstra

Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. [redacted]

[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** zondag 10 juni 2012 22:22
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]@oost.amsterdam.nl'; [redacted]
**Onderwerp:** RE: mandje Stadgenoot

Hoi [redacted],

Op dit moment zijn we bezig met de voorbereiding van het wijzigingsbesluit Nieuw Argentinie voor de eerste fase. Stadgenoot heeft daar haast bij aangezien ze kopers hebben, die een koopovereenkomst willen tekenen en dat kan alleen op basis van definitieve cijfers. Die heb ik net afgerond voor het na enige wijzigingen door Stadgenoot aangegeven programma, waarvan de eerste fase 19 sociale huurwoningen bevat.

Anders dan verschuivingen van sociale huurwoningen tussen fasen twee en drie, heeft een verschuiving van ook de sociale huurwoningen van fase 1 naar fase 3 wel gevolgen voor het rekenwerk. Wachten tot er de 19e een akkoord bereikt wordt, heeft ten gevolg, dat het rekenwerk over moet en het sluiten van definitieve koopovereenkomsten oploopt. .

Preluderen op het al-dan-niet bereiken van een akkoord en daarop vooruitlopend 2 wijzigingsbesluiten voorbereiden, levert na het akkoord wel enige tijdwinst op, maar vergt een extra inspanning op een moment, dat er in ieder geval bij mij geen/weinig extra tijd beschikbaar is. Gegeven de gemaakte afspraak en de inzet van Stadgenoot ligt de keuze uiteraard bij Stadgenoot, waarbij wachten ook opschorten van de werkzaamheden in zal houden.

Groeten,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** vr 8-6-2012 9:23
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]@oost.amsterdam.nl'; [redacted]
**Onderwerp:** RE: mandje Stadgenoot

Beste [redacted],

Gisteren met [redacted] kort gesproken. Het zou wel degelijk ook gaan om de sociale huurwoningen in blok 1. Kun je aangeven wat de consequentie is als er de 19e een akkoord zou zijn?

[redacted]

Met vriendelijke groet, Annius Hoornstra Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. [redacted]

---

**Van:** [redacted] [[redacted]@oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** wo 6-6-2012 11:19
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]@oost.amsterdam.nl'; [redacted]
**Onderwerp:** RE: mandje Stadgenoot

Hoi [redacted]s,

Nieuw Argentinië

Voor blok 1 van Nieuw Argentinië zijn we nu druk bezig een wijzigingsbesluit voor te bereiden met een verdeling van de grondwaarde op blokniveau over de 3 blokken en vervolgens op woningniveau over blok 1 (nu op de markt). Hierop heeft Stadgenoot veel druk gezet omdat ze op zeer korte termijn over wil gaan tot het sluiten van definitie koopovereenkomsten. In blok 1 zitten nu o.a. 32 sociale huurwoningen. is jouw zinsnede dat Stadgenoot "*is vrij het blok 1/2 volledig te vermarkten*" een slip of the pen en betreft de wisseling van de sociale huurwoningen alleen blok 2 of verdwijnen ook de sociale huurwoningen uit blok 1? In dat laatste geval kloppen toedelingen niet meer en moeten we de hele toedelingexercitie en concept-wijzigingsbesluit opnieuw opzetten met alle tijdsconsequenties van dien.

Kan je aan mij bevestigen wat voor blok 1 uitgangspunt is?

[redacted]

Groeten,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 6 juni 2012 9:42
**Aan:** [redacted]@oost.amsterdam.nl'; [redacted]
**Onderwerp:** mandje Stadgenoot

Beste allemaal,

Gisteren was er een bestuurlijk overleg Stadgenoot en de wethouders Ossel en Van Poelgeest. Op de agenda stond een brief van Stadgenoot die ging over:

- Nieuw Argentinië, omzetting naar middeldure huur, winstdeling en schade;
- [redacted]

Afgesproken is om voor 19 juni het volgende te verkennen:

- Nieuw Argentinie: Stadgenoot realiseert SH-woningen in blok 3 ipv in blok 2, aangevuld bij voorkeur met middeldure huur en is vrij het blok 1/2 volledig te vermarkten. Stadgenoot kan hierdoor relatief dure woningen in blok 1/2 tegen hogere prijs verhuren of verkopen en in blok 3 woninggrootte optimaliseren. Hierbij hoort wel een gegarandeerde start bouw blok 3.
- Gemeente blijft bij standpunt over winstdeling en schade. Beide punten worden voorgelegd via mediation en bindend. Stadgenoot heeft voorstel gedaan. Wij reageren op procesvoorstel.
- [redacted])
- [redacted].
- [redacted]).

Stadgenoot had hier wel oren naar. De beweging in Nw Argentinie is voor Stadgenoot zeer lucratief. [redacted].

Ik probeer met [redacted]r voor de 19e een gesprek in te plannen om te komen tot een advies voor het overleg de 19e.

Ik vraag bij deze aan [redacted] om het een en ander te coördineren en geef ook aan haar het mediation voorstel mee.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. 0[redacted]

[redacted]

**Van:** [redacted]@stadgenoot.nl>
**Verzonden:** maandag 11 juni 2012 11:54
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Beste [redacted],

[redacted] en [redacted] hebben vorige week woensdagavond met Maarten van Poelgeest en [redacted] mandjesoverleg gehad. Ik meen in verband met de nog immer onopgeloste kwestie van de risicodelingsregeling en/of de gewenste flexibele verkoop, hebben Maarten van Poelgeest en [redacted] een andere invulling van (de bestemmingen in) Argentinië aangeboden. In dat aanbod wordt het programma van Blokken 1 en 2 geheel marktwoningen en worden de sociale huurwoningen in Blok 3 gerealiseerd, waarbij is verzocht om 40% in te zetten in het middensegment. Stadgenoot heeft interesse in uitwerking van dit aanbod, waarbij het daarnaast onze inzet zou zijn om in Blok 3 niet meer BOG, broedplaatsen en programma voor zwerfjongeren te realiseren (dit laatste is al gerealiseerd in [redacted]

Omdat jij en ik contact met elkaar hadden gehad over de verdelingsheet, was ik bang dat je werk voor niets zou doen, maar [redacted] zei dat [redacted] dit met jou zou opnemen.
Dat leek vorige week ook het geval, maar met onderstaande e-mail lijkt het of jij nog in het ongewisse bent.

Met heel veel dank natuurlijk voor de herziene verdeling, is de opdracht van [redacted] aan mij om in het koopcontract een opschortende voorwaarde op te nemen ten aanzien van definitieve bedragen en de uitkomst van uitwerking van bovenstaande invulling af te wachten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

---

**Van:** [redacted]@oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** zondag 10 juni 2012 22:09
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Hoi [redacted]

Bijgaande de herziene sheet. Omdat nu alle parkeerplaatsen in de parkeerbak worden uitgegeven, heb ik ten opzichte van de voorgaande opzet:

1. de aan deze uitgifte toegedeelde grondwaarde verhoogd overeenkomstig het aantal parkeerplaatsen,
2. in verband met het gegeven, dat de parkeerplaatsen ten behoeve van de sociale huurwoningen in de fasen 2 en 3 nu ongekoppeld worden uitgegeven daaraan en aan de parkeerplaatsen voor fase 1 de minimum grondwaarde toegedeeld
3. bij de parkeerplaatsen het onderscheid gemaakt naar standaard, miva en motor met bijbehorende prijsstelling.

Wil je de opzet op de ingevoerde gegevens nalopen? Na jouw bericht geleid ik hem dan de finale toetsing in.

Groeten,

[redacted]

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]stadgenoot.nl]
**Verzonden:** wo 6-6-2012 10:15
**Aan:** [redacted]

**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Beste [redacted]

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van zojuist en de hieronder toegestuurde nieuwe toedelingsheet, waarin de grondwaarde en derhalve de afkoopsommen voor de woningen lager zijn dan in de eerdere toedelingsheet, laat ik je weten dat dit akkoord is.

Ik zie de definitieve sheet graag deze week tegemoet.

Dank!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

---

**Van:** [redacted] [mailto:H.[redacted]oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** woensdag 30 mei 2012 11:02
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Hoi [redacted]

Bijgaand de na eerste controle bijgestelde toedelingsheet (nog steeds concept). In mijn eerdere opzet was ik in afwijking van het grondprijsbeleid uitgegaan van het niet afgeronde gbo en had ik niet de correcte grondprijstabel gehanteerd. Per saldo leidt dat er toe, dat de grondwaarden en canon voor de woningen dalen en die voor de bedrijfsruimten navenant stijgt.

Nadat ik antwoord op mijn vraag ten aanzien van de in fase 1 uit te geven parkeerplaatsen heb gehad (aantal, appartementsindexen en daaruit aantallen motor en miva) kan ik de sheet definitief maken en opnieuw ter screening aanbieden. Als het totaal aantal van 138 marktparkeerplaatsen gelijk blijft, zal de sheet ongewijzigd blijven aangezien de gehanteerde grondwaarde per parkeerplaats reeds de ondergrens is, waarvan niet naar beneden wordt afgeweken. Als het aantal parkeerplaatsen toeneemt, dan zal de totale lumpsum met het corresponderende bedrag worden verhoogd, zodat de woningen en bedrijfsruimten ongewijzigd kunnen blijven.

Groeten,

[redacted]

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]stadgenoot.nl]
**Verzonden:** donderdag 24 mei 2012 17:20
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Beste [redacted]

Ter aanvulling op onderstaande e-mail, ook nog de vraag wanneer aangepaste conceptbesluiten te verwachten zijn. Maak jij die of moeten we wachten op [redacted]

Zojuist sprak ik onze verkoopadviseur. Wij hebben 22 van de 27 inschrijvingen kunnen toewijzen. Een aantal wil volgende week het koopcontract tekenen. Alsdan hebben we 8 weken voor de leveringen, dus eind juli.

Voor zover ik nu inschat, is dat denk ik tijd genoeg, maar wat denk jij?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** donderdag 24 mei 2012 17:09
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Beste [redacted]

Hierbij nog reactie op onderstaande vragen van [redacted]

1) volgens de normen zullen we parkeerplaatsen als volgt voor Blokken 1 + 2 bestemmen:

| | | |
|---|---|---|
| koop-vs woningen | 152 | |
| sociale huurwoningen | 38 | |
| BOG | 23 | |
| subtotaal | | 213 |

volgens de normen zullen we parkeerplaatsen als volgt voor Blok 3 bestemmen:

| | | |
|---|---|---|
| koop-vs woningen | 79 | |
| sociale huurwoningen | 16 | |
| BOG | 17 | |
| subtotaal | | 112* |

totaal 325

Er worden 359 + 6 = 365 parkeerplaatsen gebouwd.

In principe zullen bovenstaande bestemmingen 'voorrang' krijgen boven bezoekersparkeren, waardoor die norm niet gehaald wordt (inderdaad). Volgens de norm moeten daarvoor 66 parkeerplaatsen beschikbaar zijn en dat zijn er dus 40.
* niet dus 117; hoe komen jullie daar aan?

2) voor miva-parkeerplaatsen hanteren we dezelfde prijs als voor gewone parkeerplaatsen; voor motoropstelplaatsen hanteren wij € [redacted] VON incl. afkoopsom voor het resterende tijdvak

Moet de verdeling i.v.m. de VON-prijs voor de motoropstelplaatsen aangeapst worden?

Wanneer zouden bij de definitieve verdeling kunnen ontvangen?

Met vriendelijke groet,
[redacted]
bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

[redacted]

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** dinsdag 15 mei 2012 14:33
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Hoi [redacted]

Voordat we het concept financiele overzicht van blok 1 opsturen, hebben we nog 2 vragen.

1) Bij nadere bestudering van de verdeling van de parkeerplaatsen over alle blokken is ons opgevallen dat de parkeernorm voor blok 3 niet wordt gehaald. Dat zouden totaal min. 117 parkeerplaatsen voor vsk woningen, SH-woningen en BOG moeten zijn. Het aantal parkeerplaatsen dat overblijft voor blok 1 zou dan minimaal 108 zijn en voor blok 2 min. 109 pp.

2) Hanteren jullie dezelfde VON-prijzen voor parkeerplaatsen MIVA en motor als voor de standaard (auto) parkeerplaatsen? Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur

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

www.amsterdam.nl/erfpacht

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]stadgenoot.nl]
**Verzonden:** dinsdag 15 mei 2012 12:26
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Hallo [redacted]

Dat aantal van 164 uitsluitend als jullie eisen dat we nu al 54 sociale huurparkeerplaatsen moeten aanwijzen. Maar zoals ik al eerder aangaf willen we alle parkeerplaatsen verhuren of verkopen, in plaats van ze leeg te laten voor Blok 3 dat on hold staat.

Wij zullen op z'n vroegst maandag aanhouden, we gaan er nu over praten.
Je zei dat je alvast de verdeling in concept zal sturen. Zou je dat wel willen doen, zodat ik dat nu heb?

Alvast weer bedankt en nogmaals fijne vakantie.

Groeten,
[redacted]

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** dinsdag 15 mei 2012 12:07
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Hoi [redacted]

Nog even checken. Klopt het dat er totaal 164 pp zijn voor blok 1 (ipv 152)?

