027

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 januari 2012 12:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Hoi [redacted]

Bedankt voor je antwoord. De verkeersklasse 45 was een eerste aanname van mij maar aangezien de parkeergarage reeds gebouwd is denk ik dat er niet zoveel mogelijk meer is. Ik zal aan Stadgenoot vragen met welke belasting/ verkeersklasse zij rekening hebben gehouden en dat verwerken in het wijzigingsbesluit. Ik hou je op de hoogte.

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Thursday 26 January 2012 12:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

[redacted]

Met excuses voor de ontstane vertraging kan ik melden dat het stadsdeel zich kan vinden in de concept-bepalingen voor de gewijzigde erfpacht zoals verwoord in jouw voorstel.

Ik begrijp overigens dat er op dit moment nog geen overeenstemming is over hoe de electra-voorziening te realiseren in de tussenstraat. Ik ga er vanuit dat dat goed komt.

Bovendien wijst een collega mij erop dat de nu voorgestelde verkeersklasse 45 niet wordt gehaald door de erfpachter. Wat het wel is moeten we wel weten uiteraard.

Gr [redacted]

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

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 januari 2012 15:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie [redacted]

Beste [redacted]

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

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

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

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

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

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

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

Indien je nog vragen hebt dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Mobiel [redacted]

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

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

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

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

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 januari 2012 11:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Hoi [redacted]

Ik wil nog een vraag voorleggen aan het stadsdeel. Vanuit de Ontwikkelaar is het verzoek gekomen de oude bepaling over vervreemding parkeerplaatsen te schrappen (zie hieronder schuin gearceerd). De argumenten hierbij zijn de huidige markt waarin het überhaupt al moeilijk is om te verkopen en verhuren.

[redacted] ik hebben er geen moeite mee om deze bepaling te schrappen. In de praktijk blijkt dit sowieso moeilijk te handhaven.

De erfpachter van een erfpacht omvattende een (onder)-onderappartementsrecht parkeerplaats zijnde A- < t/m A- < , is bij de voorgenomen vervreemding van zijn erfpacht verplicht deze eerst achtereenvolgens aan de volgende gegadigden te koop aan te bieden:

i. aan erfpachters van een erfpacht omvattende een (onderonder)appartementsrecht bedrijfsruimte, die binnen het complex geen parkeerplaats in erfpacht hebben verworven;
ii. aan erfpachters van een erfpacht omvattende één (onderonder)appartementsrecht bedrijfsruimte alsmede een erfpacht omvattende één (onder)onderappartementsrecht parkeren, die aldus reeds beschikken over één parkeerplaats binnen het complex;
iii. aan de erfpachter, zijnde Woningbouwvereniging Stadgenoot, van een erfpacht omvattende drieënzeventig appartementsrechten sociale huurwoning c.a. alsmede van een erfpacht omvattende acht en veertig (onder)onderappartementsrechten parkeren;
iv. aan huurders van de bedrijfsruimten en bewoners van de koopwoningen binnen het complex;
v. aan derden buiten het complex;
de in deze bepaling bepaalde vervreemdingsvolgorde dient bij elke vervreemding van een als zelfstandige erfpacht uitgegeven parkeerplaats aangehouden te worden;

Ik hoop snel van je te horen of het stadsdeel instemt met het schrappen van onderstaande bepaling.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Thursday 26 January 2012 12:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

[redacted]

Met excuses voor de ontstane vertraging kan ik melden dat het stadsdeel zich kan vinden in de concept-bepalingen voor de gewijzigde erfpacht zoals verwoord in jouw voorstel.

Ik begrijp overigens dat er op dit moment nog geen overeenstemming is over hoe de electra-voorziening te realiseren in de tussenstraat. Ik ga er vanuit dat dat goed komt.

Bovendien wijst een collega mij erop dat de nu voorgestelde verkeersklasse 45 niet wordt gehaald door de erfpachter. Wat het wel is moeten we wel weten uiteraard.

Gr. [redacted]

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

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 januari 2012 15:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

[redacted]

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

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

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

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

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

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

- De erfpachter is verplicht het dak van de parkeergarage met < arcering aangegeven <<<< voldoende zwaar te construeren rekening houdend met:

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

Indien je nog vragen hebt dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

[redacted]

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

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

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

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

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: concept wijzigingsbesluiten
Bijlagen: Reactie op de concept wijzigingsbesluiten Argentinië.doc

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 januari 2012 15:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: concept wijzigingsbesluiten

Beste [redacted]

Nogmaals met dank, doe ik je hierbij onze reactie toekomen op de concept-wijzigingsbesluiten.

Ik denk dat het voor zich spreekt. Zo niet, laat maar weten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

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

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

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

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

Graag ontvang ik je reactie op de twee wijzigingsbesluiten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Reactie [redacted] op de concept wijzigingsbesluiten Argentinië, ontvangen op 26 januari 2012

Algemeen/beide concepten:

- het zou veel helderder zijn als niet alleen de wijzigingen opgenomen worden, maar dat we integrale teksten hebben;
- in de overwegingen staat dat de huidige erfpacht op de tekening met kruisarcering is aangegeven, maar volgens mij moet dat zijn iets van 'met blauwe lijnen omtrokken';
- tweede bolletje: waar staat dat gesprekken zijn gevoerd met Stadgenoot (voorheen woningbouwvereniging Het Oosten), dient voor de juistheid tussen haakjes niet Het Oosten, maar Kristal te staan (evt. 'namens Woningbouwvereniging Het Oosten');
- derde bolletje: de eerste formele instemming van de gemeente Amsterdam met herontwikkeling was bij brief van 20 oktober 2003 (laat maar weten als je die niet hebt);
- vierde bolletje: achter de oppervlaktes toevoegen 'BVO';
- achtste bolletje: bij < kan ingevuld worden november 2007 en de tekst dient wat gewijzigd te worden, want we gaan (op dit moment) de parkeerplaatsen niet verkopen;
- tiende bolletje: helderder is volgens mij om hier alles te noemen, 32 + 32 sociale huurwoningen, 76 + 76 marktwoningen en 1.442 + 1.605 m² BVO bedrijfsruimten; en architect had fout geteld, niet 341 parkeerplaatsen, maar 359 parkeerplaatsen, waarvan niet 48, maar 54 ten behoeve van de sociale huurwoningen (let op, van die 54 zijn er 38 voor de 64 sociale huurwoningen in Blokken 1 en 2 en 16 voor de 35 -/- 9 = 26 sociale huurwoningen in Blok 3);
- elfde bolletje: idem dito, ook hier alles noemen, zou ik zeggen, dus ook de 79 marktwoningen, 400 m² BVO broedplaatsen, 1.879 m² BVO BOG en 6 parkeerplaatsen; en graag tussenvoegen 'volgens huidige planning';
- een trafo is niet meer nodig gebleken, dus er komt geen trafo;
- invulling van de appartementsindices:

Fase 1 Blok 1 en 2

Hoofdsplitsing	**omschrijving**	**ondersplitsing**	**ondersplitsing**	
A-1	Blok 1	A 4 woningen	A 7 t/m A 113	Omvattende 76 (markthuur)koopwoningen + 32 sociale huurwoningen
		~~A 5 sociale huur woningen~~	~~A < t/m A~~	~~Omvattende elk 32 sociale huurwoningen~~
		A 5 bedrijfsruimten		
A-2	Blok 2	A 114 woningen	A 116 t/m A 213	Omvattende 76 (markthuur)koopwoningen + 32 sociale huurwoningen
		~~A < sociale huur woningen~~	~~A < t/m A<~~	~~Omvattende 32 sociale huurwoningen~~
		A 115 bedrijfsruimten		
A-3	Parkeergarage	A < parkeren	A 214 t/m A 572	Omvattende 296 parkeerplaatsen + 54 parkeerplaatsen sociale huur
			~~A < t/m A <~~	~~Omvattende 48 parkeerplaatsen sociale huur~~
	~~traforuimte~~			

Fase 2 Blok 3

Hoofdsplitsing	omschrijving	ondersplitsing	ondersplitsing	
A-1	Blok 3	A 3 woningen	A 5 t/m A 116	Omvattende 79 (markthuur)koopwoningen + 35 sociale huurwoningen waarvan 9 voor zwerfjongeren
		~~A 4 sociale huur woningen~~	~~A < t/m A <~~	~~Omvattende 35 sociale huurwoningen waarvan 9 voor zwerfjongeren~~
		A 4 bedrijfsruimten		
A-2	parkeergarage	A 117 t/m 122 parkeren		Omvattende 6 parkeerplaatsen
	~~traforuimte~~			

