Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6361
Fax 020 552 6360

024

Gemeente Amsterdam
Projectbureau Zuidoostlob

Het Oosten Woningbouwvereniging
t.a.v. de heer ir. [redacted]
Postbus 700
1000 AS AMSTERDAM

Datum	21 juni 2007
Ons Kenmerk	2007006428
Plannummer	789.01
Dossiernummer	E 7116/1 en EW 5865/1
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
Faxnummer	020 [redacted]
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Onderwerp	Actualiseren afspraken Nieuw Argentinië
Kopie aan	[redacted] (Het Oosten/Kristal BV) en [redacted] (PMB)

Geachte heer [redacted]

Zoals bekend zijn de gemeente en Het Oosten inmiddels al ruim tien jaar in gesprek over de ontwikkeling en realisatie van het project Nieuw Argentinië door Het Oosten.

Deze besprekingen hebben geresulteerd in een tweetal erfpachtaanbiedingen (E7116/1 en EW5865/1) door de gemeente aan Het Oosten op 16 april 2004, welke door Het Oosten werden geaccepteerd op 18 mei 2004. Volgens de gesloten erfpachtovereenkomsten zijn beide erfpachten ingegaan op 1 mei 2004. Op grond van de erfpachtbepalingen diende u binnen zes maanden na deze ingangsdatum met de bebouwing aan te vangen. Hierin bent u niet geslaagd.

De gemeente heeft u in de gelegenheid gesteld, voor het geval de woningen niet afzetbaar zouden zijn, om tot herontwikkeling van het programma over te gaan binnen de bestaande stedenbouwkundige envelop en met eenzelfde percentage sociale huur. Daarbij is afgesproken dat het betalingsmoment op 1 mei 2004 zou blijven staan en dat alle financiële risico's voor rekening van Het Oosten zullen zijn.

Nadat bleek dat het in de erfpachtaanbiedingen opgenomen programma niet afzetbaar was, zijn sinds 2005 gesprekken gevoerd tussen Het Oosten en de gemeente Amsterdam omtrent de herontwikkeling van het project, en de bouwplanning. In verband hiermee bevestig ik dat de tussen de gemeente en Het Oosten geldende erfpachtovereenkomsten van kracht blijven, maar dat in verband met de herontwikkeling de navolgende afspraken zijn gemaakt:

ARCHIEFSTUK
22 JUN 2007
ONTWIKKELINGSBEDRIJF

Gemeente Amsterdam
Projectbureau Zuidoostlob

- nadat overeenstemming tussen Het Oosten en de gemeente bestaat over de definitieve programmering van Nieuw Argentinië, zal dit worden vastgelegd in een bestuurlijk besluit tot uitgifte, welke als basis zal dienen voor de notariële vestigingsakte van de erfpachtrechten. In de definitieve programmering van Nieuw Argentinië zal als maatschappelijke functie met bijbehorende betaalbare huur in ieder geval 700 m^2 zwerfjongeren opvang en 400 m^2 broedplaatsen worden opgenomen.

- de start van de bouw dient uiterlijk op 1 november 2007 plaats te vinden en de oplevering van het gehele project uiterlijk op 1 mei 2011.

- Ten aanzien van de vrije sectorkoopwoningen die onder de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst E7116/1 zijn uitgegeven is Het Oosten vrij deze naar eigen inzicht als markthuurwoningen te exploiteren of te koop aan te bieden als vrije sector koopwoningen.

Ten aanzien van de gemeentelijke bijdragen (voortkomende uit Raadsbesluit d.d. 21 maart 2000 en grondprijsonderhandelingen 2003) is overeengekomen dat de maximale bijdrage ad [redacted] euro (zegge [redacted]) op het werkelijke tekort van het ondergrondse parkeren wordt beschikbaar gesteld nadat u het werkelijke exploitatietekort door middel van een accountantsverklaring heeft aangetoond waarin zijn opgenomen:

1. een duidelijke kostenopgave van de stichtingskosten per parkeerplaats: toedeling van de kosten voor de verschillende ruimten en functies;
2. het aangeven welke aannames er zijn gedaan voor bezettingsgraad, gehanteerde tariefstelling et cetera;
3. een exploitatieberekening waaruit het tekort naar voren komt.

Om tegemoet te komen aan de bouwkosten van de in het Stedebouwkundig Plan voorgeschreven poort, is in het Raadsbesluit van 21 maart 2000 een financiële bijdrage toegezegd. In het huidige plan wordt echter geen poort gerealiseerd, maar een doorgang. Desalniettemin is de gemeente bereid een bijdrage te leveren aan de hogere kosten van de realisatie van deze doorgang in vergelijking met de kosten die gemaakt zouden worden indien de gevel zou zijn doorgetrokken. Conform uw opgave van 10 april 2007 bedraagt deze bijdrage maximaal [redacted] voor de gevel, en maximaal € [redacted] voor het waterdichte kelderdek. Deze bedragen worden beschikbaar gesteld nadat u een accountantsverklaring heeft overlegd waarin de werkelijke hogere kosten worden verantwoord.