Onze financieel specialist kan er op z'n vroegst morgen naar kijken. Ik kan niet beloven dat het morgen ook helemaal klaar is. Daarna zijn we 2 dagen gesloten. Dus je kunt het best volgende week (op z'n vroegst maandag) aanhouden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur

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

www.amsterdam.nl/erfpacht

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]stadgenoot.nl]
**Verzonden:** donderdag 10 mei 2012 13:12
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Beste [redacted]

Bijgaand een overzicht waarop duidelijk is welke parkeerplaatsen voor welk blok.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** donderdag 10 mei 2012 9:27
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Per blok is voorlopig voldoende.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur

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

www.amsterdam.nl/erfpacht

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]stadgenoot.nl]
**Verzonden:** donderdag 10 mei 2012 9:17
**Aan:** [redacted]

**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Per woning of is per blok voldoende?

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** donderdag 10 mei 2012 9:17
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Ja, graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur

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

www.amsterdam.nl/erfpacht

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]stadgenoot.nl]
**Verzonden:** donderdag 10 mei 2012 9:16
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Beste [redacted]

Ik zie dat [redacted] vergeten is bij de sociale huur parkeerplaatsen aan te geven welke hij voor welke blokken/woningen bedacht heeft. Heb je dat nodig of niet?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** donderdag 10 mei 2012 8:51
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Beste J[redacted] en [redacted]

Dank voor dit nieuwe splitsingsoverzicht. Ik zal het verwerken in de wijzigingsbesluiten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur

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

www.amsterdam.nl/erfpacht

---

**Van:** [redacted] [mailto:[redacted]@stadgenoot.nl]
**Verzonden:** woensdag 9 mei 2012 20:11
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** argentinie: toewijzing parkeerplaatsen sociale huurwoningen

Beste [redacted]

in overleg met [redacted] stuur ik je bij deze het overzicht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager
**Stadgenoot**
[redacted]
P: Postbus 700, 1000 AS Amsterdam
B: Sarphatistraat 370, 1018 GW Amsterdam
W: www.stadgenoot.nl

denk aan het milieu voordat je deze mail print

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

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 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 13 juni 2012 16:32
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: berekeningen Nieuw Argentinie

beste mensen

Heb [redacted] gesproken.
We moeten het simpel houden. Het is van belang om een nieuwe berekening te maken met als uitgangspunten
- vermarkten blok 1/2 betekent koopwoningen
- geschrapte sociale huur (aantallen / m2) komt terug als sociale huur in blok 3
- geen rekening houden met additionele programmatische wensen Stadgenoot.

Het programma en de lumpsum blijft dus hetzelfde. We moeten alleen de grondwaarde voor de afzonderlijke blokken herzien.

[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 13 juni 2012 10:35
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** berekeningen Nieuw Argentinie

A[redacted]

Heb net met [redacted] gesproken. Er is een "informatiegat" wat ik niet kan invullen. Dus van belang om tijd vrij te maken om met [redacted] te praten. Hij is goed bereikbaar.

Wat willen we precis verkennen? Welk programma? [redacted] wil graag weten wat de marges zijn.

Jouw mail van 6 juni ging over vermarkten van blok 1/2. De sociale huur komt dan in blok 3 aangevuld door mideldure huur (sg heeft het over 40%).
Vragen van [redacted] daarbij: wat is "vermarkten" en wat betekent middeldure huur in de sociale huursector (blok 3).

De mail van [redacted] van 11 juni (die bij de laatste mail van [redacted] zat) zegt dat "Stadgenoot heeft interesse in uitwerking van dit aanbod, waarbij het daarnaast onze inzet zou zijn om in Blok 3 niet meer BOG, broedplaatsen en programma voor zwerfjongeren te realiseren (dit laatste is al gerealiseerd in Oostpoort)."
Vraag van [redacted] is daarbij; gaan we daarmee rekenen?

Hebben gemeente en stadgenoot het over hetzelfde? Bij een verkenning hoor dat je samen op gaat. Dus we moeten voor de 12e hebben afgestemd met Stadgenoot.

Last but not least. de lumpsum betreft een bedrag - bestemmingen - aantallen /m2. Wijzigingen hebben effect op de winstdelingsregeling.

[redacted]

Ps ik ga kijken welke vastgoedadviseur mee kan doen.

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 13 juni 2012 8:06
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Re: bestuurlijk overleg Stadgenoot 19 juni

Hoewel ik een CC heb gekregen zal stadgenoot een hard contract moeten tekenen over start bouw 3e fase en is het prima om werkzaamheden op te schorten

---

**Van:** [redacted] [mailto:H.[redacted]oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** Tuesday, June 12, 2012 07:27 PM
**Aan:** [redacted]
**Cc:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: bestuurlijk overleg Stadgenoot 19 juni

Hoi [redacted],

Mij was nog niet duidelijk of en wat er van mij verwacht wordt.

Ik heb [redacted] zondag gemaild over de gevolgen van de lopende actie (wijzigingsbesluit bij huidige programma incl. sociale huur) en mijn actie naar Stadgenoot over de toedeling op basis van die planopzet uitgevoerd. Daarop is een reactie van [redacted] gekomen, waaruit mijn conclusie was hangende het overleg uitwerking van wijzigingsbesluit en in procedure brengen daarvan en rekenwerk op te schorten.

Los daarvan maken [redacted] en ik ons zorgen over het gevolg van het verschuiven van de sociale huur. De kans is niet denkbeeldig, dat Stadgenoot uiteindelijk "afziet" van realisering van fase 3 c.q. niet aan zijn erfpachtverplichting zal voldoen, waarna de gemeente die erfpacht zal beëindigen en blijft zitten met de moeilijkste kavel van het ensemble met voor het sociale huurprogramma een zeer geringe realiseringskans, waardoor de gemeente Stadgenoot de facto verlost van zowel het deel sociale huur als de bouwplicht van de moeilijkste kavel.

Groeten,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** dinsdag 12 juni 2012 15:20
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** bestuurlijk overleg Stadgenoot 19 juni

ha [redacted]

Heb je gebeld en paar keer langs gekomen, maar niet kunnen bereiken.

Graag verneem ik wat jij voor het bestuurlijk overleg van de 19e leveren kunt aanleveren.

Gaat het om:
- de aangepaste grondwaardes voor de blokken (incl. een fiat van grondprijscontrole;[redacted])
- hoe garanderen we dat blok 3 door Stadgenoot wordt gebouwd (of tegen lage waarde terugkopen?)

Wat kan [redacted] wanneer verwachten?

groet

[redacted]

**Van:** [redacted] [mailto:H.[redacted]oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** zondag 10 juni 2012 22:22
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]@oost.amsterdam.nl'; [redacted]
**Onderwerp:** RE: mandje Stadgenoot

Hoi [redacted],

Op dit moment zijn we bezig met de voorbereiding van het wijzigingsbesluit Nieuw Argentinie voor de eerste fase. Stadgenoot heeft daar haast bij aangezien ze kopers hebben, die een koopovereenkomst willen tekenen en dat kan alleen op basis van definitieve cijfers. Die heb ik net afgerond voor het na enige wijzigingen door Stadgenoot aangegeven programma, waarvan de eerste fase 19 sociale huurwoningen bevat.

Anders dan verschuivingen van sociale huurwoningen tussen fasen twee en drie, heeft een verschuiving van ook de sociale huurwoningen van fase 1 naar fase 3 wel gevolgen voor het rekenwerk. Wachten tot er de 19e een akkoord bereikt wordt, heeft ten gevolg, dat het rekenwerk over moet en het sluiten van definitieve koopovereenkomsten oploopt. .

Preluderen op het al-dan-niet bereiken van een akkoord en daarop vooruitlopend 2 wijzigingsbesluiten voorbereiden, levert na het akkoord wel enige tijdwinst op, maar vergt een extra inspanning op een moment, dat er in ieder geval bij mij geen/weinig extra tijd beschikbaar is. Gegeven de gemaakte afspraak en de inzet van Stadgenoot ligt de keuze uiteraard bij Stadgenoot, waarbij wachten ook opschorten van de werkzaamheden in zal houden.

Groeten,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** vr 8-6-2012 9:23
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]@oost.amsterdam.nl'; [redacted]
**Onderwerp:** RE: mandje Stadgenoot

Beste [redacted]

Gisteren met [redacted] kort gesproken. Het zou wel degelijk ook gaan om de sociale huurwoningen in blok 1. Kun je aangeven wat de consequentie is als er de 19e een akkoord zou zijn?

[redacted]

Met vriendelijke groet, Annius Hoornstra Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. [redacted]

---

**Van:** [redacted] [mailto:H.[redacted]oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** wo 6-6-2012 11:19
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]@oost.amsterdam.nl'; [redacted]
**Onderwerp:** RE: mandje Stadgenoot

Hoi [redacted],

Nieuw Argentinië

Voor blok 1 van Nieuw Argentinië zijn we nu druk bezig een wijzigingsbesluit voor te bereiden met een verdeling van de grondwaarde op blokniveau over de 3 blokken en vervolgens op woningniveau over blok 1 (nu op de markt). Hierop heeft Stadgenoot veel druk gezet omdat ze op zeer korte termijn over wil gaan tot het sluiten van definitie koopovereenkomsten. In blok 1 zitten nu o.a. 32 sociale huurwoningen. is jouw zinsnede dat Stadgenoot "*is vrij het blok 1/2 volledig te vermarkten*" een slip of the pen en betreft de wisseling van de sociale huurwoningen alleen blok 2

of verdwijnen ook de sociale huurwoningen uit blok 1? In dat laatste geval kloppen toedelingen niet meer en moeten we de hele toedelingexercitie en concept-wijzigingsbesluit opnieuw opzetten met alle tijdsconsequenties van dien.

Kan je aan mij bevestigen wat voor blok 1 uitgangspunt is?

[redacted]

Groeten,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 6 juni 2012 9:42
**Aan:** [redacted]@oost.amsterdam.nl'; [redacted] (PMB)
**Onderwerp:** mandje Stadgenoot

Beste allemaal,

Gisteren was er een bestuurlijk overleg Stadgenoot en de wethouders Ossel en Van Poelgeest. Op de agenda stond een brief van Stadgenoot die ging over:

- Nieuw Argentinië, omzetting naar middeldure huur, winstdeling en schade;
- [redacted];
- [redacted];
- [redacted].

Afgesproken is om voor 19 juni het volgende te verkennen:

- Nieuw Argentinie: Stadgenoot realiseert SH-woningen in blok 3 ipv in blok 2, aangevuld bij voorkeur met middeldure huur en is vrij het blok 1/2 volledig te vermarkten. Stadgenoot kan hierdoor relatief dure woningen in blok 1/2 tegen hogere prijs verhuren of verkopen en in blok 3 woninggrootte optimaliseren. Hierbij hoort wel een gegarandeerde start bouw blok 3.
- Gemeente blijft bij standpunt over winstdeling en schade. Beide punten worden voorgelegd via mediation en bindend. Stadgenoot heeft voorstel gedaan. Wij reageren op procesvoorstel.
- [redacted]).

Stadgenoot had hier wel oren naar. De beweging in Nw Argentinie is voor Stadgenoot zeer lucratief. Wat Stadgenoot mogelijk doet is de uitruil SH bij [redacted] regelen met IJmere door hun een aandeel te geven in de SH blok 3.

Ik probeer met [redacted] voor de 19e een gesprek in te plannen om te komen tot een advies voor het overleg de 19e.

Ik vraag bij deze aan [redacted] om het een en ander te coördineren en geef ook aan haar het mediation voorstel mee.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. [redacted]

60

[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** donderdag 14 juni 2012 18:11
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: Bestuurlijk overleg Stadgenoot 19 juni
**Bijlagen:** 201200614 verkenning herprogrammering Nieuw Argentinie + Financieel Overzicht fase 1.pdf

Hoi [redacted],

Bijgaand het resultaat van mijn rekenwerk op basis waarvan Stadgenoot zich een goed (zij het voorlopig, want met voorbehouden) beeld kan vormen van de gevolgen van de verschuiving.

Evenzeer moet duidelijk zijn, dat de druk om fase 3 ook werkelijk te bouwen afneemt, door de afname van de op die fase drukkende grondwaarde van [redacted]. Als het onrendabel op fase 3 hoger wordt dan dit bedrag, dan zou dat betaling van een schadeloosstelling tot het bedrag van de grondwaarde aan de gemeente een serieuze want goedkopere uitweg voor Stadgenoot kunnen zijn. Daarom zou overwogen moeten worden Stadgenoot naast een de reeds bestaande contractuele verplichting (bouwplicht op grond van de lopende erfpachtovereenkomst) een aanvullende zekerheid (waarborgsom/boete) gevraagd kunnen worden.