- zodra ik de info heb, ontvang je van mij de exacte appartementsindices van de sociale huurwoningen en de marktwoningen (zie echter wel * hieronder);
- of we de BOG gaan ondersplitsen, weten we nog niet; graag zouden we de voorafgaande goedkeuring als bedoeld in artikel 22 van de AB 2000 opgenomen zien in het conceptbesluit;
- I.A: sinds 8 december jl. zijn wij Stichting Stadgenoot;
- 5a: die zes maanden na ingangsdatum klopt natuurlijk niet; misschien opnemen wanneer wij zijn gestart? (november 2007)
- 5b: 1 mei 2012 is correct voor Blok 1, maar de geplande oplevering van Blok 2 is 1 november 2012;
- 5c: de bouw van Blok 3 is onzeker, daarom graag verwijderen;
- 6a: graag voor de volledigheid opnemen dat het maaiveld door en voor rekening **en risico** van de gemeente zal worden ingericht, **beheerd** en onderhouden;
- 6b: bij < kan ingevuld worden 5 kN/m² en daarachter én in de plaats van 'alsmede voor een dynamische belasting op basis van verkeersklasse 45' (dat dus verwijderen) opnemen 'als voetgangersgebied';
  en verkeersklasse 45 is onjuist; het dak is uitsluitend berekend op voormelde lopersbelasting, zijnde 5 kN/m²; en daar graag toevoegen dat als ondanks die inspanningen schade aan de parkeergarage ontstaat, deze schade zal worden vergoed dan wel voor rekening van de gemeente zal worden hersteld;
- ik heb de concepten wijzigingsbesluiten nog niet naast de eerdere aanbiedingen gelegd, dus ik maak nog een voorbehoud voor evt. daaruit voortvloeiende opmerkingen; mag ik trouwens de oude besluiten ontvangen? want die heb ik niet, alleen de aanbiedingen;

EW 5865/1:

- *mijn voorstel om gelijk als voor [redacted] buurt de mogelijkheid te creëren om met alle woningen de verkoop in te gaan, is niet mogelijk gebleken. Dat neemt niet weg dat dat in verband met de huidige economische situatie en om desondanks het project de meeste kans van slagen (optimale verkoop) te geven, nog steeds de wens van Stadgenoot is.
- 3.a: Blok 1 en 2 in totaal 6.070,7 m² GBO; en niet 48, maar 54 parkeerplaatsen;
  Blok 3 in totaal 3.092 m² GBO; toevoegen 6 parkeerplaatsen;
- 10a: bij < kan ingevuld worden 9.162; en niet 48, maar 54 parkeerplaatsen;
  de laatste zin is onjuist, aangezien de termijnen beginnen te lopen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht: graag die zin verwijderen;
- 11: is onjuist, zie invulling appartementsindices hiervoor;
- IV: Stichting Stadgenoot;

E 7116/1:

- 2a, vraag over de bestemming van de woningen, ook i.v.m. bijzondere bepaling 2b: wanneer wordt de bestemming 'marktwoningen' gehanteerd? en wat maakt het uit?
- 2a: niet 296 parkeerplaatsen, maar 359 -/- 54 = 305 parkeerplaatsen
  niet 3.047 m² BVO bedrijfsruimte, maar 2.966,09 m² BVO
  bij < (totale GBO woningen) kan ingevuld worden 23.642
- 2b: hier ontbreekt het woordje 'is' (het **is** de erfpachter);
- 10: het huidige en voorgenomen parkeerbeleid geeft geen aanleiding om een aanbiedingsregeling op te nemen; graag verwijderen;
- 11: er komt geen trafo, graag verwijderen.

Resumerend maken wij uitdrukkelijk in ieder geval nog de volgende voorbehouden:

1. de uitkomst van de discussie omtrent de risicodelingsregeling;
2. een mogelijke oplossing voor het verzoek van Stadgenoot om alle woningen in de verkoop te mogen doen, tot aan het in principe afgesproken percentage sociale huurwoningen. Wij zijn voornemens hierover nog met [redacted] te spreken.
3. evt. opmerkingen nadat de concepten wijzigingsbesluiten naast de eerdere aanbiedingen/besluiten gelegd en bekeken zijn.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 februari 2012 14:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Hoi,

Mijn eerste reactie is ook dat het schadeverhaal niet op deze wijze erin moet. Zeker niet zo algemeen.
Afijn, ik heb de projectleider maaiveldinrichting om advies gevraagd.
Wat betreft inrichting: ik weet dat er gewoon klinkerbestrating in komt en gevelverlichting, verder geen andere elementen.

[redacted]

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

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 februari 2012 13:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Hoi [redacted]

[redacted] stelt voor de bepaling over de tussenstraten als volgt te wijzigen:

- *6b: bij < kan ingevuld worden 5 kN/m² en daarachter én in de plaats van 'alsmede voor een dynamische belasting op basis van verkeersklasse 45' (dat dus verwijderen) opnemen 'als voetgangersgebied';*
  en verkeersklasse 45 is onjuist; het dak is uitsluitend berekend op voormelde lopersbelasting, zijnde 5 kN/m²;
  en daar graag toevoegen dat als ondanks die inspanningen schade aan de parkeergarage ontstaat, deze schade zal worden vergoed dan wel voor rekening van de gemeente zal worden hersteld;

Mijn voorstel is over te nemen 5 kN/m2 en als verkeersklasse 0 te noemen. Ik ben minder gecharmeerd van de toevoeging 'dat als ondanks die inspanningen schade aan de parkeergarage ontstaat, deze schade zal worden vergoed dan wel voor rekening van de gemeente zal worden hersteld'.

Graag hoor ik de mening van het stadsdeel. Zou je goed willen aangeven wat het stadsdeel verwacht toe te staan in de tussenstraten. Worden de tussenstraatjes goed afgesloten voor gemotoriseerd verkeer? Ook voor de hulpdiensten? M.n. Brandweerauto's kunnen in het hitte van de strijd nog wel eens verkeersregels aan hun laars lappen.

Is er overleg gevoerd over de inrichting van de tussenstraten. Bijvoorbeeld over bomen op het maaiveld e.d.? Ik zal deze vragen ook aan [redacted] voorleggen.

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Thursday 26 January 2012 12:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Beste [redacted]

Met excuses voor de ontstane vertraging kan ik melden dat het stadsdeel zich kan vinden in de concept-bepalingen voor de gewijzigde erfpacht zoals verwoord in jouw voorstel.

Ik begrijp overigens dat er op dit moment nog geen overeenstemming is over hoe de electra-voorziening te realiseren in de tussenstraat. Ik ga er vanuit dat dat goed komt.

Bovendien wijst een collega mij erop dat de nu voorgestelde verkeersklasse 45 niet wordt gehaald door de erfpachter. Wat het wel is moeten we wel weten uiteraard.

Gr. [redacted]

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

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 januari 2012 15:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Beste [redacted]

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

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

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

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

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

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

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

Indien je nog vragen hebt dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

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

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

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

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

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

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

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

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

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: concept wijzigingsbesluiten

Categorieën: Nieuw Argentinie

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 februari 2012 16:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: concept wijzigingsbesluiten

Hallo [redacted]

Dank je voor de info.

Ons voorstel voor afhandelen van de risicodelingsregeling is orecies wat jij je voorstelt, dat de grondwaarde wordt opgehoogd met de bijbetaling.

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 februari 2012 11:55
Aan: [redacted]
CC [redacted]
Onderwerp: RE: concept wijzigingsbesluiten

Hallo [redacted]

Voor de financiële bijlage/toedeling lumpsum heb ik de volgende gegevens nodig:

* Bouwnummers met app.indices
* Woningen GBO's
* Bedrijfsruimten BVO's
* VON-prijzen ook voor de parkeerplaatsen

Daarnaast heb ik de uitkomst van de risicodelingsdiscussie nodig. M.i. zou de grondwaarde moeten worden opgehoogd met de bijbetaling uit de risicodelingsregeling. Echter dit moet ik nog intern navragen.

Bijgevoegd tref je de twee mandaatsbesluiten EW5865/1 en E 7116/1 uit 2004

Mijn reactie op jouw mail ter zake de wijzigingsbesluiten probeer ik donderdag op de mail te zetten.