Ik wijs u er ten overvloede op dat de genoemde v.o.n. prijs van [redacted] per m2 gbo welke is opgenomen in de risicodelingsregeling van erfpachtcontact E7116/1, niet zal worden geïndexeerd. Deze risicodelingsregeling wordt opgenomen in de akte vestiging erfpachtrecht.

Gezien alle kansen die de gemeente Het Oosten heeft geboden het project in de afgelopen 10 jaar te realiseren is 1 november 2007 de uiterlijke datum waarop de gemeente het Oosten de mogelijkheid biedt met de bouw te starten. Indien u niet uiterlijk op 1 november 2007 met de bouw gestart bent behoudt de gemeente zich het recht voor de voornoemde overeenkomsten te ontbinden.

Gemeente Amsterdam
Projectbureau Zuidoostlob

Teneinde tot een redelijke vastlegging van onze afspraken te geraken, verzoek ik u vriendelijk om de bijgevoegde kopie van deze brief, door u voor akkoord ondertekend, binnen twee weken na dagtekening van deze brief aan mij te retourneren.

Met vriendelijke groet,

Mw. drs. H. Vlug
Directeur Projectbureau Zuidoostlob
Ambtelijk opdrachtgever Zuidelijke IJoever

voor akkoord,

De heer ir. F.Ph. Bijdendijk

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Planbegeleiding

Kristal / Het Oosten
T.a.v. mevrou[redacted]
Postbus 90322
1006 BH Amsterdam

Datum	21 november 2007		
Ons Kenmerk	2007012597	Projectnaam	Argentinie
Dossiernummer	E / 7116/1 en EW 5865/1	Plannummer	789.01
Behandeld door	De heer [redacted]		
Doorkiesnummer	020-[redacted]		
Faxnummer	020-[redacted]		
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl		
Kopie aan	[redacted] (pmb)		

Onderwerp: Kabels en leidingen buiten het erfpachtperceel

Geachte mevrouw [redacted]

Naar aanleiding van uw melding dat vanaf ca. 0,65 m buiten de erfpachtgrens diverse kabels en leidingen in de grond liggen wil ik het volgende onder uw aandacht brengen.
Het terrein is 1 juli 2004 economisch aan u geleverd conform bijgevoegd proces verbaal.
Deze levering betreft uitsluitend het in erfpacht uit te geven terrein.
Ten aanzien van kabels en leidingen die aan de zuidzijde van het perceel langs de grens van het erfpachtperceel lopen verwijs ik u kortheidshalve naar artikel 7a t/m 7c van de erfpachtovereenkomst van 16 april 2004. Deze artikelen zijn opgenomen in verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen en de kans op beschadiging bij het trekken van de damwand.

Met vriendelijke groet

[redacted]

RETOUR 23 NOV 2007 ONTWIKKELINGSBEDRIJF

VERKLARING BETREFFENDE HET BOUWTERREIN AAN DE OOSTELIJKE HANDELSKADE TE AMSTERDAM (PROJECT NIEUW-ARGENTINIË)

Ondergetekenden;

a. de heer (1) [redacted] .....

en (1) .....

in deze handelend namens (2). Woningbouwvereniging Het Oosten, krachtens (3) volmacht afgegeven door de directie de heer F. Bijdendijk ....., hierna te noemen "**Ontwikkelaar**", en kantoor houdend te (4) Poeldijkstraat 4 te Amsterdam (Postbus 90322, 1006 BH) .....

b. de heer (5) [redacted] .....

en (5) .....

in deze handelend namens (6) Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam .....

krachtens lastgeving van het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen "**Gemeente**", en kantoor houdend te (7) Amsterdam, Rhijnspoorplein 1, 1091 GC .....

VERKLAART/VERKLAREN:

aangaande het op bijgaande tekening nr. 2003-459 met enkele arcering aangegeven terrein, gelegen aan de Oostelijke Handelskade en de Veemkade; gelegen op het perceel momenteel nog kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer(s) 4221 ged,. 4223 ged., sectie A, nummer(s) 7333 en 8028 ged.; groot ongeveer 8.297 m²; hierna te noemen het "bouwterrein":

a. dat tussen Gemeente enerzijds en Ontwikkelaar anderzijds onder het nadrukkelijk voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring van gemeentewege ambtelijk overeenstemming is bereikt over de uitgiften in erfpacht als verwoord in:
   - ✓ erfpachtaanbieding van 16 april 2004 kenmerk 2004.003.569 met betrekking tot de in het complex te realiseren sociale huurwoningen
   - ✓ erfpachtaanbieding van 16 april 2004 kenmerk 2004.003.568 met betrekking tot de in het complex te realiseren marktwoningen, parkeerplaatsen en commerciële bestemmingen;