Groeten,

[redacted]

---

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juni 2012 10:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Bestuurlijk overleg Stadgenoot 19 juni

Stand van zaken verkenningen

Nieuw Argentinie
1. Nieuwe grondwaarden onder de afzonderlijke blokken/fasen
[redacted] gaat vandaag bezien wat de herschikking van het programma betekent voor de grondwaarden voor de blokken.
2. Winst en schaderegeling
[redacted] geeft vrijdag een reactie op het procesvoorstel van Stadgenoot.
3. Verschuiving programma (blok 1/2 -> 3)
Is reeds besproken met stadsdeel, vandaag mogelijk punt bij bestuurlijk overleg (heb [redacted] geïnformeerd)

[redacted]

[redacted]

Ik kom vrijdagmiddag nog even op kantoor om alles te bundelen.

[redacted]

# 201200614 verkenning herprogrammering Nieuw Argentinie + Financieel Overzicht fase 1.xls

## Verkenning omzetting programmaverschuiving

**Deze berekening is gebaseerd op de programma- en prijsopgaven voor fase 1 van Stadgenoot van 8, 24, 26, 29 en 31 mei en 4 juni 2012 alsmede de daarin opgenomen programmaopgave voor fase 2. Nadere vaststelling van bestemming en gebruik van de appartementsrechten met index 114 t/m 117 (fase 1) en 228 t/m 230 (fase 2) enige onbenoemde ruimten alsmede de eventuele financiële verwerking daarvan is vereist**

**Ten aanzien van de programmatische invulling van fase 3 is een gelijk programma voor het gehele project na aftrek van de in de fasen 1 en 2 gerealiseerde aantallen en vloeroppervlakten per bestemming uitgangspunt van de verkenning.**

**Deze verkenning is nog onderwerp van overleg tussen parijen en voorts van screening door de afdeling Kaders & Fondsen; aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.**

| | bestemming | grondwaardetoedeling over projectfasen vast | toedeling cf grondprijsbeleid | totaal projectfase |
|---|---|---|---|---|
| **fase 1 (gebouwen 1F, 1G + parkeerbak onder gebouwen 1F, 1G, 2D en 2E)** | | | | |
| - | sociale huurwoningen | € - | | |
| | sociale huurwoningen omgezet naar VS Koop ( 32 ) | | | |
| 2.892 | m² gbo VS Koopwoningen ( 32; omgezet uit sociale huur) | | | |
| 7.818 | m² gbo VS Koopwoningen (76) | | € [redacted] | € [redacted]0 |
| 1.683 | m² bvo bedrijfsruimte (max 30% kantoor tbv bedrijfsvoering) | | | |
| 344 | standaard parkeerplaatsen | € [redacted] | | |
| 8 | motor parkeerplaatsen | € [redacted] | | |
| 7 | MIVA parkeerplaatsen | € [redacted] | | |
| **fase 2 (gebouwen 2D en 2E)** | | | | |
| - | sociale huurwoningen | € - | | |
| | sociale huurwoningen omgezet naar VS Koop ( 32 ) | | | |
| 2.992 | m² gbo VS Koopwoningen ( 32; omgezet uit sociale huur) | | | € [redacted]0 |
| 7.692 | m² gbo VS Koopwoningen (76) | | € [redacted] | |
| 1.750 | m² bvo bedrijfsruimte (max 30% kantoor tbv bedrijfsvoering) | | | |
| **fase 3 (gebouw 3)** | | | | |
| 32 | sociale huurwoningen compensatie uit omzetting sociale huurwoningen fase 1 | € [redacted] | | |
| 32 | sociale huurwoningen compensatie uit omzetting sociale huurwoningen fase 2 | € [redacted] | | |
| 35 | sociale huurwoningen | € [redacted] | | |
| 2.171 | m² gbo VS Koopwoningen ( 15) | | € [redacted] | € [redacted] |
| 2.210 | m² bvo bedrijfsruimte (max 30% kantoor tbv bedrijfsvoering) | | | |
| 362 | m² bvo broedplaats | € [redacted] | | |
| 6 | parkeerplaatsen standaard | € [redacted] | | |
| 99 | sociale huurwoningen | | | |
| 23.565 | m² gbo VS Koopwoningen | | | |
| 5.643 | m² bvo bedrijfsruimte (max 30% kantoor tbv bedrijfsvoering) | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] |
| 362 | broedplaats | | | |
| 365 | parkeerplaatsen | | | |

# Nieuw Argentinie - Financieel overzicht bij wijzigingsbesluit fase 1

| gegevens en parameters algemeen | | |
|---|---|---|
| erfpachter | Woningbouwvereniging Stadgenoot | |
| dossiernrs. | E 7116.001 | EW 5865.001 |
| plannr. | | 789.01 |
| ingangsdatum erfpacht | | 1 mei 2004 |
| einddatum eerste erfpachttijdvak | | 30 apr 2054 |
| indexcanon bij uitgifte | | 4,17% |
| BTW | | 19% |

| Bepaling afkoopsom resterend tijdvak als percentage van de grondwaarde bij uitgifte (zonder jaarlijkse afrondingen) | | |
|---|---|---|
| canonbetaling tot | 1-11-2012 | |
| afkoopsom tot en met | 30-4-2054 | |
| resterend tijdvak | 41,5 jaar | afkoopsom 90,9042% |
| indexcanon actueel | 2,54% | van grondwaarde bij uitgifte |
| afkooppercentage actueel | 1,01% | |

| bepaling schaduwgrondwaarde actueel als percentage van grondwaarde bij uitgifte (zonder jaarlijkse afrondingen) | | | |
|---|---|---|---|
| jaar | aanpas-singscoëf-ficiënt | mutatie effectief | schaduw-grondwaarde |
| 2004 | uitgifte | 01-05-2004 | 100,0000% |
| 2005 | 1,004 | 01-05-2005 | 100,4000% |
| 2006 | 1,006 | 01-05-2006 | 101,0024% |
| 2007 | 1,003 | 01-05-2007 | 101,3054% |
| 2008 | 1,007 | 01-05-2008 | 102,0145% |
| 2009 | 1,016 | 01-05-2009 | 103,6468% |
| 2010 | 1,004 | 01-05-2010 | 104,0614% |
| 2011 | 0,998 | 01-05-2011 | 103,8532% |
| 2012 | 1,013 | 01-05-2012 | 105,2033% |

| Bepaling aan marktprogramma toe te delen grondwaarde | | | |
|---|---|---|---|
| toegedeelde grondwaarde aan blok 1 + parkeerbak; waarvan | | | € [redacted] |
| 0 sociale huurwoningen | 0,65 lagenfactor | € 10.119, /stuk | € - |
| 0 parkeerplaatsen behorende bij erfpacht sociale huur blok 1 | | | € - |
| 0 parkeerplaatsen behorende bij erfpacht sociale huur blok 2 | | | € - |
| 54 parkeerplaatsen behorende bij erfpacht sociale huur blok 3 | | | € [redacted] |
| toe te delen aan marktprogramma | | | € [redacted] |
| toegedeelde grondwaarde volgens onderstaande staat | | | € [redacted] |
| afrondingsverschil | | | € 0 |

## VS Koopwoningen

| adres: 1018BM huisnr. | appartements-index | oppervlakte (gbo/bvo) of aantal | waarvan vm SH | VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054 woning | VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054 /m² gbo | grondwaarde bij uitgifte | grondwaarde schaduw actueel | Indexcanon bij uitgifte | Indexcanon actueel | afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld | BTW over grondwaarde bij uitgifte | koop-/aannemingssom incl. BTW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 753 | 6 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 755 | 7 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | 75.145 |
| 757 | 8 | 129 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 759 | 9 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 761 | 10 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | 1 |
| 763 | 11 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 765 | 12 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | 3 |
| 767 | 13 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 769 | 14 | 97 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 771 | 15 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 773 | 16 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 775 | 17 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 777 | 18 | 97 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 779 | 19 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 781 | 20 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 783 | 21 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 785 | 22 | 97 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | 8 |
| 787 | 23 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 789 | 24 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 791 | 25 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 793 | 26 | 97 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 795 | 27 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 797 | 28 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 799 | 29 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 801 | 30 | 91 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 803 | 31 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 805 | 32 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 807 | 33 | 91 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 809 | 34 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 811 | 35 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 813 | 36 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 815 | 37 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 817 | 38 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 819 | 39 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 821 | 40 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 823 | 41 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 825 | 42 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 827 | 43 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 829 | 44 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 831 | 45 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 833 | 46 | 97 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 835 | 47 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 837 | 48 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 839 | 49 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 841 | 50 | 97 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 843 | 51 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 845 | 52 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 847 | 53 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 849 | 54 | 97 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 851 | 55 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 853 | 56 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 855 | 57 | 91 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 857 | 58 | 91 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 859 | 59 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 867 | 60 | 100 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 869 | 61 | 108 m² gbo | 108 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 871 | 62 | 93 m² gbo | 93 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 873 | 63 | 100 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 875 | 64 | 108 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 877 | 65 | 93 m² gbo | 93 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 879 | 66 | 108 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 881 | 67 | 108 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |

| adres: 1019BM huisnr. | appartements-index | oppervlakte (gbo/bvo) of aantal | waarvan vm SH | VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054 woning | /m³ gbo | grondwaarde bij uitgifte | grondwaarde schaduw actueel | Indexcanon bij uitgifte | Indexcanon actueel | afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld | BTW over grondwaarde bij uitgifte | koop-/aannemingssom incl. BTW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 883 | 68 | 93 m³ gbo | 93 m³ gbo | € | | | | | | | | |
| 885 | 69 | 108 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 887 | 70 | 93 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 889 | 71 | 100 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 891 | 72 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 893 | 73 | 98 m³ gbo | 98 m³ gbo | € | | | | | | | | |
| 895 | 74 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 897 | 75 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 899 | 76 | 98 m³ gbo | 98 m³ gbo | € | | | | | | | | |
| 901 | 77 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 903 | 78 | 98 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 905 | 79 | 100 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 907 | 80 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 909 | 81 | 98 m³ gbo | 98 m³ gbo | € | | | | | | | | |
| 911 | 82 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 913 | 83 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 915 | 84 | 98 m³ gbo | 98 m³ gbo | € | | | | | | | | |
| 917 | 85 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 919 | 86 | 98 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 921 | 87 | 100 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 923 | 88 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 925 | 89 | 98 m³ gbo | 98 m³ gbo | € | | | | | | | | |
| 927 | 90 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 929 | 91 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 931 | 92 | 98 m³ gbo | 98 m³ gbo | € | | | | | | | | |
| 933 | 93 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 935 | 94 | 98 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 937 | 95 | 100 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 939 | 96 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 941 | 97 | 98 m³ gbo | 98 m³ gbo | € | | | | | | | | |
| 943 | 98 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 945 | 99 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 947 | 100 | 98 m³ gbo | 98 m³ gbo | € | | | | | | | | |
| 949 | 101 | 113 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 951 | 102 | 98 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 953 | 103 | 100 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 955 | 104 | 108 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 957 | 105 | 93 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 959 | 106 | 108 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 961 | 107 | 108 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 963 | 108 | 93 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 965 | 109 | 108 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 967 | 110 | 93 m³ gbo | | € | | | | | | | | |
| 969 | 111 | 101 m³ gbo | 101 m³ gbo | € | | | | | | | | |
| 971 | 112 | 108 m³ gbo | 108 m³ gbo | € | | | | | | | | |
| 973 | 113 | 93 m³ gbo | 93 m³ gbo | € | | | | | | | | |
| subtotaal | | 10.710 m³ gbo | 2.892 m³ gbo | € | | | | | | | | |

**bedrijfsruimte**

| adres: 1019BM huisnr. | appartements-index | oppervlakte bvo | | bestemming | | grondwaarde bij uitgifte | grondwaarde actueel | Indexcanon bij uitgifte | Indexcanon actueel | afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld | BTW over grondwaarde bij uitgifte | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 751 | | 442 m³ bvo | | bedrijfsruimte max 30% kantoor | | € | | | | | | |
| 861 | | 368 m³ bvo | | bedrijfsruimte max 30% kantoor | | € | | | | | | |
| 865 | | 387 m³ bvo | | bedrijfsruimte max 30% kantoor | | € | | | | | | |
| 977 | | 486 m³ bvo | | bedrijfsruimte max 30% kantoor | | € | | | | | | |
| subtotaal | | 1.683 m³ bvo | | | | € | | | | | | |

**parkeerplaatsen markt**

| bestemming | aantal | | VON-prijs totaal | VON-prijs per stuk | grondwaarde bij uitgifte | grondwaarde actueel | Indexcanon bij uitgifte | Indexcanon actueel | afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld | BTW over grondwaarde bij uitgifte | koop-/aannemingssom incl. BTW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| standaard parkeerplaatsen | 1 | | € 31.000 | € 31.000 | € | | | | | | |
| | 289 | | € 8.959.000 | € 31.000 | € | | | | | | |
| motor parkeerplaatsen | 1 | | € 15.000 | € 15.000 | € | | | | | | |
| | 7 | | € 105.000 | € 15.000 | € | | | | | | |
| MIVA-parkeerplaatsen | 1 | | € 31.000 | € 31.000 | € | | | | | | |
| | 6 | | € 186.000 | € 31.000 | € | | | | | | |
| subtotaal | 305 | | | | € | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Totaal generaal | 108 | VS Koopwoningen | € | | | | | | | | |
| | 4 | units bedrijfsruimte | | | | | | | | | |
| | 305 | parkeerplaatsen | | | | | | | | | |

61

[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** vrijdag 15 juni 2012 14:06
**Aan:** [redacted]; [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** bestuurlijk overleg stadgenoot 19 juni
**Bijlagen:** DPO-[redacted]memo-2012-35 Annius Hoornstra (2).doc; RE: Bestuurlijk overleg Stadgenoot 19 juni

heren (en dame),

Hierbij de inzet van stadgenoot (worddocument)

Over de verkenning van onze kant:
- [redacted] heeft gisteren gemailed over de grondwaarde Nieuw Argentinie (bijgevoegd)
- [redacted] levert vandaag nog een advies over het procesvoorstel van Stadgenoot voor Nieuw Argentinie
- [redacted] gaat vanmiddag kijken naar de bedrijfswaarde berekening van stadgenoot voor [redacted]
- [redacted] geeft vandaag na zijn gesprek vanmiddag met het [redacted] aan wat we met het [redacted] hebben kunnen afspreken over [redacted]

Mijn verzoek is om de adviezen te replyen op deze mail.