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Tuesday 31 January 2012 17:14

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: concept wijzigingsbesluiten

Beste [redacted]

In verband met de geplande start verkoop (over 5 weken ....) is de roep naar de financiële bijlage. Kan jij aangeven wat je – om de canon en grondprijzen te verdelen allemaal nodig hebt?
Ik denk in ieder geval bouwnummers (evt. met app.indices), GBO's en VON-prijzen. Nog meer?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 januari 2012 15:54
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: concept wijzigingsbesluiten

Hoi [redacted]

Ik ga er deze week mee aan de slag en hou je op de hoogte.
Bedankt zover en
Groeten
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Tuesday 31 January 2012 15:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: concept wijzigingsbesluiten

Beste [redacted]

Nogmaals met dank, doe ik je hierbij onze reactie toekomen op de concept-wijzigingsbesluiten.

Ik denk dat het voor zich spreekt. Zo niet, laat maar weten.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

Splitsingsstructuur:

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

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

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

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

Graag ontvang ik je reactie op de twee wijzigingsbesluiten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

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

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

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik

van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet

in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de

tijdige ontvangst daarvan. Dit bericht is door een geautomatiseerd systeem gecontroleerd op

computervirussen. Voor informatie over Stadgenoot raadpleegt u www.stadgenoot.nl

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

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

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

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd 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

029

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië
Bijlagen: Map2.xls

Categorieën: Nieuw Argentinie

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 februari 2012 16:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

Zowel [redacted] (in eerste instantie) als ik (later telefonisch) hebben aan [redacted] gemeld, dat een insteek zoals we die bij Parkstad-projecten hebben toegepast binnen (de uitvoeringskaders van) het grondprijsbeleid niet uitvoerbaar is.

Bij Parkstadprojecten is sprake van een eenheidsprijs per bestaande woning (AB1998) + een bijbetaling van een vaste eenheidsprijs voor een naar koop om te zetten woning (AB2000). Het gevolg is dat de per woning te alloceren afkoopsom eenduidig vastligt; voor de in de erfpachtvoorwaarden op te nemen boetecanon kan eenvoudig worden voorzien door 2 bedragen te berekenen, namelijk als die sociale huurwoning blijft (op basis van grondwaarde sociale huur) en als die wordt omgezet in een koopwoning (op basis van genormeerd residueel bij een opgegeven VON-prijs).

In dit project is sprake van een lumpsum, die over het programma toegedeeld moet worden conform het gemeentelijk grondprijsbeleid. Dat wil zeggen, dat van de lumpsum de grondwaarde voor de sociale huurwoningen wordt afgetrokken en de het restant wordt toegedeeld naar rato van de genormeerd residuele grondwaarde bij door de ontwikkelaar opgegeven VON-prijzen. Dat wil zeggen, dat die aan concrete woningen is gekoppeld (VON-prijs/m² geeft grondwaarde/m³ x gbo = grondwaarde genormeerd residueel). Voor de oplossing van deze vergelijking moeten alle variabelen bekend zijn. Wisseling van een koopwoning met een sociale huurwoning heeft gevolgen voor de toedeling van alle koopwoningen. (tenzij die toevallig dezelfde grootte en VON-prijs zou hebben; zie bijgaand rekenvoorbeeld).

Mag ik er van uitgaan, dat hiermee de noodzaak voor een gesprek over dit onderwerp is ondervangen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PS: gefeliciteerd met de succesvolle afronding van de 1e fase van het [redacted] gebouw (overeenkomst en akten)

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: Friday 3 February 2012 15:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

[redacted] is bezig om de bespreekpunten op papier te zetten. Het voornamelijk over of er een mogelijkheid is om alle woningen te koop aan te bieden en uiteindelijk het benodigd aantal aan te wijzen als huurwoningen.

Ik stel het wel op prijs om hier op korte termijn met jou over te willen sparren.

Met vriendelijke groet
[redacted]

_____ Reply Header _____
Subject: RE: [redacted]
Author: [redacted]
To: [redacted]
CC: [redacted]
Date: 03-02-2012 14:26

Beste [redacted]

Bij mijn afmelding heb ik gevraagd ons om een kort memo te sturen met de gespreksonderwerpen om het overleg goed voor te kunnen bereiden en om te zorgen, dat de juiste mensen aan tafel zitten.

Gelet op dit laatste lijkt het mij raadzaam de afspraak eerst te maken nadat we het memo hebben ontvangen en kunnen nagaan wie de deelnemers moeten zijn.

Groeten,

[redacted]

> Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

H Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

[redacted]

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. Het Ontwikkelingsbedrijf 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 het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

Van: [redacted]
Verzonden: Friday 3 February 2012 12:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Geachte [redacted]

Kleine wijziging: begintijd voor vrijdag 10 februari en maandag 13 februari 09.30 uur.

Vanmiddag en maandag 6 februari ben ik niet op kantoor, vriendelijk verzoek bij eventueel vergaderverzoek/e-mail een cc-tje te sturen aan [redacted]

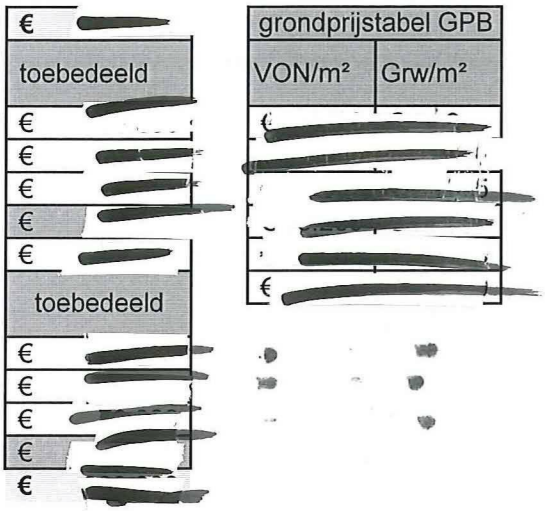
De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Stadgenoot staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst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

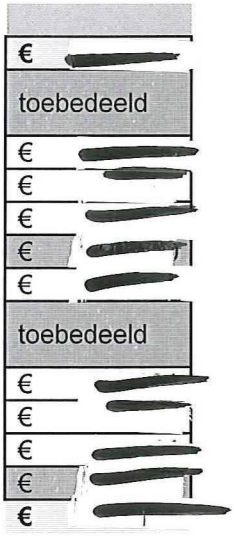
				lumpsum grondwaarde	
	gbo	VON	VON/gbo	grondwaarde/ woning	
sociale huur 1	65	n.v.t.	n.v.t.	€	
sociale huur 2	70	n.v.t.	n.v.t.	€	
sociale huur 3	75	n.v.t.	n.v.t.	€	
subtotaal	210				
toe te delen over marktprogramma					
	gbo	VON	VON/gbo	grondwaarde GPB/m² gbo	grondwaarde GPB
VS Koop1	70	€	€	€	€
VS Koop2	80	€	€	€	€
VS Koop3	90	€	€	€	€
subtotaal	240	€			€
totaal generaal	**450**				

Bij switch Sociale Huur 1 naar VS Koop A en VS Koop1 naar Sociale huur A

				lumpsum grondwaarde	
	gbo	VON	VON/gbo	grondwaarde/ woning	
sociale huur A (VSK1)	70	n.v.t.	n.v.t.	€	
sociale huur 2	70	n.v.t.	n.v.t.	€	
sociale huur 3	75	n.v.t.	n.v.t.	€	
subtotaal	215				
toe te delen over marktprogramma					
	gbo	VON	VON/gbo	grondwaarde GPB/m² gbo	grondwaarde GPB
VS KoopA (SH1)	65	€	€	€	€
VS Koop2	80	€	€	€	€
VS Koop3	90	€	€	€	€
subtotaal	235	€			€
totaal generaal	**450**				

NB: alle in dit rekenvoorbeeld bedragen dienen uitsluitend ter illustratie van de wijze van een lumpsum en hebben op zichzelf geen waarde





toedeling van

029

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: concept wijzigingsbesluiten
Bijlagen: Reactie op de concept wijzigingsbesluiten Argentinië2.doc

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 februari 2012 16:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: concept wijzigingsbesluiten

Beste [redacted]

De gewijzigde conceptbesluiten heb ik nog niet doorgenomen, maar bijgaand alvast weer een reactie terug, omdat er een paar punten zijn waarop ik direct wil reageren.
Voor de goede orde: wij moeten ons focussen op alles. Punten waarvan wellicht in het verleden geacht werd dat het van minder belang was, krijgen we nu heel hard terug, dus ik kan niet vooral focussen op alleen de bijzondere bepalingen en de splitsingsstructuur.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 februari 2012 11:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: concept wijzigingsbesluiten

Beste [redacted]

Bedankt voor je reactie op de twee concept wijzigingsbesluiten (EW 5865/1 en E 7116/1). Ik heb deze bekeken en puntsgewijs reageer ik in bijgevoegd document op jouw aanvullingen/opmerkingen of vragen (cursief). Alle punten waar ik akkoord mee ga heb ik verwerkt in de concept besluiten (zie bijlagen). Waarbij ik opmerk, dat dit onder voorbehoud van interne OGA goedkeuring en bestuurlijke goedkeuring is.