b. dat het de bedoeling van Ontwikkelaar is, de beschikkingsmacht op het opgemeld bouwterrein te verwerven ten behoeve van de realisering van door hen in erfpacht te verwerven appartementsrechten op dat terrein; in verband waarmee Gemeente het bouwterrein voor de bouw van de appartementen aan Ontwikkelaar ter beschikking stelt;

c. Ontwikkelaar vanaf de datum van de terbeschikkingsstelling van het bouwterrein tot de vestigingsdatum van de onderscheiden erfpachten zal handelen alsof de erfpachtakten reeds zijn ingeschreven in de openbare registers;

d. dat Gemeente op (8) 1 juli 2004 om (10) 11.17 uur het bouwterrein aan Ontwikkelaar ter beschikking heeft gesteld, die het bouwterrein in gebruik genomen en aanvaardt heeft in de staat waarin het zich ten tijde van die terbeschikkingsstelling bevond; met dien verstande dat bij schouwing de volgende afspraken zijn gemaakt:

   1) Kabels telecombedrijven Versatel, KPN, BT en Colt worden zo spoedig mogelijk (planning 1 augustus), doch uiterlijk voor het slaan van de damwandkuip, buiten uitgeefbaar terrein gelegd .....
   2) Ten behoeve van aannemer van compartiment E, wordt gehand afd een gedeelte van een bouwweg (oost /west) en dat de ontwikkelaar met deze aannemer het beh en de verwijdering regelt van deze bouwweg .....
   3) Bouwweg noord–zuid door de gemeente kan worden gehandhaafd en gebruikt. De bouwweg zal worden verwijderd uiterlijk voor start bouw (planning 1 november 2004). Tussentijds beheer en onderhoud is verantwoordelijkheid gemeente. Stelconplaten van deze bouwweg zijn en blijven eigendom van de gemeente.....
   4) De ontlastvloer aan de noordzijde van en binnen het uitgeefbaar terrein wordt door de ontwikkelaar, in nader overeen te komen opdracht en voor rekening van de gemeente, verwijderd en afgevoerd. HIERBIJ INBEGREPEN HET DEEL ONTLASTVLOER TUSSEN U.I TGEEFBAAR TERREIN EN DAMWAND CA. 15 M.

5) Het saneringsplan "rapportage saneringsplan compartiment F" van 9 maart 2004, zal ten tijde van start bouw door ontwikkelaar in nader overeen te komen opdracht, conform de bepalingen in het erfpachtcontract voor rekening van de gemeente worden uitgevoerd .....

6) Verwijdering dode strengen kabels en leidingen, op revisietekening aangegeven, vallen onder overdomp .....

.....

Opgestuurd zullen worden (planning week 32):

- revisietekening bouwrijpmaken,
- revisietekening kabels en leidingen .....
- onderzoek ontlastvloer kadeconstructie ABT (definitief) .....

.....

7) opschonen en inkoppel maaiveld, geneen voor 8 juli

e. dat Ontwikkelaar vanaf dit moment alle aansprakelijkheid betreffende het bouwterrein aanvaardt;

f. dat de erfpacht dientengevolge overeenkomstig het in de erfpachtaanbieding(en) gestelde tussen partijen geacht zal worden op (9) 1 mei 2004 te zijn ingegaan;

g. dat Gemeente van de terbeschikkingsstelling binnen 14 dagen melding zal maken bij de belastingsdienst;

h. dat Ontwikkelaar als verkrijger binnen één maand na de economische verkrijging aangifte dient te doen voor de overdrachtsbelasting;

Aldus in tweevoud opgesteld te Amsterdam, (4) keet Oostelijke Handelskade ,1 juli 2004,

De ondergetekenden onder 1 Ontwikkelaar	De ondergetekende onder 6 Gemeente
[redacted]	

1) Naam/namen ondergetekende(n) namens ontwikkelaar
2) Statutaire naam ontvangende ontwikkelaar
3) statutaire grondslag bevoegdheid, mandaat, opdracht of lastgeving
4) kantooradres ontwikkelaar
5) Naam/namen ondergetekende(n) namens gemeente
6) Naam ter beschikking stellende instelling gemeente/stadsdeel
7) kantooradres gemeentelijke instelling/stadsdeel
8) datum en tijdstip terbeschikkingstelling
9) ingangsdatum erfpacht

20

Van: [redacted]amsterdam.nl
Verzonden: dinsdag 20 november 2007 17:29
Aan: [redacted]
CC: [redacted]r@grontmij.nl
Onderwerp: Re: FW: Kabels en leidingen

Rapportage K&L-2.pdf

[redacted]

Ik heb net [redacted]an de lijn gehad over de aangetroffen K&L.
Hij vroeg me hoe we hiermee om moeten gaan.