Na vandaag ben ik een week op vakantie. [redacted] neemt het maandag van mij over.
Zij kan [redacted] bijstaan in het formuleren van het advies aan de betrokken wethouders.

Succes!

[redacted]

---

**Van:** [redacted]@stadgenoot.nl]
**Verzonden:** vrijdag 15 juni 2012 13:52
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:**

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Secretaresse
Projectontwikkeling
Stadgenoot
[redacted]@stadgenoot.nl
t [redacted]
m. [redacted]
www.stadgenoot.nl
aanwezig maandag t/m donderdag van 08.30 tot 17.00 uur en vrijdag tot 12.30 uur

denk aan het milieu voordat je deze mail print

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

# Memo

| | |
|---|---|
| **Aan:** | **Annius Hoornstra** |
| **Van:** | [redacted] |
| **CC :** | [redacted] |
| **Betreft:** | **Voorstel mandjesoverleg** |
| **Kenmerk:** | **DPO-[redacted] memo-2012-35** |
| **Datum:** | **15 juni 2012** |
| **Doel:** | **Bespreken** |

Beste Annius,

Hierbij mijn uitwerking van ons overleg. Ik heb de notitie zelf nog niet, volledig kunnen bespreken met de bestuurders. Nog even dat voorbehoud. Zo nodig ben ik beschikbaar om e.e.a. nog toe te lichten. Veel leesplezier.

Met vriendelijke groet,
Peter

## Argentinië

Het Project Argentinië behelst de ontwikkeling en realisatie van een 3-laagse ondergrondse parkeergarage, appartementen en bedrijfsruimte aan de Oostelijke Handelskade/Veemkade te Amsterdam, zowel in de sociale huur als in het marktsegment. Het project zal in vijf fasen worden gerealiseerd.

| | |
|---|---|
| Ondergrondse parkeergarage: | fase 1 en fase 2 |
| Bovenbouw Blok 1: | fase 3 |
| Bovenbouw Blok 2: | fase 4 |
| Bovenbouw en onderbouw Blok 3: | fase 5 |

## Situatie

Gemeente heeft aangegeven open te staan voor programmawijziging waarbij in fase 3 en 4 een volledig marktprogramma wordt gerealiseerd en in fase 5 het sociale programma.

Hieronder volgt ons idee om het voorstel verder uit te werken, op basis van deze analyse willen we graag met u van gedachten wisselen.

## Invulling voorstel

Het nieuwe voorstel hebben we – **indicatief** - op de volgende programmatische wijze vertaald:

| | fase 3 en 4 | fase 5 | totaal | % |
|---|---|---|---|---|
| marktprogramma | 152 | 33 | 185 | 57% |
| midden segment | 64 | 0 | 64 * | 20% |
| sociaal programma | 0 | 73 | 73 | 23% |
| | 216 | 106 | 322 | 100% |

* de erfpachtbestemming en bijbehorende grondprijs is marktwoning; hiervan zullen woningen in het middensegment worden verhuurd.

In fase 5 ligt het accent op het sociale programma met een beperkt aantal marktwoningen om de resterende Lumpsum te dekken.

Het totale programma wijkt af van het eerder door ons gecommuniceerde programma bestaande uit 90 sociale huurwoningen, ca. 900 m2 bvo (bruto vloeroppervlak) voor het realiseren van een centrum van zwerfjongeren (gelijk aan 9 sociale huurwoningen) reeds gerealiseerd in Oostpoort, 231 vrije sector huurwoningen (marktwoningen) en 358 gebouwde parkeerplaatsen. Naast de 308 m2 vvo te bestemmen voor broedplaatsen wordt nog 5926 m2 vvo bedrijfsruimte ontwikkeld. De broedplaatsen en ca. 1800 m2 van het aantal m2 vvo bedrijfsruimte m2 hebben we laten vervallen in fase 5.

**Potentiële voordelen van deze aanpassing zijn:**

- Fase 3 en 4: volledig marktwoningen met de mogelijkheid om deze 100% te verkopen (vooralsnog is ingerekend dat we 50% van het marktprogramma verkopen). Een volledig marktprogramma is tevens aantrekkelijk voor verkoop;
- De overeengekomen lumpsum grondprijs voor geheel Argentinië (incl. fase 5) ad € [redacted] (ex BTW) is in ons voorstel grotendeels toegerekend aan fase 3 en 4. Dit betekent dat de grondkosten/jaarlijkse canonkosten voor – de nog te ontwikkelen fase 5 – beperkt blijven;
- fase 5 kan gefaseerd en bedrijfseconomisch ontwikkeld worden met sociale huurwoningen van bijvoorbeeld van 75 m² GBO (onrendabel 55 à 60k) en een beperkt marktprogramma om de resterende grondkosten ad € [redacted] te dekken.

**Financiële doorrekening**

***Inleiding***

- Argentinië fase 1 -4 is, met uitzondering van de uitkomsten van drie geschilpunten: risico/winstverdeling, vertragingsschade door draagkracht Veemkade, en de aanwezigheid van niet voorziene kabels en leidingen voorzien in de MJP;
- Argentinië fase 5 is **niet** opgenomen in het MJP, m.u.v. een voorziening van al gemaakte plankosten en de kasstroom voor de jaarlijkse erfpachtkosten.

***Huidige financiële consequenties Fase 3 en 4 bestaand***

- de bestaande financiële doorrekening Argentinië fase 3 en 4 incl. de parkeerkelder, zoals voor het laatst vastgesteld in het verkoopbesluit; sluit op een totaal onrendabel van € [redacted].

*Argentinie fase 1 - 4* *opgenomen in verkoopbesluit:*

| Finanoieel resultaat Argentinië | aantal | kosten | opbrengsten | resultaat | opgenomen grondkosten: |
|---|---|---|---|---|---|
| - verkopen marktwoningen + pp: | 76 | [redacted] | | | [redacted] |
| - verhuur marktwoningen (€ 13,50 m²) | 76 | | | | |
| - sociale huurwoningen (€ 652,-): | 64 | | | | |
| - huur BOG (€ 150,- m²) | 3.047 | | | | |
| - huur pp woningen (€ 125,-) | 255 | | | | |
| - huur pp BOG (€ 180,-) | 21 | | | | |
| Totaal | | | | | |

***Fase 3 en 4 nieuw voorstel***

- de doorrekening o.b.v. het gewijzigde programma, waarbij de 64 sociale huurwoningen in fase 3 en 4 zijn omgezet naar marktwoningen;
- vanwege volkshuisvestelijke keuze zullen de 64 omgezette marktwoningen in fase 3 en 4 verhuurd worden in het middensegment à € 900,-; hierdoor neemt het totaal onrendabel voor de fases 3 en 4 incl. parkeren toe naar € [redacted],-.

*Argentinie fase 1 - 4* *variant o.b.v. sociale huur naar middensegment (€ 900,-) en hogere grondkosten*

| Verkoop sociale huurwoningen | aantal | | kosten | opbrengsten | resultaat | opgenomen grondkosten: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| - verkopen marktwoningen + pp: | 76 | € | [redacted] | | | [redacted] |
| - verhuur vms oo huur naar middenseg | 64 | € | | | | |
| - verhuur marktwoningen (€ 13,50 m²) | 76 | € | | | | |
| - huur BOG (€ 150,- m²) | 3.047 | € | | | | |
| - huur pp woningen (€ 125,-) | 255 | € | | | | |
| - huur pp BOG (€ 180,-) | 21 | € | | | | |
| Totaal | | € | | | | |

Van de te verdelen lumpsum resteert voor fase 5 ca. € [redacted].

***Fase 5 nog nader uit te werken binnen nieuw voorstel***

- voor fase 5 is een sociaal programma van ca. 6.570 m2 ingerekend en een resterend programma marktwoningen ter dekking van de totale grondkosten (ca. [redacted]) ingerekend. Uiteraard zal het programma nog nader moeten worden uit gewerkt in diverse woonproducten. Als voorbeeld de berekening zijn 33 marktwoningen en 73 sociale huurwoningen met een gemiddeld GBO opgenomen.

*Argentinie fase 5 (o.b.v. herzien programma)*

| | aantal | | kosten | | opbrengsten | | resultaat | | opgenomen grondkosten: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - marktwoningen (gbo 90 m²) | 33 | € | [redacted] | | [redacted] | | [redacted] | | [redacted] |
| - sociale huur (gbo 75 m²) | 73 | € | [redacted] | | [redacted] | | [redacted] | - | |
| - doorgang kelder | | € | [redacted] | | | € | [redacted] | - | |
| Totaal | 106 | € | [redacted] | € | [redacted] | € | [redacted] | | [redacted] |

- Aan een realisatieplicht kan worden voldaan als Stadgenoot gehoor geeft aan de wens van projectbureau [redacted] om de sociale huurwoningen, zoals overeengekomen in de [redacted] niet te realiseren. In het huidig investeringsprogramma van Stadgenoot is de [redacted] voorzien met een kasstroom van ca. € [redacted] Indien [redacted] niet doorgaat ontstaat financiële ruimte om Argentinië fase 5 in 2014-2016 te realiseren.

**<u>Overige uitgangspunten</u>**

In bovenstaande berekeningen is nog geabstraheerd van de uitkomsten van de drie geschilpunten: risico/winstverdeling, vertragingsschade door draagkracht [redacted] en de aanwezigheid van niet voorziene kabels en leidingen.

***Risico/winstverdeling***

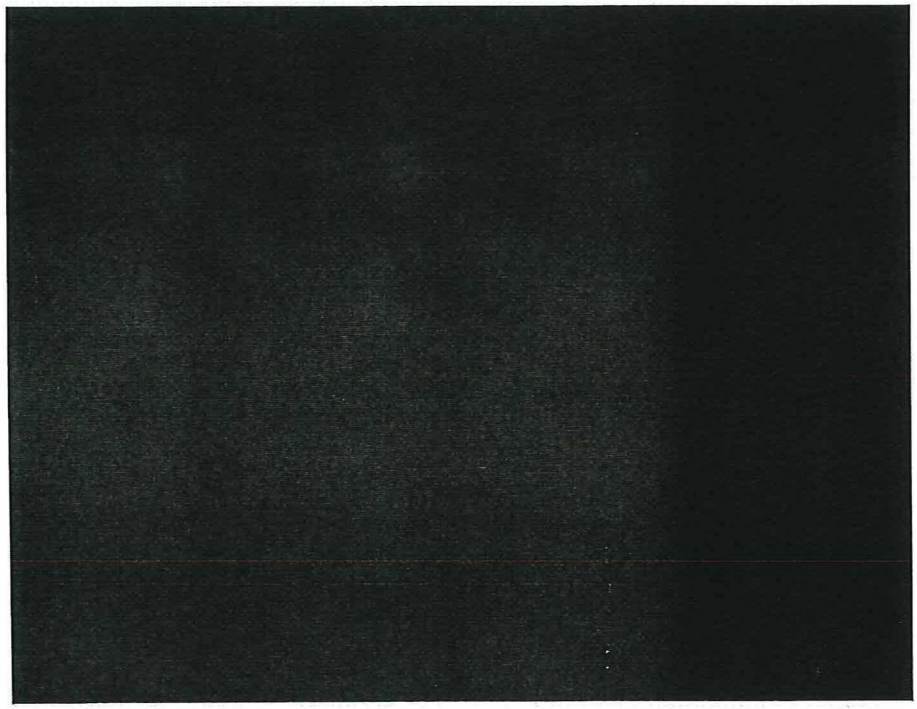
Indien het volledige marktprogramma (185 woningen – excl. middensegment) wordt verkocht, bedraagt de komende jaren, bij een volledig verkoop, de aanvullende afdracht afhankelijk van de te realiseren VON-prijs indicatief tussen € [redacted] en de € [redacted] Dit is gebaseerd op een VON-prijs (incl. pp) van € [redacted] tot € [redacted] (winstdelingsregeling geldt vanaf VON-prijs € [redacted]

Indien alleen de 76 koopwoningen in fase 1 – 4 worden verkocht, bedraagt de afdracht tussen de € [redacted] (VON-prijs € [redacted] en € [redacted] (VON-prijs € [redacted] In de berekening is nog uitgegaan van een VON-prijs van € [redacted] (incl. een parkeerplaats).