Zou je wat betreft de opmerkingen vooral willen focussen op de bijzondere bepalingen en de splitsingstructuur, immers hierin staan de daadwerkelijke wijzigingen van de geaccepteerde aanbiedingen uit 2004.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Tuesday 31 January 2012 15:44

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: concept wijzigingsbesluiten

Beste [redacted]

Nogmaals met dank, doe ik je hierbij onze reactie toekomen op de concept-wijzigingsbesluiten.

Ik denk dat het voor zich spreekt. Zo niet, laat maar weten.

Met vriendeliike groet,
[redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

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

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

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

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

Graag ontvang ik je reactie op de twee wijzigingsbesluiten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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.

Reactie [redacted] op de concept wijzigingsbesluiten Argentinië, ontvangen op 2 februari 2012

Algemeen/beide concepten:

- het zou veel helderder zijn als niet alleen de wijzigingen opgenomen worden, maar dat we integrale teksten hebben;

Antwoord: Ik heb gekozen voor de systematiek van wijzigingsbesluiten. Slechts de bepalingen die worden gewijzigd worden vermeld. Aangezien het terrein reeds economisch is geleverd was er geen mogelijkheid het besluit in te trekken.

Telefonisch had je inderdaad al aangegeven dat het bij wijzigingsbesluiten niet anders kan dan uitsluitend de wijzigingen op te nemen. Echter .... schrijf je nu dat je hebt 'gekozen' voor de systematiek van wijzigingsbesluiten. Kon het anders?
Nu ja, ik zal t.z.t. de notaris of hij wellicht de bepalingen zo in zijn akte kan opnemen dat we een integraal stuk hebben.

- in de overwegingen staat dat de huidige erfpacht op de tekening met kruisarcering is aangegeven, maar volgens mij moet dat zijn iets van 'met blauwe lijnen omtrokken';

Antwoord: Dit betreft de oorspronkelijke uitgiftetekening, d.w.z. voor de SH kruisarcering en voor de markt enkele lijnarcering. Exact overgenomen van het MB 2004.008.177 en MB 2004.008.178

Maar op deze tekening zijn de openbare stukken tussen de blokken aangegeven met kruisarcering, dan klopt de tekst toch niet? Bovendien was het 'oude' perceel wat nu met blauwe lijnen is omtrokken. Ik denk dat dit echt aangepast moet worden, anders klopt het niet en begrijpt niemand dit.

- tweede bolletje: waar staat dat gesprekken zijn gevoerd met Stadgenoot (voorheen woningbouwvereniging Het Oosten), dient voor de juistheid tussen haakjes niet Het Oosten, maar Kristal te staan (evt. 'namens Woningbouwvereniging Het Oosten');

De twee aanbiedingen uit 2004 waren gericht aan Woningbouwvereniging Het Oosten, dat heb ik dus aangehouden. Dat gesprekken zijn gevoerd blijkt uit alle emails en brieven die zijn bewaard in het uitgiftedossier. In het bijzonder de brief waaraan in de volgende bullit wordt gerefereerd. Deze brief begint met 'zoals bekend zijn de gemeente en Het Oosten al ruim 10 jaar in gesprek...'. Ook deze brief is aan Het Oosten gericht.

OK

- derde bolletje: de eerste formele instemming van de gemeente Amsterdam met herontwikkeling was bij brief van 20 oktober 2003 (laat maar weten als je die niet hebt);

Antwoord: Deze heb ik gelezen enhet klopt wat je zegt. Echter m.i..is het niet nodig om naar deze brief te verwijzen in de considerans. Het betreft nl een brief van voor het mandaatbesluit dd 14 september 2004 en reeds toen is besloten deze afspraak niet hierin op te nemen. Zie ook het directieverslag dd 16 december 2003 'Schuwer zegt dat hij geen garantie af kan geven dat er gestart zal worden, hij zou de optie tot herontwikkeling graag opgenomen zien in het erfpachtcontract. Arnoldussen geeft aan dat dat niet mogelijk is ...Mocht in juni besloten worden tot herontwikkeling , dan zal er gezamenlijk een nieuwe planning worden afgesproken op basis van redelijkheid en billijkheid'.

OK

- vierde bolletje: achter de oppervlaktes toevoegen 'BVO';

Antwoord: akkoord

- achtste bolletje: bij < kan ingevuld worden november 2007 en de tekst dient wat gewijzigd te worden, want we gaan (op dit moment) de parkeerplaatsen niet verkopen;

Antwoord: akkoord

- tiende bolletje: helderder is volgens mij om hier alles te noemen, 32 + 32 sociale huurwoningen, 76 + 76 marktwoningen en 1.442 + 1.605 m² BVO bedrijfsruimten; en architect had fout geteld, niet 341 parkeerplaatsen, maar 359 parkeerplaatsen, waarvan niet 48, maar 54 ten behoeve van de sociale huurwoningen (let op, van die 54 zijn er 38 voor de 64 sociale huurwoningen in Blokken 1 en 2 en 16 voor de 35 -/- 9 = 26 sociale huurwoningen in Blok 3);

Antwoord: Het betreft de considerans van gewijzigd Mandaatbesluit sociale huur (AB 1998)of mandaatbesluit markt (AB 2000). Het blijft zo in overeenstemming met hoe het staat beschreven in het oorspronkelijke mandaatbesluit. In de splitsingsstructuur (schema) zijn wel alle bestemmingen benoemd.

OK. Ik vind het niet zo helder, maar dat was dus al in de vorige besluiten.

- elfde bolletje: idem dito, ook hier alles noemen, zou ik zeggen, dus ook de 79 marktwoningen, 400 m² BVO broedplaatsen, 1.879 m² BVO BOG en 6 parkeerplaatsen; en graag tussenvoegen 'volgens huidige planning';

Antwoord: zie antwoord hiervoor. Wat betreft de voorgestelde toevoeging 'volgens huidige planning 'niet akkoord'.

Stadgenoot wil het project graag helemaal inclusief Blok 3 bouwen, maar op dit moment in dat erg onzeker. Als we ooit wel gaan bouwen, bestaat natuurlijk de kans dat het een aangepast plan is. Ik zie niet waarom deze toevoeging niet akkoord kan zijn. Zie verder reactie bij 5c.

- een trafo is niet meer nodig gebleken, dus er komt geen trafo;

Antwoord: oke

- invulling van de appartementsindices:

Fase 1 Blok 1 en 2

Hoofdsplitsing	**omschrijving**	**ondersplitsing**	**ondersplitsing**	
A-1	Blok 1	A 4 woningen	A 7 t/m A 113	Omvattende 76 (markthuur)koopwoningen + 32 sociale huurwoningen
		~~A 5 sociale huur woningen~~	~~A < t/m A~~	~~Omvattende elk 32 sociale huurwoningen~~
		A 5 bedrijfsruimten		
A-2	Blok 2	A 114 woningen	A 116 t/m A 213	Omvattende 76 (markthuur)koopwoningen + 32 sociale huurwoningen
		~~A < sociale huur woningen~~	~~A < t/m A<~~	~~Omvattende 32 sociale huurwoningen~~
		A 115 bedrijfsruimten		
A-3	Parkeergarage	A < parkeren	A 214 t/m A 572	Omvattende 296 parkeerplaatsen + 54 parkeerplaatsen sociale huur
			~~A < t/m A <~~	~~Omvattende 48 parkeerplaatsen sociale huur~~

	traforuimte			

Fase 2 Blok 3

Hoofdsplitsing	omschrijving	ondersplitsing	ondersplitsing	
A-1	Blok 3	A 3 woningen	A 5 t/m A 116	Omvattende 79 (markthuur)koopwoningen + 35 sociale huurwoningen waarvan 9 voor zwerfjongeren
		~~A 4 sociale huur woningen~~	~~A < t/m A <~~	~~Omvattende 35 sociale huurwoningen waarvan 9 voor zwerfjongeren~~
		A 4 bedrijfsruimten		
A-2	parkeergarage	A 117 t/m 122 parkeren		Omvattende 6 parkeerplaatsen
	traforuimte			

Ik zie dat je in het splitsingsschema de sociale huur woningen en parkeerplaatsen onderbrengt bij de andere woningen en parkeerplaatsen. Dit is niet mogelijk omdat de appartementsrechten SH bekend moeten zijn en onder 1 erfpacht SH/AB 1998 vallen . Ik heb wel doorgenummerd maar dit behoeft extra controle.