Ik heb hem gemeld dat:
- in principe alle K&L binnen uitgeefbaar terrein dood zouden moeten zijn.
- we aan het uitzoeken zijn of Glasvezelnet volgens vergunning ligt [redacted]
- alle K&L-gegevens op de UVO-tekeing terug te vinden zijn.
- de aangetroffen K&L geïdentificeerd moeten worden.
- dan dienen de desbetreffende nutsbedrijven aan komen tonen dat de K&L buiten bedrijf (dood) zijn.
- bovenstaande acties voor Kristal zijn en wij hier hooguit wat ondersteunend in kunnen zijn (ik lever hem een lijst met contactpersonen bij nutsbedrijven aan).
- mochten er K&L liggen die in bedrijf zijn en niet volgens de UVO (en/of volgens de KLIC) liggen, dan kunnen we hen vanuit de gemeente hierop aanspreken en sommeren te verleggen.

Uiteraard was hij hier niet helemaal blij mee, maar we moeten uitkijken dat wij geen probleemhouder worden en vooralsnog kunnen we dat denk ik nog van ons afhouden.

groet,
[redacted]

[redacted]
20-11-2007 12:58

To [redacted]
[redacted]oga.amsterdam.nl>
cc [redacted].amsterdam.nl"
[redacted]msterdam.nl>
Subject
FW: Kabels en leidingen

[redacted]

De uitvoerder van van [redacted]heeft mij de gegevens ook al gestuurd. Het is niet volgens de juiste lijnen maar bij deze heb jij in ieder geval iets.

Van: [redacted] ilto[redacted]@vlark.nl]
Verzonden: dinsdag 20 november 2007 11:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Kabels en leidingen

Geachte heer [redacted]

Zoals besproken doe ik u hierbij het rapport betreffende kabels en leidingen toekomen.

Ik hoop u middels dit rapport voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Uitvoerder

[redacted]
Regio Noord

Tel: [redacted]
E-mail: [redacted]yhb-vsce.nl

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

<< Please read our E-mail Disclaimer at http://emaildisclaimer.grontmij.com
>>(See attached file: Rapportage K&L-2.pdf)

Project : Nieuw Argentinie

Onderdeel : Ligging kabels en leidingen, aanvullend onderzoek

Opdrachtgever : Het Oosten / Kristal BV

Projectnummer : W3371
Datum : 19-11-2007

Opdrachtnemer:

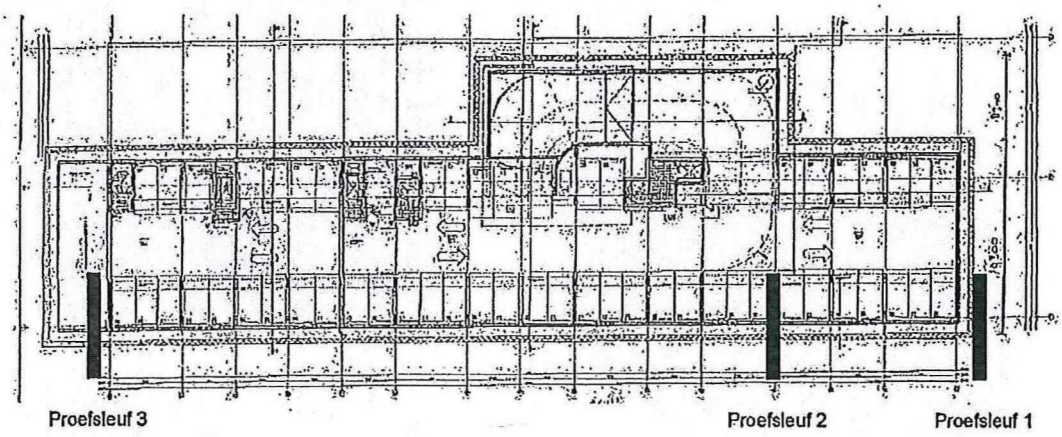
[redacted]
Regio Noord

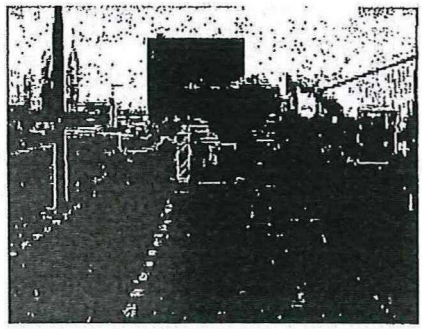
Bingerweg 25
Postbus 60
2064 ZH Spaarndam
telefoon : 02[redacted]
fax : 023 [redacted]

Kabels en leidingen

Tijdens een eerder onderzoek (het graven van proefsleuven op 02 november, zie rapport d.d. 5-11-2007) zijn een aantal kabels en leidingen ontdekt. Om een duidelijk beeld te krijgen wat er daadwerkelijk aan kabels en leidingen binnen de geplande bouwkuip aanwezig is, is het noodzakelijk om extra onderzoek te verrichten. Derhalve zijn extra proefsleuven tot buiten de damwandlijn gegraven, tot aan de zijkant van het fietspad.