***Vertragingsschade***
De vertragingsschade is gecalculeerd op een bedrag van ca. €[redacted]

***Gemeentelijke bijdrage***
In bovenstaande berekeningen zijn de inkomsten uit de gemeentelijke bijdrage voor het ondergrondse parkeren en de doorgang, zoals door het Projectbureau Zuidoostlob bevestigd in haar brief van 21 juni 2007, ingecalculeerd als inkomsten.

[redacted]



[redacted]



[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** donderdag 14 juni 2012 18:11
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: Bestuurlijk overleg Stadgenoot 19 juni
**Bijlagen:** 201200614 verkenning herprogrammering Nieuw Argentinie + Financieel Overzicht fase 1.pdf

Hoi [redacted]

Bijgaand het resultaat van mijn rekenwerk op basis waarvan Stadgenoot zich een goed (zij het voorlopig, want met voorbehouden) beeld kan vormen van de gevolgen van de verschuiving.

Evenzeer moet duidelijk zijn, dat de druk om fase 3 ook werkelijk te bouwen afneemt, door de afname van de op die fase drukkende grondwaarde van € [redacted] tot € [redacted] Als het onrendabel op fase 3 hoger wordt dan dit bedrag, dan zou dat betaling van een schadeloosstelling tot het bedrag van de grondwaarde aan de gemeente een serieuze want goedkopere uitweg voor Stadgenoot kunnen zijn. Daarom zou overwogen moeten worden Stadgenoot naast een de reeds bestaande contractuele verplichting (bouwplicht op grond van de lopende erfpachtovereenkomst) een aanvullende zekerheid (waarborgsom/boete) gevraagd kunnen worden.

Groeten,

[redacted]

---

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juni 2012 10:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Bestuurlijk overleg Stadgenoot 19 juni

Stand van zaken verkenningen

Nieuw Argentinie
1. Nieuwe grondwaarden onder de afzonderlijke blokken/fasen
[redacted] gaat vandaag bezien wat de herschikking van het programma betekent voor de grondwaarden voor de blokken.
2. Winst en schaderegeling
[redacted] geeft vrijdag een reactie op het procesvoorstel van Stadgenoot.
3. Verschuiving programma (blok 1/2 -> 3)
Is reeds besproken met stadsdeel, vandaag mogelijk punt bij bestuurlijk overleg (heb Cor geinformeerd)

[redacted]

[redacted]

Ik kom vrijdagmiddag nog even op kantoor om alles te bundelen.

[redacted]

# 201200614 verkenning herprogrammering Nieuw Argentinie + Financieel Overzicht fase 1.xls

## Verkenning omzetting programmaverschuiving

**Deze berekening is gebaseerd op de programma- en prijsopgaven voor fase 1 van Stadgenoot van 8, 24, 26, 29 en 31 mei en 4 juni 2012 alsmede de daarin opgenomen programmaopgave voor fase 2. Nadere vaststelling van bestemming en gebruik van de appartementsrechten met index 114 t/m 117 (fase 1) en 228 t/m 230 (fase 2) enige onbenoemde ruimten alsmede de eventuele financiële verwerking daarvan is vereist**

**Ten aanzien van de programmatische invulling van fase 3 is een gelijk programma voor het gehele project na aftrek van de in de fasen 1 en 2 gerealiseerde aantallen en vloeroppervlakten per bestemming uitgangspunt van de verkenning.**

**Deze verkenning is nog onderwerp van overleg tussen parijen en voorts van screening door de afdeling Kaders & Fondsen; aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.**

| | bestemming | grondwaardetoedeling over projectfasen: vast | toedeling cf grondprijsbeleid | totaal projectfase |
|---|---|---|---|---|
| **fase 1 (gebouwen 1F, 1G + parkeerbak onder gebouwen 1F, 1G, 2D en 2E)** | | | | |
| - | sociale huurwoningen | € - | | |
| | sociale huurwoningen omgezet naar VS Koop ( 32 ) | | | |
| 2.892 | m² gbo VS Koopwoningen ( 32; omgezet uit sociale huur) | | | |
| 7.818 | m² gbo VS Koopwoningen (76) | | € [redacted]7 | € [redacted] |
| 1.683 | m² bvo bedrijfsruimte (max 30% kantoor tbv bedrijfsvoering) | | | |
| 344 | standaard parkeerplaatsen | € [redacted] | | |
| 8 | motor parkeerplaatsen | € [redacted] | | |
| 7 | MIVA parkeerplaatsen | € [redacted] | | |
| **fase 2 (gebouwen 2D en 2E)** | | | | |
| - | sociale huurwoningen | € - | | |
| | sociale huurwoningen omgezet naar VS Koop ( 32 ) | | | |
| 2.992 | m² gbo VS Koopwoningen ( 32; omgezet uit sociale huur) | | | € [redacted] |
| 7.692 | m² gbo VS Koopwoningen (76) | | € [redacted] | |
| 1.750 | m² bvo bedrijfsruimte (max 30% kantoor tbv bedrijfsvoering) | | | |
| **fase 3 (gebouw 3)** | | | | |
| 32 | sociale huurwoningen compensatie uit omzetting sociale huurwoningen fase 1 | € [redacted] | | |
| 32 | sociale huurwoningen compensatie uit omzetting sociale huurwoningen fase 2 | € [redacted] | | |
| 35 | sociale huurwoningen | € [redacted] | | |
| 2.171 | m² gbo VS Koopwoningen ( 15) | | € [redacted] | € [redacted] |
| 2.210 | m² bvo bedrijfsruimte (max 30% kantoor tbv bedrijfsvoering) | | | |
| 362 | m² bvo broedplaats | € [redacted] | | |
| 6 | parkeerplaatsen standaard | € [redacted] | | |
| 99 | sociale huurwoningen | | | |
| 23.565 | m² gbo VS Koopwoningen | | | |
| 5.643 | m² bvo bedrijfsruimte (max 30% kantoor tbv bedrijfsvoering) | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] |
| 362 | broedplaats | | | |
| 365 | parkeerplaatsen | | | |

# Nieuw Argentinie - Financieel overzicht bij wijzigingsbesluit fase 1

| gegevens en parameters algemeen | | |
|---|---|---|
| erfpachter | Woningbouwvereniging Stadgenoot | |
| dossiernrs. | E 7116.001 | EW 5865.001 |
| plannr. | | 789.01 |
| ingangsdatum erfpacht | | 1 mei 2004 |
| einddatum eerste erfpachttijdvak | | 30 apr 2054 |
| indexcanon bij uitgifte | | 4,17% |
| BTW | | 19% |

**Bepaling afkoopsom resterend tijdvak als percentage van de grondwaarde bij uitgifte**
(zonder jaarlijkse afrondingen)

| | | |
|---|---|---|
| canonbetaling tot | 1-11-2012 | |
| afkoopsom tot en met | 30-4-2054 | |
| resterend tijdvak | 41,5 jaar | afkoopsom 90,9042% |
| indexcanon actueel | 2,54% | van grondwaarde bij uitgifte |
| afkooppercentage actueel | 1,01% | |

**bepaling schaduwgrondwaarde actueel als percentage van grondwaarde bij uitgifte**
(zonder jaarlijkse afrondingen)

| jaar | aanpassingscoëfficiënt | mutatie effectief | schaduwgrondwaarde |
|---|---|---|---|
| 2004 | uitgifte | 01-05-2004 | 100,0000% |
| 2005 | 1,004 | 01-05-2005 | 100,4000% |
| 2006 | 1,006 | 01-05-2006 | 101,0024% |
| 2007 | 1,003 | 01-05-2007 | 101,3054% |
| 2008 | 1,007 | 01-05-2008 | 102,0145% |
| 2009 | 1,016 | 01-05-2009 | 103,6468% |
| 2010 | 1,004 | 01-05-2010 | 104,0614% |
| 2011 | 0,998 | 01-05-2011 | 103,8532% |
| 2012 | 1,013 | 01-05-2012 | 105,2033% |

**Bepaling aan marktprogramma toe te delen grondwaarde**

| | | | |
|---|---|---|---|
| toegedeelde grondwaarde aan blok 1 + parkeerbak; waarvan | | | € [redacted] |
| 0 sociale huurwoningen | 0,65 lagenfactor | € 10.119, /stuk | € - |
| 0 parkeerplaatsen behorende bij erfpacht sociale huur blok 1 | | | € - |
| 0 parkeerplaatsen behorende bij erfpacht sociale huur blok 2 | | | € - |
| 54 parkeerplaatsen behorende bij erfpacht sociale huur blok 3 | | | € [redacted] |
| toe te delen aan marktprogramma | | | € [redacted] |
| toegedeelde grondwaarde volgens onderstaande staat | | | € [redacted] |
| afrondingsverschil | | | € 0 |

**VS Koopwoningen**

| adres: 1019BM huisnr. | appartementsindex | oppervlakte (gbo/bvo) of aantal | waarvan vm SH | VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054 woning | /m² gbo | grondwaarde bij uitgifte | grondwaarde schaduw actueel | Indexcanon bij uitgifte | Indexcanon actueel | afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld | BTW over grondwaarde bij uitgifte | koop-/aannemingssom incl. BTW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 753 | 6 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 755 | 7 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 757 | 8 | 129 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 759 | 9 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 761 | 10 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 763 | 11 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 765 | 12 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 767 | 13 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 769 | 14 | 97 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 771 | 15 | 103 m² gbo | | € 37[redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 773 | 16 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 775 | 17 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 777 | 18 | 97 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 779 | 19 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 781 | 20 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 783 | 21 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 785 | 22 | 97 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 787 | 23 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 789 | 24 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 791 | 25 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 793 | 26 | 97 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 795 | 27 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 797 | 28 | 103 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 799 | 29 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 801 | 30 | 91 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 803 | 31 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 805 | 32 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 807 | 33 | 91 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 809 | 34 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 811 | 35 | 98 m² gbo | | € 3[redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 813 | 36 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 815 | 37 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 817 | 38 | 91 m² gbo | 91 m² gbo | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 819 | 39 | 98 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 821 | 40 | 103 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 823 | 41 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 825 | 42 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 827 | 43 | 98 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 829 | 44 | 103 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 831 | 45 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 833 | 46 | 97 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 835 | 47 | 98 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 837 | 48 | 103 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 839 | 49 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 841 | 50 | 97 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 843 | 51 | 98 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € 1[redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 845 | 52 | 103 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 847 | 53 | 97 m² gbo | 97 m² gbo | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 849 | 54 | 97 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 851 | 55 | 98 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € 1[redacted] | € 1[redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 853 | 56 | 98 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 855 | 57 | 91 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 857 | 58 | 91 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 859 | 59 | 98 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € 1[redacted] | € 1[redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 867 | 60 | 100 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 869 | 61 | 108 m² gbo | 108 m² gbo | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 871 | 62 | 93 m² gbo | 93 m² gbo | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 873 | 63 | 100 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] 2 |
| 875 | 64 | 108 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 877 | 65 | 93 m² gbo | 93 m² gbo | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 879 | 66 | 108 m² gbo | | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |
| 881 | 67 | 108 m² gbo | | € [redacted] | [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | € [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |

| adres: 1019BM huisnr. | appartements-index | oppervlakte (gbo/bvo) of aantal | waarvan vm SH | VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054 woning | VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054 /m² gbo | grondwaarde bij uitgifte | grondwaarde schaduw actueel | Indexcanon bij uitgifte | Indexcanon actueel | afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld | BTW over grondwaarde bij uitgifte | koop-/aannemingssom incl. BTW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 883 | 68 | 93 m² gbo | 93 m² gbo | € | | | | | | | | |
| 885 | 69 | 108 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 887 | 70 | 93 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 889 | 71 | 100 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 891 | 72 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 893 | 73 | 98 m² gbo | 98 m² gbo | € | | | | | | | | |
| 895 | 74 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 897 | 75 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 899 | 76 | 98 m² gbo | 98 m² gbo | € | | | | | | | | |
| 901 | 77 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 903 | 78 | 98 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 905 | 79 | 100 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 907 | 80 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 909 | 81 | 98 m² gbo | 98 m² gbo | € | | | | | | | | |
| 911 | 82 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 913 | 83 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 915 | 84 | 98 m² gbo | 98 m² gbo | € | | | | | | | | |
| 917 | 85 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 919 | 86 | 98 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 921 | 87 | 100 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 923 | 88 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 925 | 89 | 98 m² gbo | 98 m² gbo | € | | | | | | | | |
| 927 | 90 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 929 | 91 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 931 | 92 | 98 m² gbo | 98 m² gbo | € | | | | | | | | |
| 933 | 93 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 935 | 94 | 98 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 937 | 95 | 100 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 939 | 96 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 941 | 97 | 98 m² gbo | 98 m² gbo | € | | | | | | | | |
| 943 | 98 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 945 | 99 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 947 | 100 | 98 m² gbo | 98 m² gbo | € | | | | | | | | |
| 949 | 101 | 113 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 951 | 102 | 98 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 953 | 103 | 100 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 955 | 104 | 108 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 957 | 105 | 93 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 959 | 106 | 108 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 961 | 107 | 108 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 963 | 108 | 93 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 965 | 109 | 108 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 967 | 110 | 93 m² gbo | | € | | | | | | | | |
| 969 | 111 | 101 m² gbo | 101 m² gbo | € | | | | | | | | |
| 971 | 112 | 108 m² gbo | 108 m² gbo | € | | | | | | | | |
| 973 | 113 | 93 m² gbo | 93 m² gbo | € | | | | | | | | |
| subtotaal | | 10.710 m² gbo | 2.892 m² gbo | € | | | | | | | | |