Juridisch is het zuiverder en helderder als je een VVE woningen hebt en een VVE parkeergarage. Als we sociale huurwoningen en bijbehorende parkeerplaatsen één appartementsrecht zouden maken, krijg je een hele lastige situatie. Overigens is dit een normale wijze van splitsen.
Welke appartementsrechten sociale huur worden, zullen binnenkort bekend zijn.

- zodra ik de info heb, ontvang je van mij de exacte appartementsindices van de sociale huurwoningen en de marktwoningen (zie echter wel * hieronder);
- of we de BOG gaan ondersplitsen, weten we nog niet; graag zouden we de voorafgaande goedkeuring als bedoeld in artikel 22 van de AB 2000 opgenomen zien in het conceptbesluit;

Antwoord:Dat is niet akkoord. Het artikel 22 in de AB 2000 is er tenslotte niet voor niets.

Hé wat raar, dat is altijd akkoord. Zeker bij BOGS.

- I.A: sinds 8 december jl. zijn wij [redacted]

Antwoord: oke wordt aangepast.

- 5a: die zes maanden na ingangsdatum klopt natuurlijk niet; misschien opnemen wanneer wij zijn gestart? (november 2007)

Antwoord: prima zal ik aanpassen

- 5b: 1 mei 2012 is correct voor Blok 1, maar de geplande oplevering van Blok 2 is 1 november 2012;

Antwoord: wordt aangepast door voor beide blokken datum voltooiing op november 2012 te zetten.

- 5c: de bouw van Blok 3 is onzeker, daarom graag verwijderen;

Antwoord: Dat is niet mogelijk.

Door deze datum te noemen, is er een bouwplicht voor Stadgenoot. Dat kunnen wij gewoonweg niet waar maken, dus is het onmogelijk dat dit wordt opgenomen.

- 6a: graag voor de volledigheid opnemen dat het maaiveld door en voor rekening **en risico** van de gemeente zal worden ingericht, **beheerd** en onderhouden;

Antwoord: Ik neem deze suggestie over.

- 6b: bij < kan ingevuld worden 5 kN/m² en daarachter én in de plaats van 'alsmede voor een dynamische belasting op basis van verkeersklasse 45' (dat dus verwijderen) opnemen 'als voetgangersgebied';
  en verkeersklasse 45 is onjuist; het dak is uitsluitend berekend op voormelde lopersbelasting, zijnde 5 kN/m²; en daar graag toevoegen dat als ondanks die inspanningen schade aan de parkeergarage ontstaat, deze schade zal worden vergoed dan wel voor rekening van de gemeente zal worden hersteld;

  Antwoord:Ik zal als verkeersklasse 0 toevoegen en dit voorleggen aan het stadsdeel.. De toevoeging over '…inspanningen schade aan de parkeergarage…'moet ik uitzoeken.

- ik heb de concepten wijzigingsbesluiten nog niet naast de eerdere aanbiedingen gelegd, dus ik maak nog een voorbehoud voor evt. daaruit voortvloeiende opmerkingen; mag ik trouwens de oude besluiten ontvangen? want die heb ik niet, alleen de aanbiedingen;

Antwoord: ik heb de oude mandaatbesluiten 1 feb naar je gemaild.

Ja, dank!

EW 5865/1:

- *mijn voorstel om gelijk als voor [redacted] buurt de mogelijkheid te creëren om met alle woningen de verkoop in te gaan, is niet mogelijk gebleken. Dat neemt niet weg dat dat in verband met de huidige economische situatie en om desondanks het project de meeste kans van slagen (optimale verkoop) te geven, nog steeds de wens van Stadgenoot is.

Antwoord; dit is niet mogelijk, afgesloten discussie wat mij betreft.

Voor ons niet. Aanstaande dinsdag hebben wij hierover een gesprek met [redacted], jou en [redacted] Ik hoop ten zeerste dat er een oplossing mogelijk is, zeker als ik inschat dat er voor dit verzoek begrip is en het puur om technisch invullen gaat.

- 3.a: Blok 1 en 2 in totaal 6.070,7 m² GBO; en niet 48, maar 54 parkeerplaatsen;
  Blok 3 in totaal 3.092 m² GBO; toevoegen 6 parkeerplaatsen;

Antwoord: akkoord

- 10a: bij < kan ingevuld worden 9.162; en niet 48, maar 54 parkeerplaatsen;

Antwoord: akkoord, echter 54 moet m.i. 60 zijn (54 parkeerplaatsen fase 1 + 6 parkeerplaatsen fase 2)

De gehanteerde parkeernorm is 0,6, dus voor 99 – 9 (zwerfjongeren) = 90 x 0,6 = 54.

de laatste zin is onjuist, aangezien de termijnen beginnen te lopen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht: graag die zin verwijderen;

Antwoord: gehele bepaling 10 is gelijk aan bepaling 10 uit het oude mandaatbesluit (geaccepteerde aanbieding) m.u.v. de aantallen woningen. Kan jij me laten zien waar in de Nota Woningbouwproductie 2003 staat dat de termijnen beginnen te lopen vanaf ingangsdatum erfpachtrecht i.p.v. feitelijke ingebruikname?

Is die Nota wel vastgesteld? Ik baseer mij op Bouwbrief 2005-03, tevens opgenomen als artikel II B in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2004.

- 11: is onjuist, zie invulling appartementsindices hiervoor;

Antwoord: mee eens volgt later. (idem voor art. 9 van E 7116/1)

- IV: [redacted]

Antwoord: oke

E 7116/1:

- 2a, vraag over de bestemming van de woningen, ook i.v.m. bijzondere bepaling 2b: wanneer wordt de bestemming 'marktwoningen' gehanteerd? en wat maakt het uit?

Antwoord: Ik zal overal de term koopwoning gebruiken ook in splitsingsschema. Ik had het daar als (markthuur)koopwoningen benoemd om hiermee te anticiperen op de mogelijkheid genoemd onder 2b.

OK

- 2a: niet 296 parkeerplaatsen, maar 359 -/- 54 = 305 parkeerplaatsen
  niet 3.047 m² BVO bedrijfsruimte, maar 2.966,09 m² BVO
  bij < (totale GBO woningen) kan ingevuld worden 23.642

  Antwoord: bedankt ik zal het aanpassen

- 2b: hier ontbreekt het woordje 'is' (het **is** de erfpachter);

Antwoord: mee eens, wordt aangepast

- 10: het huidige en voorgenomen parkeerbeleid geeft geen aanleiding om een aanbiedingsregeling op te nemen; graag verwijderen;

Antwoord: ik heb je verzoek uitstaan bij het stadsdeel

- 11: er komt geen trafo, graag verwijderen.

Antwoord: akkoord

Resumerend maken wij uitdrukkelijk in ieder geval nog de volgende voorbehouden:

1. de uitkomst van de discussie omtrent de risicodelingsregeling;
2. een mogelijke oplossing voor het verzoek van Stadgenoot om alle woningen in de verkoop te mogen doen, tot aan het in principe afgesproken percentage sociale huurwoningen. Wij zijn voornemens hierover nog met [redacted] te spreken.
3. evt. opmerkingen nadat de concepten wijzigingsbesluiten naast de eerdere aanbiedingen/besluiten gelegd en bekeken zijn.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: discussiepunten n.a.v. wijzigingsbesluit Nieuw Argentinie

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 februari 2012 14:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: discussiepunten n.a.v. wijzigingsbesluit Nieuw Argentinie

Hoi [redacted]

Ik zou nog een korte mail sturen met de discussiepunten Nieuw Argentinie.