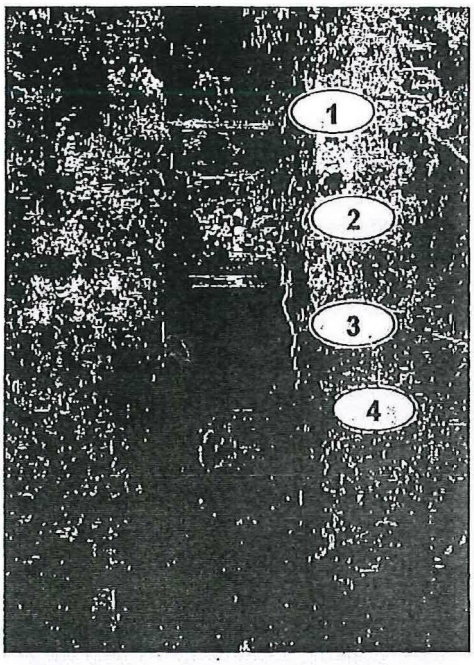
Zie onderstaande figuur voor de positie van de gegraven proefsleuven.

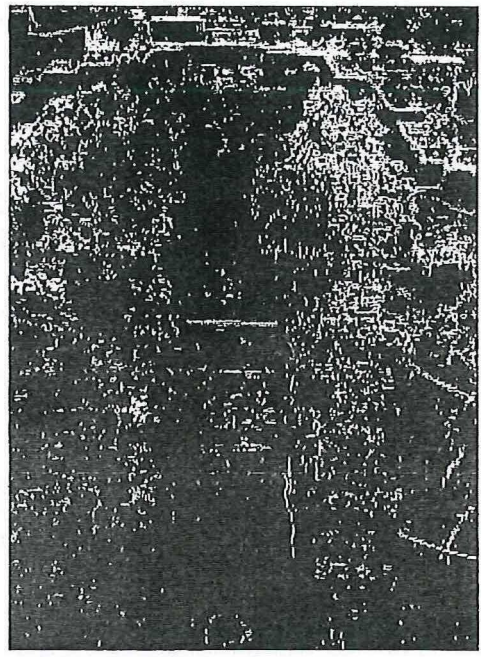


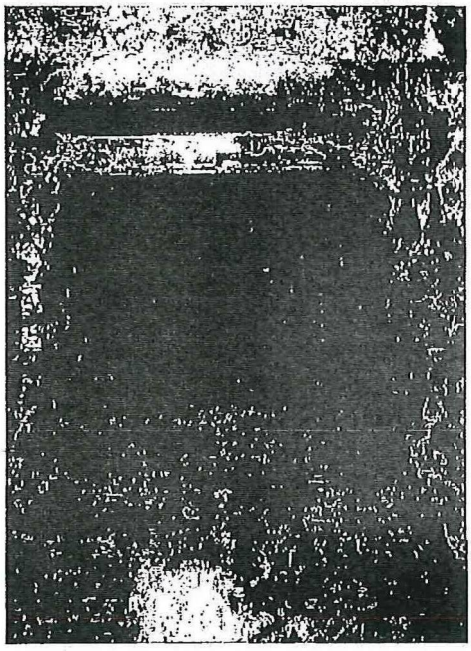


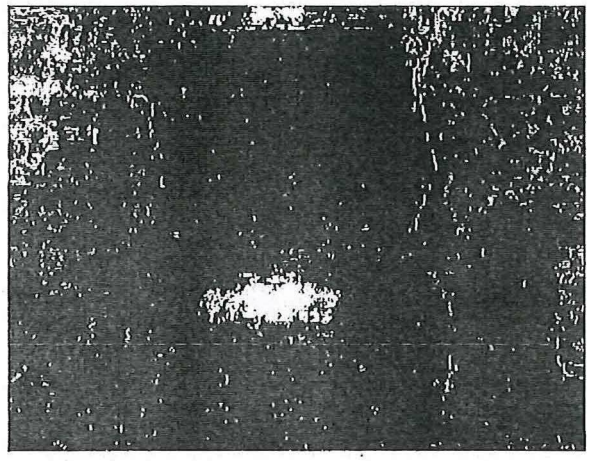
Op de volgende pagina's bevinden zich de bevindingen van de gegraven proefsleuven.