**bedrijfsruimte**

| adres: 1019BM huisnr. | appartements-index | oppervlakte bvo | bestemming | grondwaarde bij uitgifte | grondwaarde actueel | Indexcanon bij uitgifte | Indexcanon actueel | afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld | BTW over grondwaarde bij uitgifte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 751 | | 442 m² bvo | bedrijfsruimte max 30% kantoor | € | | | | | |
| 861 | | 368 m² bvo | bedrijfsruimte max 30% kantoor | € | | | | | |
| 865 | | 387 m² bvo | bedrijfsruimte max 30% kantoor | € | | | | | |
| 977 | | 486 m² bvo | bedrijfsruimte max 30% kantoor | € | | | | | |
| subtotaal | | 1.683 m² bvo | | € | | | | | |

**parkeerplaatsen markt**

| bestemming | aantal | VON-prijs totaal | VON-prijs per stuk | grondwaarde bij uitgifte | grondwaarde actueel | Indexcanon bij uitgifte | Indexcanon actueel | afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld | BTW over grondwaarde bij uitgifte | koop-/aannemingssom incl. BTW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| standaard parkeerplaatsen | 1 | € | | € | | | | | | |
| | 289 | € | | € | | | | | | |
| motor parkeerplaatsen | 1 | € | € | € | | | | | | |
| | 7 | € | € | € | | | | | | |
| MIVA-parkeerplaatsen | 1 | € | € | € | | | | | | |
| | 6 | € | € | € | | | | | | |
| subtotaal | 305 | | | € | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Totaal generaal | 108 | VS Koopwoningen | € | | | | | | | |
| | 4 | units bedrijfsruimte | | | | | | | | |
| | 305 | parkeerplaatsen | | | | | | | | |

[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** maandag 18 juni 2012 18:59
**Aan:** [redacted] Harriet; [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: bestuurlijk overleg stadgenoot 19 juni
**Bijlagen:** Memo tbv BO 19 juni 2012 (2).doc

Hoi [redacted]

Bijgaand retour met wat opmerkingen.

Groeten,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** maandag 18 juni 2012 17:06
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: bestuurlijk overleg stadgenoot 19 juni
**Urgentie:** Hoog

Beste collega's,

Vandaag gepoogd alle info te begrijpen en samen te vatten in een advies tbv het BO morgen.

Willen jullie bijgevoegd concept lezen en aanvullen c.q. corrigeren?
Ik heb hierbij een aantal vragen in de tekst geel gemarkeerd, graag jullie reactie hierop.

Aan [redacted] heb ik hetzelfde concept-advies gestuurd met het advies het BO af te lasten omdat het nu wel erg kort dag is om a) dit advies af te maken en b) dit nog onder de aandacht van de WH-ers te krijgen.

Wacht, ik zie een mail van [redacted] het BO is afgelast, er wordt een nieuwe datum geprikt!

Betekent meer tijd, ik laat jullie weten wat de nieuwe datum wordt zodra ik deze hoor..

groet [redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** vrijdag 15 juni 2012 14:06
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** bestuurlijk overleg stadgenoot 19 juni

heren (en dame),

Hierbij de inzet van stadgenoot (worddocument)

Over de verkenning van onze kant:

- [redacted] heeft gisteren gemailed over de grondwaarde Nieuw Argentinie (bijgevoegd)
- [redacted] levert vandaag nog een advies over het procesvoorstel van Stadgenoot voor Nieuw Argentinie
- [redacted] gaat vanmiddag kijken naar de bedrijfswaarde berekening van stadgenoot voor [redacted]
- [redacted] geeft vandaag na zijn gesprek vanmiddag met het [redacted] aan wat we met het [redacted] hebben kunnen afspreken over nieuwe [redacted]

Mijn verzoek is om de adviezen te replyen op deze mail.

Na vandaag ben ik een week op vakantie. [redacted] neemt het maandag van mij over.
Zij kan [redacted] bijstaan in het formuleren van het advies aan de betrokken wethouders.

Succes!

[redacted]

---

**Van:** [redacted] @stadgenoot.nl]
**Verzonden:** vrijdag 15 juni 2012 13:52
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:**

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaresse
Projectontwikkeling
Stadgenoot
[redacted]@stadgenoot.nl
[redacted]
www.stadgenoot.nl
aanwezig maandag t/m donderdag van 08.30 tot 17.00 uur en vrijdag tot 12.30 uur

denk aan het milieu voordat je deze mail print

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

Concept advies 18 juni 2012

## 1. Nieuw-Argentinië – omzetting programma

| Huidig programma | Blok 1 (fase 3) | Blok 2 (fase 4) | Blok 3 (fase 5) | Totaal | % |
|---|---|---|---|---|---|
| Sociale huurwoningen | 32 | 32 | 35 | 99 | 30% |
| Marktwoningen | 76 | 76 | 79 | 231 | 70% |
| **Woningen totaal** | **108** | **108** | **114** | **330** | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| M2 BVO Bedrijfsruimte | 1.683 | 1.750 | 2.210 | 5.643 | M2 |
| M2 BVO Broedplaatsen | - | - | 362 | 362 | M2 |
| Parkeerplaatsen (fase 1 en 2) | | | | 356 | pp. |

Voorstel Stadgenoot

- Geen sociaal in Blok 1 en 2
- Middensegment huur à € 900 p.m. in Blok 1 en 2
- Compensatie sociaal in Blok 3
- Compensatie sociaal middels realisatie Zwerfjongerencentrum in Oostpoort (ca 900 m2, gelijk aan 9 soc. woningen)
- Broedplaatsen en bedrijfsruimte Blok 3 vervallen.
- Realisatieplicht blok 3 in 2014 à 2016, *mits* realisatie sociaal in [redacted] niet doorgaat.
- Lumpsumgrondprijs € [redacted] (ex BTW) blijft overeind, waarbij Stadgenoot € [redacted] toeschrijft aan Blok 1 en 2 en [redacted] aan Blok 3.

| Voorstel Stadgenoot | Blok 1 (fase 3) | Blok 2 (fase 4) | Blok 3 (fase 5) | Totaal | % |
|---|---|---|---|---|---|
| Sociale huurwoningen | - | - | 73 | 73 | 23% |
| Markthuurw. middensegment - € 900 p/m | 32 | 32 | | 64 | 20% |
| Marktwoningen (huur+koop) | 76 | 76 | 33 | 185 | 57% |
| **Woningen totaal** | **108** | **108** | **106** | **322** | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| M2 BVO Bedrijfsruimte | 3.047 | | - | 3.047 | M2 |
| M2 BVO Broedplaatsen | - | - | - | - | M2 |
| Parkeerplaatsen (fase 1 en 2) | | | | 356 | pp. |

Reactie gemeente

- Programmatische wijziging (sociaal naar Blok 3 en laten vervallen broedplaatsen en BOG) inhoudelijk akkoord, *mits* realisatie Blok 3 uiterlijk in 20XX start. Inbrengen dat waarborgsom/boete betaald wordt indien datum start bouw niet wordt gehaald.
- Lumpsumgrondprijs [redacted] mln (NB Stadgenoot heeft het over 18,4, ander prijspeil?) wordt conform schema [redacted] verdeeld: € [redacted] mln Blok 1 en 2 en € [redacted] Blok 3.

Openstaande vragen:

1. [redacted]?
2. [redacted] wat moet als uiterlijke start bouw Blok 3 worden afgesproken?
3. [redacted] is programmatische wijziging akkoord?
4. [redacted] is handhaven lumpsumgrondprijs legitiem gezien programmatische wijzigingen?

**Opmerking [N1]:** Wat is de bijbehorende woninggrootte en hoe vallen deze woningen in de puntenhuur (maw is er wel sprake van een geste of alleen window-dressing

**Opmerking [N2]:** Tellen middensegment- en huurwoningen mee voor winstdelingsregeling of blijft oude koopprogramma daarvoor uitgangspunt? (lijkt mij uitgangspunt)

**Opmerking [N3]:** Maar niet volledig; rekening houdend met 9 eenheden zwerfjongeren (hierna, worden er per Saldo 17 sociale huurwoningen minder gebouwd

**Opmerking [N4]:** Was toen geen compensatie, dus ook nu niet als zodanig rekenen

**Opmerking [N5]:** Vervallen = verlagen onrendabel bij gegeven huurstelling broedplaats

**Opmerking [N6]:** Wat is resterend programma in bvo?

**Opmerking [N7]:** Op deze manier altijd ergens verlost van onrendabel.Waarschijnlijk zal programmaomzetting daar gepaard moet gaan met aanpassing grondwaarde. Stadgenoot heeft al realiseringsplicht; die voorwaardelijk maken is terugkomen op gesloten overeenkomsten.

**Opmerking [N8]:** Toedeling obv grondprijsbeleid is altijd aan OGA

**Opmerking [N9]:** GBO/BVO onbepaald

**Opmerking [N10]:** 6 parkeerplaatsen onder blok 3 zijn verdwenen (huidige dure opzet is keuze SG geweest)

**Opmerking [N11]:** LS is € [redacted], waarvan oorspronkelijk € [redacted] markt en € [redacted] sociale huur

**Opmerking [N12]:** Mijn berekening geldt uitsluitend verschuiving programma. Bij programmawijziging dus herrekenen (maar OGA bepaaldt wel toedeling.

**Opmerking [N13]:** De voorgestelde programmatische wijzigingen beogen alle de financiele druk bij SG te verlichten (meer markt/benutten potentie/verlagen onrendabele investeringen) de lumpsum vormt een afspiegeling van het zuur en het zoet en sluit daar zo niet meer op aan.
Hoewel vergelijkingen per definitie onzuiver: voor woningen fase 1 is bij opgegeven VON-prijzen toegedeelde grondwaarde <60% van tabel handleiding

## 2. Nieuw-Argentinie – winstdelingsregeling en schadeclaims

Uitgaande van een VON-prijs van € [redacted] moet Stadgenoot conform de winstdelingsregeling ca [redacted] n. betalen aan de gemeente (berekening [redacted] /projectbureau begin 2012).
Stadgenoot wil dit niet betalen, er is een geschil. Hiernaast zijn gemeente en Stadgenoot het niet eens over de verantwoordelijkheid voor ontstane schade m.b.t. kabels & leidingen en de draagkracht van de Veemkade.
Gemeente (OGA) heeft per brief d.d. 20 feb. 2012 aangegeven vast te houden aan de winstdelingsregeling. Hiernaast wordt elke aansprakelijkheid m.b.t. de kwestie kabels en leidingen en het gebruik van de Veemkade van de hand gewezen.
(NB Stadgenoot komt zelf in haar memo d.d. 15 juni uit op een te betalen bedrag conform de winstdelingsregeling van [redacted], uitgaande van een VON prijs van € [redacted].
Wat betreft de "vertragingsschade door draagkracht Veemkade" calculeert Stadgenoot de schade op € [redacted].)

**Opmerking [N14]:** Argumentatie?

**Opmerking [N15]:** Opgave fase 1 incl. parkeren [redacted] ² gbo

Voorstel Stadgenoot: mediation dan wel bindend advies m.b.t. de winstdelingsregeling.

Reactie gemeente: geen mediation of bindend advies, in plaats daarvan de gang naar de rechter via een gerechtelijke incassoprocedure. Dit omdat het een puur juridische kwestie betreft. Conform advies JZ.

Openstaande vragen:
- [redacted] schade ivm Veemkade, is dat een herleidbaar bedrag/herkenbaar?
- [redacted] is er een indicatie m.b.t. schadeclaim kabels & leidingen?

[redacted]

[redacted]

[redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]).

[redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]?

**4.** [redacted]

[redacted])

**5.** [redacted]

Info [redacted] volgt nog.

[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** dinsdag 19 juni 2012 18:11
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: bestuurlijk overleg stadgenoot 19 juni
**Bijlagen:** Memo tbv overleg Stadgenoot 19 juni 2012.doc

Beste collega's,

Bijgevoegd memo is last minute meegegaan tbv gesprek dat [redacted] vanavond heeft met [redacted] van Stadgenoot (er is toch een gesprek, alleen niet bestuurlijk).
Hopelijk is jullie input goed verwerkt. Aantal vraagtekens staan nog.
Gesprek is alleen verkennend om te bezien waar geschilpunten zitten.

Wordt vast en zeker vervolgd.....

groet [redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** maandag 18 juni 2012 17:06
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: bestuurlijk overleg stadgenoot 19 juni
**Urgentie:** Hoog

Beste collega's,

Vandaag gepoogd alle info te begrijpen en samen te vatten in een advies tbv het BO morgen.