1. Blok 3: Stadgenoot wil een zinsnede toevoegen in de considerans dat het terrein zal worden bebouwd '*volgens huidige planning*'. Hiermee anticiperen ze m.i. op een aanstaande wijziging in de planning dit blijkt ook uit het feit dat zij het artikel over de bouwplicht (bijz. bep. 5) voor blok 3 er uit willen hebben. Echter de bouwplicht stond ook in de geaccepteerde aanbieding en is conform beleid. Advies op deze punten niet meebewegen.
2. Splitsingstructuur: Stadgenoot wil 1 VVE woningen en 1 VVE parkeren. Echter logischer is een ondersplitsing in marktwoningen (en marktpp) en in Sociale huur (en SH pp). Volgens mij stelt Stadgenoot dit voor omdat zij eigenlijk geen SH willen hebben. Ik ben van mening dat dit eerst duidelijk moet zijn. Komt er wel of geen Sociale huur. Zo nee wat betekent dit voor de grondwaarde/aanpassing Lumpsum. Komt er wel SH dan vasthouden aan splitsingstructuur en verplicht vooraf labelen voordat financiële overzicht door OGA wordt opgesteld.
3. Risicodelingsregeling: Zogauw over de hoogte van bijbetaling overeenstemming is en er een keuze is gemaakt of de Grondwaarde (lumpsum) al dan niet wordt opgehoogd met dit bedrag kan het financiële overzicht worden opgesteld door OGA. + duidelijkheid SH (zie hiervoor) + een opgave van stadgenoot VON prijzen, etc.
4. Art 22 AB 2000 voorafgaande goedkeuring: Stadgenoot wenst voorafgaande goedkeuring tot splitsing bedrijfsruimten. Hiermee wordt art. 22 AB omzeild. Is vaker gedaan. M.i. niet wenselijk maar ook niet onoverkomelijk.
5. Bijz.bep. 6 schade parkeergarage: Voorstel stadgenoot Schade parkeergarage onder openbare weg voor rekening van gemeente.
6. Bijz bep 10 vervreemdingsvolgorde parkeerplaatsen: Stadgenoot wil deze bepaling niet. Echter in 2004 geaccepteerd. Zelf heb ik niet veel met deze bepaling maar hier dient het stadsdeel iets over te zeggen.
7. Verkoop SH woningen na 10/15 jaar: Stadgenoot stelt dat deze termijnen beginnen te lopen vanaf ingangsdatum recht. In de bijzondere bepaling staat echter vanaf feitelijke ingebruikname. Deze bepaling stond reeds in geaccepteerde aanbieding en dat is op zich genoeg reden om hier aan vast te houden. De mogelijkheid tot verkoop SH op termijn is ooit ingegeven om de woningbouwproductie op gang te krijgen 'in tekeningen kan je niet wonen'.

Punt 4 en 7 zou je m.i.iets soepeler mee om kunnen gaan als Stadgenoot op andere punten mee gaat bewegen.
Punt 6 zou ik ook loslaten indien goedkeuring van het stadsdeel
Punt 5 misschien een punt voor JZ?

Ik hoop dat je hier iets aan hebt. Morgenochtend kan ik eventueel nog aanschuiven als je dit wenst te bespreken met [redacted]

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 februari 2012 21:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

Dat een insteek zoals die bij Parkstad-projecten worden toegepast binnen (de uitvoeringskaders van) het grondprijsbeleid **niet** uitvoerbaar is kan ik volgen. Ik wil met jou onderzoeken of er andere mogelijkheden zijn, zonder ons daar nu direct op vast te pinnen.

Als voorbeeld; we zetten de huidige sociale huurwoningen, nu reeds om naar marktwoningen. We mogen tenslotte de woningen na 10 jaar uitponden. Dat wil zeggen, dat van de lumpsum de grondwaarde voor de sociale huurwoningen **niet** wordt afgetrokken en dat het totaal (eventueel incl bijbetaling indien noodzakelijk voor de omzetting op dit moment zijn wij hierover in gesprek met het OGA) wordt toegedeeld naar rato van de genormeerd residuele grondwaarde bij door Stadgenoot opgegeven VON-prijzen. Wisseling van een koopwoning met een sociale huurwoning heeft **dan geen** gevolgen voor de toedeling. Iedere woning heeft een vergelijkbare grondprijs toegedeeld naar rato van de genormeerd residuele grondwaarde bij door de Stadgenoot opgegeven VON-prijzen.

Het grote voordeel van een dergelijke constructie is dat de markt (koper) zelf bepaald welke woning zij het liefst wil kopen. Ons doel is juist om de klant te laten bepalen wat de meest interessante koopwoningen zijn. Tenslotte de markt bepaald. Vervolgens als we een bepaalde periode in verkoop zijn plaatsen we het aantal overeengekomen soh: woningen, of als midensegment als we dat overeenkomen met het Stadsdeel in de verhuur.

Het is een idee misschien zijn er wel meerdere mogelijkheden. Ik zou het prettig vinden om met elkaar de mogelijkheden en onmogelijkheden te bespreken. Ik heb juist gemerkt dat bij ons overleg over de grondruil bij het GAK, je in een overleg tot de meest creatieve oplossingen kan komen.

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vr 03-02-12 16:47
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

Zowel [redacted] (in eerste instantie) als ik (later telefonisch) hebben aan [redacted] gemeld, dat een insteek zoals we die bij Parkstad-projecten hebben toegepast binnen (de uitvoeringskaders van) het grondprijsbeleid niet uitvoerbaar is.

Bij Parkstadprojecten is sprake van een eenheidsprijs per bestaande woning (AB1998) + een bijbetaling van een vaste

eenheidsprijs voor een naar koop om te zetten woning (AB2000). Het gevolg is dat de per woning te alloceren afkoopsom eenduidig vastligt; voor de in de erfpachtvoorwaarden op te nemen boetecanon kan eenvoudig worden voorzien door 2 bedragen te berekenen, namelijk als die sociale huurwoning blijft (op basis van grondwaarde sociale huur) en als die wordt omgezet in een koopwoning (op basis van genormeerd residueel bij een opgegeven VON-prijs).

In dit project is sprake van een lumpsum, die over het programma toegedeeld moet worden conform het gemeentelijk grondprijsbeleid. Dat wil zeggen, dat van de lumpsum de grondwaarde voor de sociale huurwoningen wordt afgetrokken en de het restant wordt toegedeeld naar rato van de genormeerd residuele grondwaarde bij door de ontwikkelaar opgegeven VON-prijzen. Dat wil zeggen, dat die aan concrete woningen is gekoppeld (VON-prijs/m² geeft grondwaarde/m³ x gbo = grondwaarde genormeerd residueel). Voor de oplossing van deze vergelijking moeten alle variabelen bekend zijn. Wisseling van een koopwoning met een sociale huurwoning heeft gevolgen voor de toedeling van alle koopwoningen. (tenzij die toevallig dezelfde grootte en VON-prijs zou hebben; zie bijgaand rekenvoorbeeld).

Mag ik er van uitgaan, dat hiermee de noodzaak voor een gesprek over dit onderwerp is ondervangen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PS: gefeliciteerd met de succesvolle afronding van de 1e fase van het GAK-gebouw (overeenkomst en akten)

-----Oorspronkelijk bericht-----
[redacted]
Verzonden: Friday 3 February 2012 15:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

[redacted] is bezig om de bespreekpunten op papier te zetten. Het voornamelijk over of er een mogelijkheid is om alle woningen te koop aan te bieden en uiteindelijk het benodigd aantal aan te wijzen als huurwoningen.

Ik stel het wel op prijs om hier op korte termijn met jou over te willen sparren.

Met vriendelijke groet
[redacted]

_____ Reply Header _____
Subject: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië
Author: [redacted]
To: [redacted]
CC: [redacted]
Date: 03-02-2012 14:26

Beste [redacted]

Bij mijn afmelding heb ik gevraagd ons om een kort memo te sturen met de gespreksonderwerpen om het overleg goed voor te kunnen bereiden en om te zorgen, dat de juiste mensen aan tafel zitten.

Gelet op dit laatste lijkt het mij raadzaam de afspraak eerst te maken nadat we het memo hebben ontvangen en kunnen nagaan wie de deelnemers moeten zijn.

Groeten,

[redacted]

> Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

H Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

[redacted]

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. Het Ontwikkelingsbedrijf 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 het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

Van: [redacted]
Verzonden: Friday 3 February 2012 12:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Geachte [redacted]

Kleine wijziging: begintijd voor vrijdag 10 februari en maandag 13 februari 09.30 uur.

Vanmiddag en maandag 6 februari ben ik niet op kantoor, vriendelijk verzoek bij eventueel vergaderverzoek/e-mail een cc-tje te sturen aar[redacted]

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

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 februari 2012 9:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

[redacted]

De beheerder van het stadsdeel maakt zich nogal zorgen om de beperkte draagkracht van het parkeerdak onder de tussenstraat. Er mogen alleen voetgangers komen. Momenteel wordt uitgewerkt op welke wijze kan worden voorkomen dat er gemotoriseerd verkeer op deze tussenstraten kan komen.

In ieder geval gaat het stadsdeel niet akkoord met de bepaling dat schade wordt vergoed dan wel voor rekening van de gemeente wordt hersteld.