Proefsleuf 1



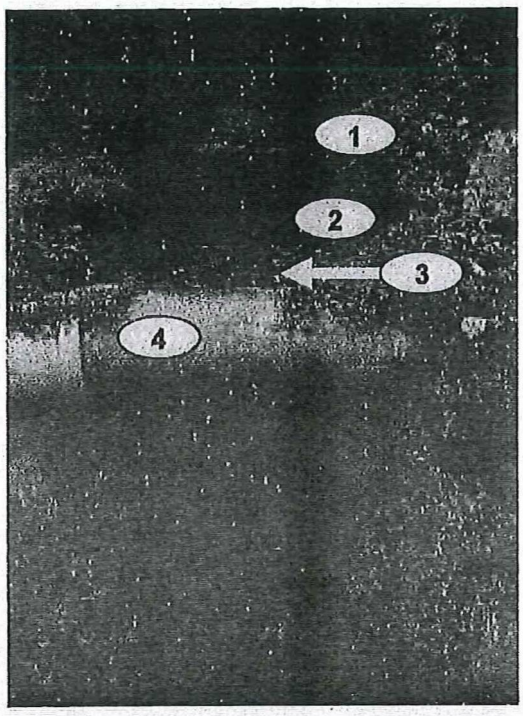


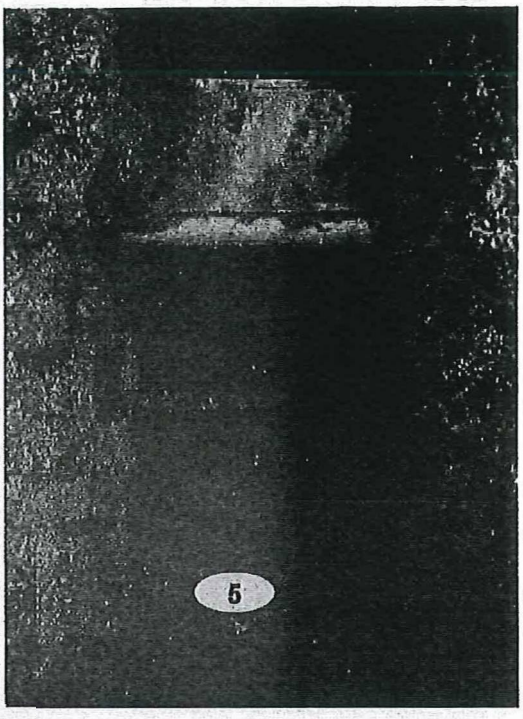


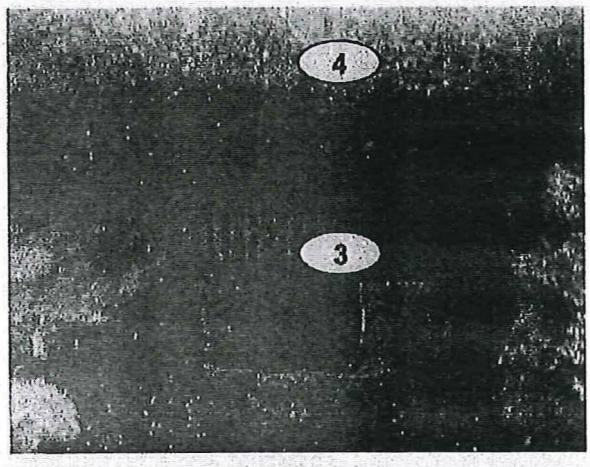


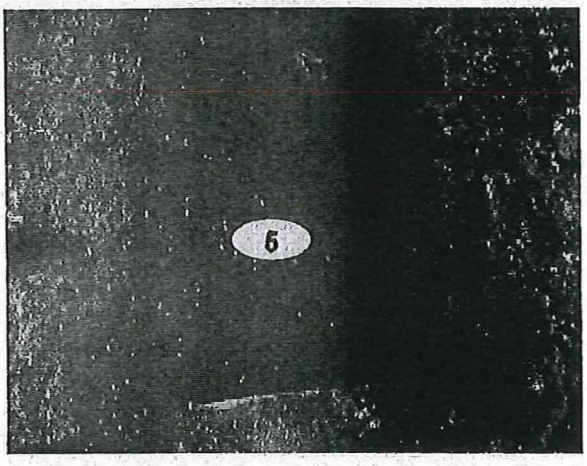
1 = Electra (vermoedelijk Nuon)	1,60 m vanaf rooilijn
2 = Glasvezel (Glasvezelnet Amsterdam)	1,10 m vanaf rooilijn
3 = Onbekend	1,00 m vanaf rooilijn
4 = Onbekend	0,90 m vanaf rooilijn