Willen jullie bijgevoegd concept lezen en aanvullen c.q. corrigeren?
Ik heb hierbij een aantal vragen in de tekst geel gemarkeerd, graag jullie reactie hierop.

Aan [redacted] heb ik hetzelfde concept-advies gestuurd met het advies het BO af te lasten omdat het nu wel erg kort dag is om a) dit advies af te maken en b) dit nog onder de aandacht van de WH-ers te krijgen.

Wacht, ik zie een mail van [redacted] het BO is afgelast, er wordt een nieuwe datum gepikt!

Betekent meer tijd, ik laat jullie weten wat de nieuwe datum wordt zodra ik deze hoor..

groet [redacted]

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** vrijdag 15 juni 2012 14:06
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** bestuurlijk overleg stadgenoot 19 juni

heren (en dame),

Hierbij de inzet van stadgenoot (worddocument)

Over de verkenning van onze kant:
- [redacted] heeft gisteren gemailed over de grondwaarde Nieuw Argentinie (bijgevoegd)
- [redacted] levert vandaag nog een advies over het procesvoorstel van Stadgenoot voor Nieuw Argentinie
- [redacted] gaat vanmiddag kijken naar de bedrijfswaarde berekening van [redacted]
- [redacted] geeft vandaag na zijn gesprek vanmiddag met het [redacted] aan wat we met het [redacted] hebben kunnen afspreken over [redacted]

Mijn verzoek is om de adviezen te replyen op deze mail.

Na vandaag ben ik een week op vakantie. [redacted] [redacted] neemt het maandag van mij over.
Zij kan [redacted] bijstaan in het formuleren van het advies aan de betrokken wethouders.

Succes!

[redacted]

---

**Van:** [redacted]@stadgenoot.nl]
**Verzonden:** vrijdag 15 juni 2012 13:52
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:**

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Secretaresse
Projectontwikkeling
Stadgenoot
[redacted]@stadgenoot.nl
[redacted]
www.stadgenoot.nl
aanwezig maandag t/m donderdag van 08.30 tot 17.00 uur en vrijdag tot 12.30 uur

denk aan het milieu voordat je deze mail print

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

Concept advies 19 juni 2012

## 1. Nieuw-Argentinië – omzetting programma

| **Huidig programma** | **Blok 1** (fase 3) | **Blok 2** (fase 4) | **Blok 3** (fase 5) | **Totaal** | % |
|---|---|---|---|---|---|
| Sociale huurwoningen | 32 | 32 | 35 | **99** | 30% |
| Marktwoningen | 76 | 76 | 79 | **231** | 70% |
| **Woningen totaal** | **108** | **108** | **114** | **330** | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| M2 BVO Bedrijfsruimte | 1.683 | 1.750 | 2.210 | **5.643** | M2 |
| M2 BVO Broedplaatsen | - | - | 362 | **362** | M2 |
| Parkeerplaatsen (fase 1 en 2) | | | | **356** | pp. |

Voorstel Stadgenoot

- Geen sociaal in Blok 1 en 2
- Middensegment huur à € 900 p.m. in Blok 1 en 2
- Compensatie sociaal (gbo =75 m2) in Blok 3
- Compensatie sociaal middels realisatie Zwerfjongerencentrum in [redacted] (ca 900 m2, gelijk aan 9 soc. woningen)
- Broedplaatsen en bedrijfsruimte Blok 3 vervallen.
- Realisatieplicht blok 3 in 2014 à 2016, *mits* realisatie sociaal in [redacted] niet doorgaat.
- Lumpsumgrondprijs € [redacted] (ex BTW) blijft overeind

| **Voorstel Stadgenoot** | **Blok 1** (fase 3) | **Blok 2** (fase 4) | **Blok 3** (fase 5) | **Totaal** | % |
|---|---|---|---|---|---|
| Sociale huurwoningen | - | - | 73 | **73** | 23% |
| Markthuurw. middensegment - € 900 p/m | 32 | 32 | | **64** | 20% |
| Marktwoningen (huur+koop) | 76 | 76 | 33 | **185** | 57% |
| **Woningen totaal** | **108** | **108** | **106** | **322** | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| M2 BVO Bedrijfsruimte | 3.047 | | - | **3.047** | M2 |
| M2 BVO Broedplaatsen | - | - | - | - | M2 |
| Parkeerplaatsen (fase 1 en 2) | | | | **356** | pp. |

Reactie gemeente

- Programmatische wijziging: sociaal naar Blok 3 en laten vervallen broedplaatsen en BOG:
  - inhoudelijk akkoord, m.u.v. compensatie sociaal (aantal). Sociaal moet 30% blijven (Zwerfjongerencentrum is geen compensatie).
  - voorwaarden: vastleggen start bouw Blok 3 uiterlijk in 01.01.**201x** (datum afhankelijk van input stadsdeel), waarbij waarborgsom/boete betaald wordt indien datum start bouw niet wordt gehaald. NB Geen relatie leggen met [redacted]
  - Uitgangspunt: middensegmenthuur is markconform. Programmatische wijzigingen zorgen voor verlichting bij Stadgenoot (meer markt/benutten potentie/verlagen onrendabele investeringen).
- Lumpsumgrondprijs € [redacted] wordt, conform herzien programma Stadgenoot, verdeeld: € [redacted] n Blok 1 en 2 en € [redacted] Blok 3. Bij wijzigingen dient opnieuw te worden gerekend, gemeente bepaalt de toedeling.
- Oude koopprogramma blijft uitgangspunt bij bepalen winstdelingsregeling. Scheelt anders voor Blok 1 en 2 (uitgaande van 76 koopwoningen in herzien programma i.p.v. de oorspronkelijke 152) ca € [redacted] minder inkomsten voor gemeente.

## 2. Nieuw-Argentinie – winstdelingsregeling en schadeclaims

Uitgaande van een VON-prijs van € [redacted] moet Stadgenoot conform de winstdelingsregeling ca € [redacted] betalen aan de gemeente (berekening projectbureau begin 2012).
Stadgenoot wil dit niet betalen Volgens Stadgenoot zal een verlies worden geleden op de marktwoningen (vanwege hogere kosten dan geraamd) in combinatie met verkoop van de parkeerplaatsen. Er is een geschil. Hiernaast zijn gemeente en Stadgenoot het niet eens over de verantwoordelijkheid voor ontstane schade m.b.t. kabels & leidingen en de draagkracht van de Veemkade.
Gemeente (OGA) heeft per brief d.d. 20 feb. 2012 aangegeven vast te houden aan de winstdelingsregeling. Hiernaast wordt elke aansprakelijkheid m.b.t. de kwestie kabels en leidingen en het gebruik van de Veemkade van de hand gewezen.
Wat betreft de "vertragingsschade door draagkracht Veemkade" calculeert Stadgenoot de schade op € [redacted].)

Voorstel Stadgenoot: mediation dan wel bindend advies m.b.t. de winstdelingsregeling.

Reactie gemeente: geen mediation of bindend advies, in plaats daarvan de gang naar de rechter via een gerechtelijke incassoprocedure. Dit omdat het een puur juridische kwestie betreft. Conform advies JZ.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]).

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 20 juni 2012 9:01
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Stadgenoot en nw Argentinië

Beste vrienden van Stadgenoot ;),

Gisteravond met [redacted] een goed gesprek gehad over nw Argentinië en [redacted].
Uitkomsten
Blok 1 en 2 152 marktwoningen en 64 middeldure huur toe te wijzen aan huishoudens in Oost die een sociale huurwoning achterlaten die vervolgens aan de doelgroep wordt toegewezen. Grondprijs [redacted] (is al betaald) Blok 3 83 sh (ipv voorgestelde 73), handhaving broedplaats, laten vervallen bedrijfsruimte, geen zwerfjongeren. Grondprijs [redacted] Start bouw 1-1-2014 mits stadgenoot niet sh hoeft te ontwikkelen in [redacted] (aan [redacted] vragen om formulering). Winstdelingsregeling is van toepassing op totale commerciële programma, dus ook middeldure huur, maar leidt bij huur pas bij uitponden tot afroming.

Over winstdelingsregeling en schade blijven partijen het oneens. Niet geheel duidelijk was de volgende handreiking: stadgenoot realiseert 33 extra marktwoningen in blok 3, met extra grondopbrengst van [redacted] daarmee is schade van stadgenoot([redacted]) en winst gemeente [redacted]) verrekend. Hierover zou ik mij beraden.
Verder stuur ik argumentatie op over gemeentelijk voorstel voor gerechtelijke procedure.
Bij [redacted] betaalt stadgenoot per direct [redacted]

[redacted].

[redacted].

tenslotte gevraagd of Stadgenoot nog iets in het vat had zitten. We kwamen niet verder dan dat Stadgenoot dossier [redacted]

Tot zover. [redacted] neemt hedenochtend contact op met [redacted] om erfpachtbepalingen blok 1 en 2 af te ronden.

NB deze lijn is afgestmd met [redacted] en [redacted] moet [redacted] nog bellen over ode.

Groet,
[redacted]

[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** woensdag 20 juni 2012 16:38
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** Opdracht

Hallo [redacted] en [redacted]

Hierbij mijn voorstel voor onze opdracht:

Deel 1
Meewerken aan reactie op voorstel van Stadgenoot zoals in e-mail van [redacted] wordt beschreven met aandacht voor de volgende onderwerpen:

1. Hoe leggen we de datum startbouw 2014 vast?
2. Wat wordt de straf als deze datum niet gehaald wordt?
3. Wat zijn de gevolgen voor de grondwaarde als Stadgenoot 33 extra woningen realiseert? Zijn er gevolgen?
4. Hoe leggen we vast dat de doorstroming op gang komt?
5. Een voorstel doen voor het toepassen van de risicoregeling in het geval dat 64 woningen voorlopig verhuurd worden. In het verleden heb ik notities hierover geschreven voor [redacted]

Onze reactie wordt verwerkt in de notitie aan het bestuurlijk overleg.

Deel 2
Uitvoeren van het besluit van het BO. Wat dat ook wordt.
Rechtszaak schade claim?
Rechtszaak winstdelingsregeling?

Hoeveel tijd hebben jullie al besteed aan de vraag 'wel of geen sociale huurwoningen?' en de laatste deal van [redacted]?
Hoeveel tijd denken jullie nog nodig te hebben voor deel 1. Deel 2 komt later als we verder zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Grondzaken
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

[redacted]
postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
[redacted]@oga.amsterdam.nl

X **Gemeente Amsterdam**
X **Ontwikkelingsbedrijf**
X **Sector Projecten | Afdeling projectleiding**

[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** vrijdag 22 juni 2012 8:55
**Aan:** [redacted] ([redacted]@stadgenoot.nl)
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** FW: Mandjesoverleg
**Bijlagen:** DPO-pekr-memo-2012-39 OGA programma aanpassingen projecten.doc

Beste [redacted]

Je samenvatting is op hoofdlijnen correct. Ik heb het ook voorgelegd aan [redacted] en wethouder. Daar krijg ik nog reactie op. Het kan zijn dat er nog wat details zijn die scherper moeten worden benoemd. Het is al met al voldoende om in deze fase om voor blok 1 en 2 de aktes verder af te ronden.

Met vriendelijke groet, [redacted] Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. [redacted]

---

**Van:** [redacted]@stadgenoot.nl]
**Verzonden:** wo 20-6-2012 16:58
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** Mandjesoverleg

[redacted]

Hierbij een korte samenvatting van ons gesprek. Indien akkoord dan gaan wij vrijdag [redacted] benaderen voor de aanpassingen van de erfpachtbedragen bij Argentinië.

Ik hoor graag als er nog vragen zijn.

Met vriedelijke groet,
[redacted]

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

# Memo

**Aan:** **Annius Hoornstra**

**Van:** [redacted]

**CC :** **Bestuur Stadgenoot**

**Betreft:** **Voorstel mandjesoverleg**

**Kenmerk:** **DPO-pekr / memo-2012-39**

**Datum:** **20 juni 2012**

**Doel:** **Besluiten**

---

Annius,

Hierbij de samenvatting van ons gesprek van gisteravond over de projecten [redacted] Argentinië en [redacted], incl de gevraagde bijlagen. Over de drie geschilpunten bij Argentinië: risico/winstverdeling, vertragingsschade door draagkracht Veemkade, en de aanwezigheid van niet voorziene kabels en leidingen heb ik beide voorstellen in het kort samengevat. Ik ga ervan uit dat jij hier nog op terugkomt.

Ik heb dit voorstel ook mijn bestuur doen toekomen met het verzoek hierop te reageren.

## 1. Argentinië

Gemeente heeft aangegeven open te staan voor programmawijziging waarbij in fase 3 en 4 een volledig marktprogramma wordt gerealiseerd en in fase 5 het sociale programma.

Hieronder volgt de uitwerking van het voorstel, op basis van deze analyse willen we graag met u van gedachten wisselen.