[redacted]

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

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 februari 2012 13:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Hoi [redacted]

Stadgenoot stelt voor de bepaling over de tussenstraten als volgt te wijzigen:

- *6b: bij < kan ingevuld worden 5 kN/m² en daarachter én in de plaats van 'alsmede voor een dynamische belasting op basis van verkeersklasse 45' (dat dus verwijderen) opnemen 'als voetgangersgebied';*
  en verkeersklasse 45 is onjuist; het dak is uitsluitend berekend op voormelde lopersbelasting, zijnde 5 kN/m²;
  en daar graag toevoegen dat als ondanks die inspanningen schade aan de parkeergarage ontstaat, deze schade zal worden vergoed dan wel voor rekening van de gemeente zal worden hersteld;

Mijn voorstel is over te nemen 5 kN/m2 en als verkeersklasse 0 te noemen. Ik ben minder gecharmeerd van de toevoeging 'dat als ondanks die inspanningen schade aan de parkeergarage ontstaat, deze schade zal worden vergoed dan wel voor rekening van de gemeente zal worden hersteld'.

Graag hoor ik de mening van het stadsdeel. Zou je goed willen aangeven wat het stadsdeel verwacht toe te staan in de tussenstraten. Worden de tussenstraatjes goed afgesloten voor gemotoriseerd verkeer? Ook voor de hulpdiensten? M.n. Brandweerauto's kunnen in het hitte van de strijd nog wel eens verkeersregels aan hun laars lappen.

Is er overleg gevoerd over de inrichting van de tussenstraten. Bijvoorbeeld over bomen op het maaiveld e.d.? Ik zal deze vragen ook aan [redacted] voorleggen.

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Thursday 26 January 2012 12:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Beste [redacted]

Met excuses voor de ontstane vertraging kan ik melden dat het stadsdeel zich kan vinden in de concept-bepalingen voor de gewijzigde erfpacht zoals verwoord in jouw voorstel.

Ik begrijp overigens dat er op dit moment nog geen overeenstemming is over hoe de electra-voorziening te realiseren in de tussenstraat. Ik ga er vanuit dat dat goed komt.

Bovendien wijst een collega mij erop dat de nu voorgestelde verkeersklasse 45 niet wordt gehaald door de erfpachter. Wat het wel is moeten we wel weten uiteraard.

Gr. [redacted]

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

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 januari 2012 15:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: bijzonder bepaling erfpacht Nieuw Argentinie

Beste [redacted]

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

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

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

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

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

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

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

Indien je nog vragen hebt dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

[redacted]

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

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

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

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

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

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

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

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

030

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 maart 2012 15:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Project Argentinië

Categorieën: Nieuw Argentinie

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 februari 2012 10:53
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Project Argentinië

Hoi [redacted]

Naar aanleiding van de mail van [redacted] hedenochtend wat aanvullende informatie.

Er is met [redacted] ontact geweest hoe alle woningen in verkoop zouden kunnen worden gebracht (en beprijsd) waarbij de verkoop stopt als er nog 74 woningen onverkocht zijn. Dat worden dan de (sociale) huurwoningen.

Een ogenschijnlijk vergelijkbare opzet hebben we toegepast in de stedelijke vernieuwing, waar voor een vastgesteld aantal woningen omzetting naar koop is betaald, maar Stadgenoot het van de voortgang van de verkoop af wil laten hangen welke woningen uiteindelijk koop en welke sociale huur worden. In de navolgende mailwisseling heb ik hem uitgelegd, waarom die opzet alleen toepasbaar is bij ACE en niet voor nieuwbouwprojecten. Hij erkent ook, dat die opzet hier niet toepasbaar is.

Ik zie hiervoor binnen het nu geldende programma geen mogelijkheden aan de wens van Stadgenoot tegemoet te komen. Wel ontstaan er mogelijkheden indien de sociale huur wordt omgezet naar markthuurwoningen. Een dergelijke omzetting verhoudt zich echter niet met het standpunt van stadsdeel Oost, dat Nieuw Argentinië niet in aanmerking komt voor vermindering van het aandeel sociale huur (zie eveneens onderstaande mail).

Vanuit perspectief van een grondprijsbeleidsconforme toedeling van de (lumpsum) grondwaarde over het gehele programma zou de omzetting van de 74 sociale huurwoningen plaats moeten vinden onder verhoging van de lumpsum. In onze grondprijssystematiek zou de basis voor die lumpsumverhoging dan het verschil moeten zijn tussen de grondwaarde voor de sociale huur en de cocktailprijs voor marktwoningen (fictie 80% koop, 20% huur tegen beleggingswaarde 92,5% VON-waarde). Voor de laatste (onverkochte) 74 woningen zou in de erfpachtvoorwaarden opgenomen kunnen worden:

1. de bestemming huurwoning met
2. een huurstelling om invulling te geven aan middelduur en
3. een verplichte exploitatietermijn van bijvoorbeeld 15 jaar in combinatie met
4. een vrijstelling voor canonverhoging bij omzetting naar koop na afloop van die 15 jaar (want via de cocktailprijs al voor betaald).

Vooralsnog wacht ik nog even op jouw visie op een dergelijke omzetting in relatie tot het standpunt van stadsdeel Oost vast te houden aan het gecontracteerde aantal sociale huurwoningen. Ik hoor graag of en welke rol je voor mij ziet.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Monday 6 February 2012 21:50

Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

Dat een insteek zoals die bij Parkstad-projecten worden toegepast binnen (de uitvoeringskaders van) het grondprijsbeleid **niet** uitvoerbaar is kan ik volgen. Ik wil met jou onderzoeken of er andere mogelijkheden zijn, zonder ons daar nu direct op vast te pinnen.

Als voorbeeld; we zetten de huidige sociale huurwoningen, nu reeds om naar marktwoningen. We mogen tenslotte de woningen na 10 jaar uitponden. Dat wil zeggen, dat van de lumpsum de grondwaarde voor de sociale huurwoningen **niet** wordt afgetrokken en dat het totaal (eventueel incl bijbetaling indien noodzakelijk voor de omzetting op dit moment zijn wij hierover in gesprek met het OGA) wordt toegedeeld naar rato van de genormeerd residuele grondwaarde bij door Stadgenoot opgegeven VON-prijzen. Wisseling van een koopwoning met een sociale huurwoning heeft **dan geen** gevolgen voor de toedeling. Iedere woning heeft een vergelijkbare grondprijs toegedeeld naar rato van de genormeerd residuele grondwaarde bij door de Stadgenoot opgegeven VON-prijzen.

Het grote voordeel van een dergelijke constructie is dat de markt (koper) zelf bepaald welke woning zij het liefst wil kopen. Ons doel is juist om de klant te laten bepalen wat de meest interessante koopwoningen zijn. Tenslotte de markt bepaald. Vervolgens als we een bepaalde periode in verkoop zijn plaatsen we het aantal overeengekomen soh. woningen, of als midensegment als we dat overeenkomen met het Stadsdeel in de verhuur.

Het is een idee misschien zijn er wel meerdere mogelijkheden. Ik zou het prettig vinden om met elkaar de mogelijkheden en onmogelijkheden te bespreken. Ik heb juist gemerkt dat bij ons overleg over de grondruil bij het GAK, je in een overleg tot de meest creatieve oplossingen kan komen.

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vr 03-02-12 16:47
Aan: [redacted]
CC [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

Zowel [redacted] (in eerste instantie) als ik (later telefonisch) hebben aan [redacted] gemeld, dat een insteek zoals we die bij Parkstad-projecten hebben toegepast binnen (de uitvoeringskaders van) het grondprijsbeleid niet uitvoerbaar is.

Bij Parkstadprojecten is sprake van een eenheidsprijs per bestaande woning (AB1998) + een bijbetaling van een vaste eenheidsprijs voor een naar koop om te zetten woning (AB2000). Het gevolg is dat de per woning te alloceren afkoopsom eenduidig vastligt; voor de in de erfpachtvoorwaarden op te nemen boetecanon kan eenvoudig worden voorzien door 2 bedragen te berekenen, namelijk als die sociale huurwoning blijft (op basis van grondwaarde sociale huur) en als die wordt omgezet in een koopwoning (op basis van genormeerd residueel bij een opgegeven VON-prijs).