Proefsleuf 2









1 = Glasvezel
1,25 m vanaf roollijn

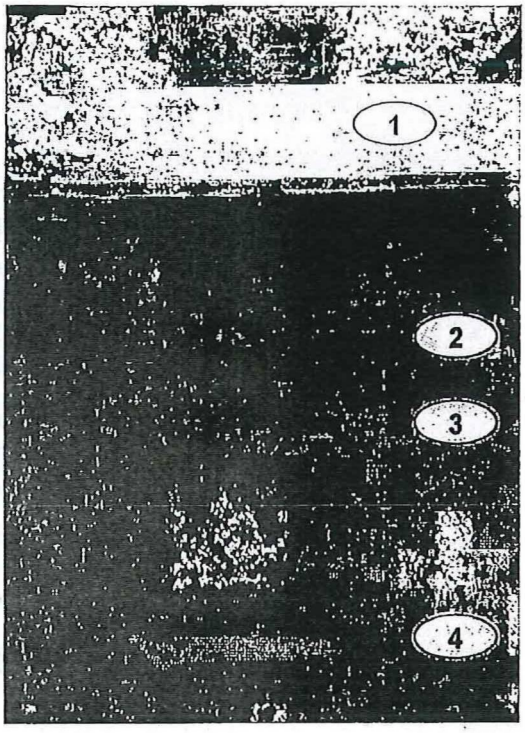
2 = Onbekend
1,02 m vanaf roollijn

3 = Onbekend (verm. hoogsp. 10kV)
0,60 m vanaf roollijn

4 = Vervallen huisaansluiting

5 = Onbekend (GRESbuis)

Proefsleuf 3



1 = Glasvezel (Glasvezelnet Amsterdam)	1,20 m vanaf roollijn
2 = Onbekend	0,95 m vanaf roollijn
3 = Onbekend	0,85 m vanaf roollijn
4 = Onbekend (Gresbuis)	0,65 m vanaf roollijn

2009014734

027

Stadgenoot

PMB ZUIDELIJKE IJ-OEVER

INGEKOMEN:

ARCHIEF:

C.C.

Projectontwikkeling
Bezoekadres Sarphatistraat 410
1018 GW, Amsterdam
Post Postbus 9252, 1006 AG Amsterdam
Website www.stadgenoot.nl

Contact [redacted]
Telefoon 020 - [redacted]
Fax 020 - [redacted]
E-mail [redacted]@stadgenoot.nl

Datum 9 juli 2009
Ons kenmerk DPO-pekr-09-113
Uw kenmerk
Uw schrijven

Gemeente Amsterdam
Projectbureau Zuidelijke IJoever
t.a.v. De heer [redacted]
Postbus 1269
1000 BG Amsterdam

Onderwerp Project Argentinië; vastleggen gemaakte afspraken herontwikkeling

Geachte heer [redacted]

Inleiding
In 2005 is besloten tot herontwikkeling van het oorspronkelijk door [redacted] ontworpen plan voor het Project Argentinië. Zowel voor acceptatie van de erfpachtaanbiedingen in mei 2004 als na de herontwikkeling van het Project Argentinië vanaf 2005 zijn tussen Stadgenoot en de gemeente Amsterdam nadere afspraken gemaakt over de herontwikkeling van het project. Deze afspraken zijn weergegeven in diverse brieven en e-mails. Bij Stadgenoot bestaat de behoefte om alle gemaakte afspraken eenduidig vast te leggen. Met betrekking tot de risicodeling zijn wij van mening dat deze geen onderdeel uitmaakt van de bereikte overeenstemming inzake de herontwikkeling van het Project Argentinië. Ik licht dit hieronder nader toe.

Het betreft de navolgende onderwerpen:

1. Lumpsum en Risicodeling;
2. Wijzigingsbesluit van gemeentelijke besluiten van 16 september 2004
3. Aktes van levering "splitsingsstructuur";
    a. Verdiscontering definitief programma;
    b. Splitsing van de 3 blokken in 7 hoofdappartementsrechten met ondersplitsing onder toepassing van AB 1998 en AB 2000;
    c. Levering in de BTW-sfeer;
4. Subsidies;

1. Lumpsum en Risicodeling

ad Lumpsum
Het oorspronkelijke in 2000 door [redacted] ontwikkelde plan, dat destijds is genomineerd voor de Amsterdamse Zuiderkerkprijs, voorzag in een groot contingent koopwoningen en 73 sociale huurwoningen met 48 daarbij behorende parkeerplaatsen. Omdat het plan in zowel koopwoningen als sociale huurwoningen voorzag, zijn er twee erfpachtaanbiedingen gesloten. Eén met betrekking tot de koopwoningen, zijnde erfpachtaanbieding met nummer E7116/1 van 16 april 2004 en een tweede erfpachtaanbieding met betrekking

tot de 73 sociale huurwoningen en 48 parkeerplaatsen, eveneens van 16 april 2004 met nummer EW5865/1.