### Invulling voorstel

Het nieuwe voorstel hebben wij ambtelijk besproken en op de volgende programmatische wijze vertaald:

| | | Fase 3 en 4 | Fase 5 |
|---|---|---|---|
| Marktprogramma | Aantal | 216 | 33 |
| Sociaalprogramma | Aantal | | 83 |
| Broedplaats | M2 | | 308 |

- In eerste instantie zijn uit het marktprogramma (216 woningen) van fase 3 en 4 alle woningen te koop. 64 woningen van dit markprogramma worden beschikbaar gehouden voor verhuur in het middensegment (huurprijs maximaal € 900,-). De erfpacht-bestemming en bijbehorende grondprijs voor dit middensegment is marktwoning;

- Huurders uit een sociale huurwoningen in Oost krijgen voor deze middensegment woningen voorrang;
- Na de eerste verhuring van de 64 middensegment woningen is verkoop een optie ter besluitvorming Stadgenoot;
- Het programma sociale huur is nader te bepalen en kan gedifferentieerd worden ingevuld op basis van de erfpacht voorwaarden als in 2004 overeengekomen;
- In fase 5 ligt het accent op het sociale programma met een beperkt aantal marktwoningen om de resterende lumpsum uit de overeenkomst uit 2004 te dekken;
- In fase 5 is het commerciële programma BOG en het programma voor de zwerfjongeren komen te vervallen. De 308 m2 broedplaats blijft gehandhaafd onder de toezegging dat de subsidie voor de realisatie van de broedplaats nog beschikbaar is;
- De gemeentelijke bijdrage voor het ondergrondse parkeren en de doorgang, zoals door het Projectbureau Zuidoostlob bevestigd in haar brief van 21 juni 2007 blijven gehandhaafd;
- Aan een realisatieplicht kan worden voldaan met een startbouw in 2014 als Stadgenoot gehoor geeft aan de wens van projectbureau Houthavens om de sociale huurwoningen, zoals overeengekomen in de BEO niet te realiseren. Stadgenoot heeft hierop positie gereageerd

**Potentiële voordelen van deze aanpassing zijn:**

- De overeengekomen lumpsum grondprijs voor geheel Argentinië (incl. fase 5) ad [redacted] mio (ex BTW) is in ons nieuwe voorstel grotendeels toegerekend aan fase 3 en 4. Dit betekent dat de grondkosten/jaarlijkse canonkosten voor – de nog te ontwikkelen fase 5 – beperkt blijven;
- fase 5 kan gefaseerd en bedrijfseconomisch ontwikkeld worden met sociale huurwoningen en een beperkt marktprogramma om de resterende grondkosten ad € [redacted]. te dekken.

**Financiële doorrekening**

***Fase 5 nog nader door Stadgenoot uit te werken binnen nieuw voorstel***

- Van de te verdelen lumpsum resteert voor fase 5 ca. [redacted].
- voor fase 5 is een sociaal programma van 83 woningen ingerekend en een resterend programma marktwoningen ter dekking van de totale grondkosten (ca. [redacted]) ingerekend. Uiteraard zal het programma nog nader moeten worden uit gewerkt in diverse woonproducten. Als voorbeeld is de berekening van 33 marktwoningen en 83 sociale huurwoningen met een gemiddeld GBO opgenomen. Voor de grondkosten van de sociale huurwoningen en de voorwaarden waaronder is de bestaande erfpachtovereenkomst aangehouden

*Argentinie fase 5 (o.b.v. herzien programma)*

| | aantal | | kosten | | opbrengsten | | resultaat | opgenomen grondkosten: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - marktwoningen | 33 | € | [redacted] | | [redacted] | | [redacted] | [redacted] |
| - sociale huur | 83 | € | [redacted] | | [redacted] | | [redacted] | |
| - doorgang kelder | | € | [redacted] | | | | [redacted] | |
| **Totaal** | **116** | **€** | [redacted] | | [redacted] | | [redacted] | [redacted] |

- Aan een realisatieplicht kan worden voldaan als Stadgenoot gehoor geeft aan de wens van projectbureau [redacted] om de sociale huurwoningen, zoals overeengekomen in de [redacted] niet te realiseren.

**Overige uitgangspunten**

In bovenstaande berekeningen is nog geabstraheerd van de uitkomsten van de drie geschilpunten: risico/winstverdeling, vertragingsschade door draagkracht [redacted] en de aanwezigheid van niet voorziene kabels en leidingen.

***Risico/winstverdeling***
Indien het volledige marktprogramma (185 woningen – excl. middensegment) wordt verkocht, bedraagt de komende jaren, bij een volledig verkoop, de aanvullende afdracht afhankelijk van de te realiseren VON-prijs indicatief tussen € [redacted] en de € [redacted].

***Vertragingsschade***
De vertragingsschade is gecalculeerd op een bedrag van ca. [redacted].

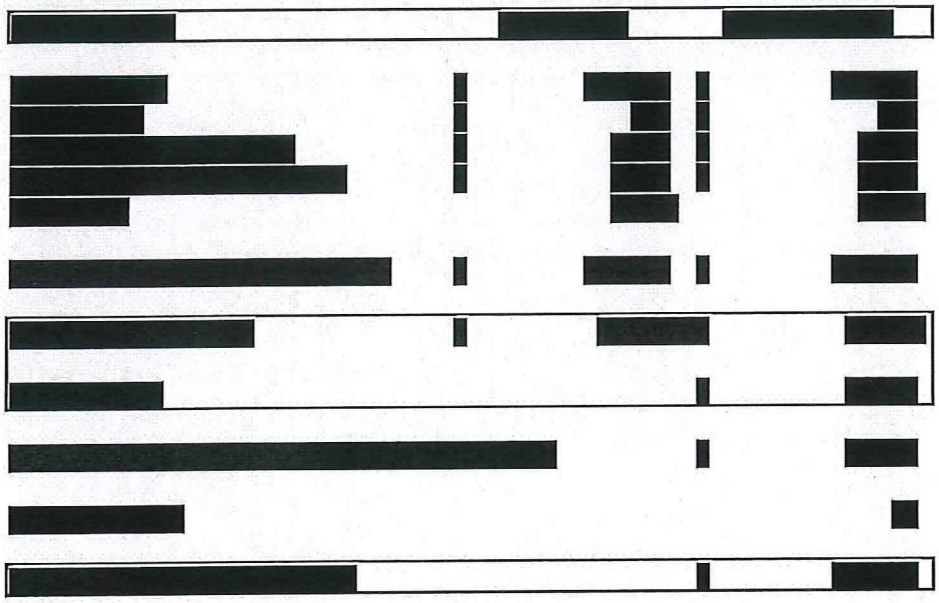
***Oplossing***
De gemeente stelt in eerste instantie voor een gerechtelijke incassoprocedure te starten.

Stadgenoot doet het voorstel om het marktprogramma in fase 5 te optimaliseren naar 66 woningen met een extra grond bijbetaling van ca € [redacted]. Ter compensatie van de gederfde inkomsten voor de Gemeente uit de risico/winstverdeling verminderd met de gecalculeerde vertragingsschade.

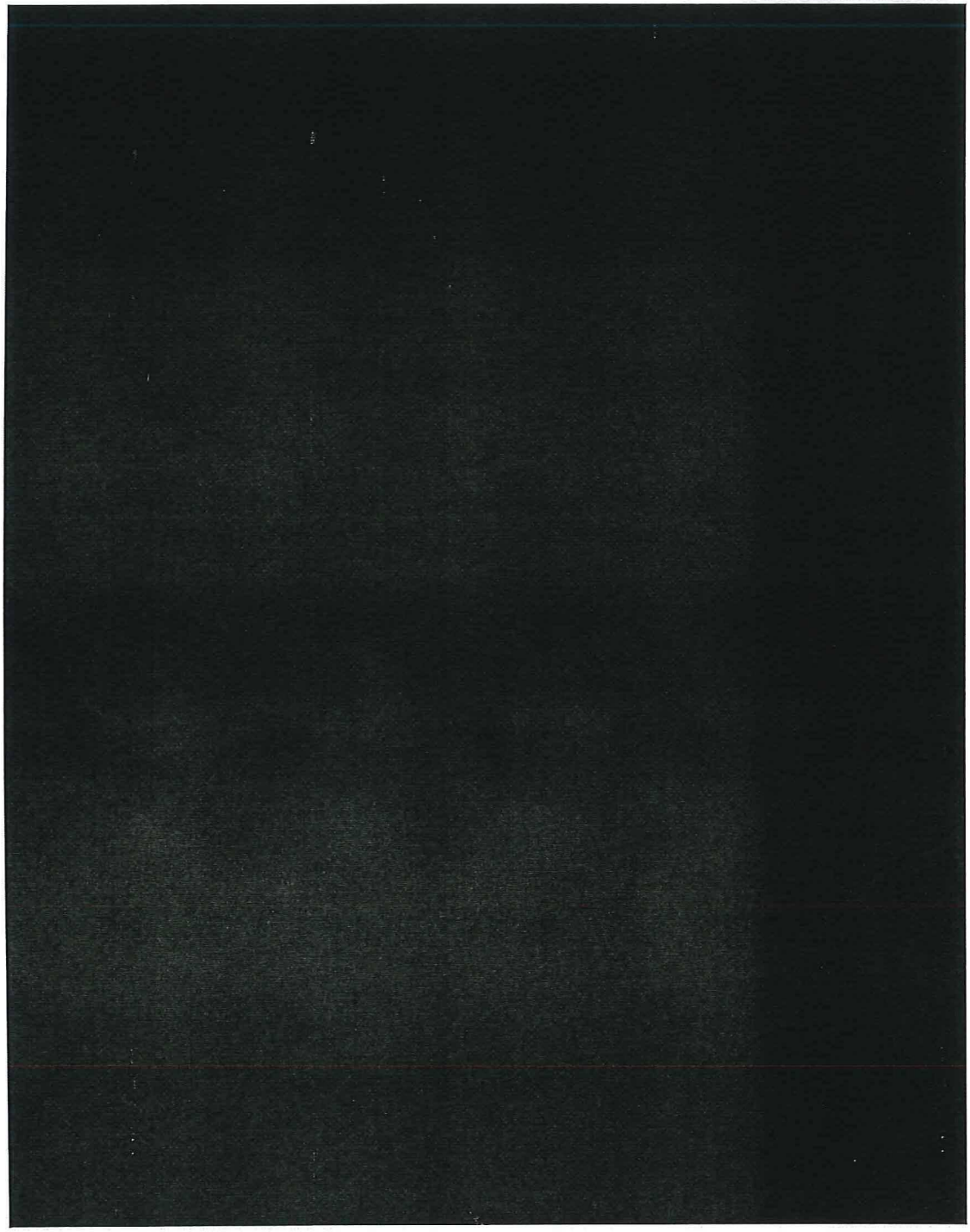
[redacted]

**BIJLAGE 1 Bedrijfswaarde [redacted]**

[redacted]



**BIJLAGE 2** [redacted]



[redacted]

**Van:** [redacted] <[redacted]stadgenoot.nl>
**Verzonden:** vrijdag 22 juni 2012 10:28
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** RE: Mandjesoverleg

Hallo [redacted]

Wij zijn erg blij met onderstaand bericht van [redacted] heeft mij gevraagd contact met je op te nemen. Dat zal ik zo doen. Vooruitlopend samengevat het voorstel:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Blok 1/fase 3 | 76 | | |
| | 32 | | |
| | | 108 | |
| Blok 2/fase 4 | 76 | | |
| | 32 | | |
| | | 108 | |
| | | **216** | koop/markt |
| Blok 3 | 83 | | sociaal |
| | 33 | | koop/markt |
| | 362 m² | BVO | broedplaatsen |

Volgens onze berekening maken de 216 koop/marktwoningen ongeveer [redacted] uit van de lumpsum van [redacted] zodat voor Blok 3/fase 5 nog een bedrag resteert van ongeveer € [redacted] als grondwaarde toe te rekenen aan 33 koop/marktwoningen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

E [redacted]@stadgenoot.nl
T [redacted]
M [redacted]
I [redacted]
W www.stadgenoot.nl

---

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** vrijdag 22 juni 2012 9:58
**Aan:** [redacted]
**Onderwerp:** FW: Mandjesoverleg

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

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

---

**Van:** [redacted] [redacted]@oga.amsterdam.nl]
**Verzonden:** vrijdag 22 juni 2012 8:55
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]; [redacted]
**Onderwerp:** FW: Mandjesoverleg

Beste [redacted],

Je samenvatting is op hoofdlijnen correct. Ik heb het ook voorgelegd aan [redacted] en wethouder. Daar krijg ik nog reactie op. Het kan zijn dat er nog wat details zijn die scherper moeten worden benoemd. Het is al met al voldoende om in deze fase om voor blok 1 en 2 de aktes verder af te ronden.

Met vriendelijke groet, [redacted] Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. [redacted]

---

**Van:** [redacted]@stadgenoot.nl]
**Verzonden:** wo 20-6-2012 16:58
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** Mandjesoverleg

[redacted]

Hierbij een korte samenvatting van ons gesprek. Indien akkoord dan gaan wij vrijdag [redacted] benaderen voor de aanpassingen van de erfpachtbedragen bij Argentinië.

Ik hoor graag als er nog vragen zijn.

Met vriedelijke groet,
[redacted]

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