In dit project is sprake van een lumpsum, die over het programma toegedeeld moet worden conform het gemeentelijk grondprijsbeleid. Dat wil zeggen, dat van de lumpsum de grondwaarde voor de sociale huurwoningen wordt afgetrokken en de het restant wordt toegedeeld naar rato van de genormeerd residuele grondwaarde bij door de ontwikkelaar opgegeven VON-prijzen. Dat wil zeggen, dat die aan concrete woningen is

gekoppeld (VON-prijs/m² geeft grondwaarde/m³ x gbo = grondwaarde genormeerd residueel). Voor de oplossing van deze vergelijking moeten alle variabelen bekend zijn. Wisseling van een koopwoning met een sociale huurwoning heeft gevolgen voor de toedeling van alle koopwoningen. (tenzij die toevallig dezelfde grootte en VON-prijs zou hebben; zie bijgaand rekenvoorbeeld).

Mag ik er van uitgaan, dat hiermee de noodzaak voor een gesprek over dit onderwerp is ondervangen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Thursday 9 February 2012 13:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië en O21

Hoi [redacted]

Ik heb zojuist een terugkoppeling gekregen van dit agendapunt uit de staf met de wethouder. De lijn die gekozen werd is helder:

De beleidslijn van Stadsdeel Oost blijft dat we binnen het kader blijven zoals afgelopen najaar vastgesteld. Dus alleen verlaging van het aandeel sociale huur binnen [redacted] en [redacted] Andere projecten komen niet in aanmerking voor vermindering van het aandeel sociale huur. Deze lijn is bestuurlijk kortgesloten met wethouder Maarten van Poelgeest en zowel de deelraad als de gemeenteraad zijn geïnformeerd over deze inzet.

andere projecten

Mocht je nog vragen hebben, dan hoor ik het graag.

groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Wednesday 15 February 2012 8:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Project Argentinië

[redacted]

Er is altijd een ondergrens van 74 woningen die nu niet worden verkocht. Juist deze willen we omzetten naar de middeldure huur. De zinsnede eerst verkopen kan ik simpel uitleggen. Heb hier ook al met [redacted] (vandaar cc in de mail) contact over gehad. Ik zal proberen om, zo snel mogelijk alsnog met hem een afspraak te maken om de (on)mogelijkheden te bespreken en deze jou voor te leggen. Volgens mij heeft het namelijk voor beide voordelen. Ik ga het hem bespreken en kom met een afwegingsnotitie.

Ik zal met [redacted] overleggen hoe wij jullie ervan gaan overtuigen dat dergelijke gelden weer de Stad ten goede komen en hoe wij de doorstroming vanuit de sociale huur willen gaan stimuleren.

Voor Argentinië wil ik in ieder geval ook nog de drietal onderwerpen: vordering inzake de draagkracht van de Veemkade, schade als gevolg van de aanwezigheid van kabels & leidingen en de winstdelingsregeling afhandelen (schoonschip). Anders kan ik in zijn geheel niet in verkoop. Met wie kan ik nu hierover een afspraak maken?

Ik zie [redacted] traks en laat je weten wanneer wij wat kunnen aanleveren.

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 februari 2012 8:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Project Argentinië

Beste [redacted]

ik begrijp uit je mail dat je de sociale huur wil omzetten naar middeldure huur. De zinsnede over eerst verkopen begrijp ik niet. Het suggereert eventueel alles verkopen en het restant in de middeldure huur verkopen. Of is er een ondergrens van 74 woningen die niet worden verkocht? We duiken hier nog even in.

Wat ik verder nog wel van belang vind, is dat je niet concreet wordt met investeren elders in de stad en hoe jullie de doorstroming vanuit de sociale huur willen stimuleren. Beiden zijn wel nodig om eventueel bestuurlijk instemming te verkrijgen.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Tuesday, February 14, 2012 10:24 PM
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: Project Argentinie

Beste [redacted]

Sorry, maar dan is er een groot misverstand. Het volgende hebben wij steeds proberen uit te leggen.

Het eerste doel is om zo snel mogelijk en het liefst het totale aantal woningen wat nu is bestemd voor verkoop te verkopen en het investeringsvolume benutten om gedeeltelijk elders in de stad te herinvesteren. Om dat aantal zo snel mogelijk te kunnen halen (als we het al halen in deze moeilijke markt) willen we juist alle woningen in eerste instantie als koop op de markt kunnen brengen. Juist om die moeilijke markt en wij niet bij voorbaat weten wat de klant als woning interessant aanmerkt.

Vervolgens gaan we na een bepaalde periode, in ieder geval het **nu overeengekomen** aantal sociale huurwoningen wat nu in het plan is opgenomen (ca. 74 woningen) omzetten naar Sociale huurwoningen en juist voor die woningen was onze vraag of we deze kunnen omzetten voor de doelgroep middeninkomens. En vervolgens ook deze meerwaarde (door het lagere onrendabel) weer ergens anders in de stad te herinvesteren

We doen nu exact hetzelfde bij ons nieuwbouwproject [redacted] (Baarsjes). Ik blijf het jammer vinden dat de afspraak met jou, [redacted] en ondergetekende maar niet wordt gemaakt. Ik wil je vragen om ons op korte termijn alsnog de mogelijkheid te geven dit je nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: di 14-02-12 20:30
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Project Argentinië

Beste[redacted]

Je krijgt een dezer dagen een brief van OGA. Ik kan wel snel de teneur uitleggen: ten eerste heeft het stadsdeel aangegeven niet te willen meemerken met een omzetting, ten tweede ben ik wel teleurgesteld in de vraag die uiteindelijk door jullie is gesteld. In het gesprek dat wij hadden was jullie voorstel in te zetten op middeldure huur en als compensatie investeringen elders te doen. Dat zou een reden kunnen zijn voor bestuurlijke betrokkenheid vanuit de centrale stad. Ik begrijp dat wij alleen verzoeken hebben ontvangen die gingen over omzetting van sociale huur naar koop en daarbij voorbij te gaan aan het gemeentelijke grondprijsbeleid. Dat schiet niet op. Het lijkt mij goed om even te bellen als jullie de brief hebben ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: ma 13-2-2012 08:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Project Argentinië

Beste[redacted]

Al een aantal jaren proberen wij voor ons project Argentinië met het Projectbureau Zuidelijke IJ-oever tot een afronding te komen voor een drietal onderwerpen. Persoonlijk ben ik er al 2 jaar bij betrokken en verleden jaar januari heb ik hierover met jou overleg gehad. Ik heb de volgende drietal onderwerpen toen bij jou onder de aandacht gebracht:

1. vordering inzake de draagkracht van de Veemkade
2. schade als gevolg van de aanwezigheid van kabels & leidingen
3. de winstdelingsregeling.

Jij hebt mij door verwezen naar[redacted] De besprekingen met[redacted]n zijn collega's verliepen in een prettige sfeer. Helaas heeft het tot op heden nog steeds niet tot een eindvoorstel geleid en afgelopen vrijdag heeft[redacted] mij weer terugverwezen naar jou.

De cirkel is dus rond en ik kom nu in de problemen bij de verkoop van de woningen omdat ik de erfpachtvoorwaarden niet kan afronden. Meest heikele onderwerp is de winstdelingsregeling. Ten aanzien van de winstdelingsregeling voorzie ik nu 2 strategieën:

1. Het liefst blijf ik vasthouden aan de afspraak dat de lumpsum ongewijzigd zou blijven en de winstdelingsregeling dus van tafel moet. Mede om reden dat wij het project hebben gerealiseerd met een kostprijs die, incl. de kosten voor een parkeerplaats hoger zijn dan de VON prijs bij verkoop. Om investeringsruimte te generen zullen wij toch tot verkoop overgaan;

2. lukt dit niet, dan is een mogelijkheid dat de winstdelingsregeling c.q. de verlaging van de grondprijs met [redacted] wordt 'weggestreept' tegen onze ingediende vordering inzake de draagkracht van de Veemkade en de aanwezigheid van kabels & leidingen;

Naast het bovenstaande hebben wij nog twee onderwerpen bij het OGA ter discussie:

1. Het overleg wat [redacted] ik met jou hebben gehad over de mogelijkheid om de sociale huurwoningen om te zetten naar bijvoorbeeld huurwoningen voor de middeninkomens.
2. De mogelijkheid om in eerste instantie alle woningen, incl. de huurwoningen, te koop aan te bieden. Wij denken hierbij de meest optimale verkoop te kunnen behalen. Over dit onderwerp willen we in gesprek met [redacted]

Ik kan het niet leuker maken maar we hebben voor moeilijkere opgaves gestaan. In maart wil ik in verkoop en is het noodzaak om nog deze maand met jullie de erfpachtvoorwaarden af te ronden.

Ik houd me met [redacted] voor overleg beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]