In 2003 werd reeds voorzien dat vanwege de na 2001 gewijzigde marktomstandigheden het oorspronkelijke plan onvoldoende verkoopbaar zou zijn. Stadgenoot en Kristal wilden daarom de mogelijkheid behouden om het project te herontwikkelen. Om die reden is eind 2003, nog voor acceptatie van de erfpachtaanbiedingen in mei 2004, overeengekomen dat de grond economisch zou worden geleverd vanaf de feitelijke terbeschikkingstelling van de grond, zijnde 1 juli 2004, voor de destijds vastgestelde grondprijs van [redacted] en € [redacted] en dat Stadgenoot de mogelijkheid behield om het project voor eigen risico en binnen de vastgestelde stedenbouwkundige envelop en met een zelfde percentage sociale huur te herontwikkelen. Daartoe zijn onder meer verwezen naar de brief van Projectgroep Zuidelijke IJ-oevers van 20 oktober 2003. Zo is ook geschied. Stadgenoot betaalt al vanaf 16 april 2004 canon en belastingen over de grond op basis van de vastgestelde grondprijs. De grondprijs staat derhalve vast en wordt na herontwikkeling niet meer gewijzigd.

Ad Risicodeling
De erfpachtaanbiedingen zelf zijn inhoudelijk niet meer gewijzigd en zijn dus nog geheel gebaseerd op het oude plan van [redacted] Op basis van dit oude plan is destijds een risicodeling overeengekomen en opgenomen in de erfpachtaanbieding van 16 april 2004 met nummer E7116/1:

> *"Voor de vrije sector koopwoningen geldt de zgn. risicodelingsregeling. Deze regeling houdt het volgende in:*
> *Indien bij verkoop van de vrije sector koopwoningen de gemiddelde v.o.n. prijs per m2 hoger is dan €* [redacted]
> *(incl BTW) toe aan de gemeente. Het bedrag ad. €* [redacted] *blijft ongewijzigd ondanks eventuele aanpassing van het financieel overzicht.*
> *De genoemde €* [redacted] *is berekend door reductie van €* [redacted] *(excl. BTW) te delen door het totaal aantal te realiseren m2 gbo plus de BTW (19%). De uitwerking van deze regeling wordt door de notaris verzorgd."*

Op basis van het oude plan van [redacted] zouden de kopers de keuze hebben om de erfpacht af te kopen. Daarmee daalt de vrij op naam-prijs met de grondwaarde (afkoop erfpacht voor 50 jaar) waarmee ruim onder het bedrag van € [redacted] gebleven zou worden. Deze risicodeling was daarom logisch; de grondkosten zijn onderhandeld op basis van vrij op naam-prijzen. Indien vervolgens kort daarop bij de verkoop was gebleken dat die prijzen zouden zijn gestegen, dan was het redelijk geweest dat een deel van deze winst aan het OGA ten goede zou zijn gekomen.

Na de herontwikkeling van het plan in 2005 is een heel nieuw plan ontwikkeld door [redacted] met 100% huurwoningen, waaronder de sociale huurwoningen. Deze woningen worden na oplevering derhalve niet verkocht maar verhuurd. Pas na een periode van 10 tot 15 jaar kan Stadgenoot deze woningen alsnog verkopen. De risicodeling als opgenomen in de erfpachtaanbieding is dan ook niet van toepassing op het nieuwe, door [redacted] herontwikkelde plan. Dat is nooit besproken, laat staan overeengekomen. Voor ondertekening van de erfpachtaanbiedingen is immers overeengekomen dat Stadgenoot en Kristal het project tegen de vastgestelde grondprijs voor eigen rekening en risico en binnen vastgestelde stedenbouwkundige envelop en met een zelfde percentage sociale huur mochten herontwikkelen. De toepassing van een risicoregeling is toen niet overeengekomen, integendeel. Dat zou ook volstrekt onlogisch zijn, omdat er nu huurwoningen zijn ontwikkeld die pas over een periode van 10 tot 15 jaar verkocht zullen worden.

Zijdens Stadgenoot is voor acceptatie van de erfpachtaanbieding nog verzocht om de risicodeling te verwijderen uit de erfpachtaanbiedingen. Dat is waarschijnlijk niet gebeurd, omdat de gehele erfpachtaanbieding moet worden aangepast aan het herontwikkelde plan. Wel heeft Stadgenoot bij acceptatie van de erfpachtaanbiedingen de gemaakte afspraken over de herontwikkeling van het project schriftelijk bevestigd. Daartoe zij verwezen naar de brief van Stadgenoot van 18 mei 2004. Uit deze bevestiging van de gemaakte afspraken blijkt dat niet is overeengekomen dat de risicodeling ook van toepassing zou zijn bij herontwikkeling van het project.

De brief van 21 juni 2007 van Projectbureau Zuidoostlob van 21 juni 2007 en latere correspondentie waarin ervan wordt uitgegaan dat zou zijn overeengekomen dat de risicodeling ook van toepassing zou zijn bij herontwikkeling van het project, berust volgens Stadgenoot dan ook op een misverstand. Stadgenoot verzoekt het OGA dan ook om door middel van ondertekening van deze brief te bevestigen dat de risicodeling niet van toepassing is op het door [redacted] ontwikkelde project Argentinië.

2. Wijzigingsbesluit

De bestuursrechtelijke besluiten van de gemeente van 16 september 2004 waarin de erfpachtaanbiedingen zijn gemandateerd, alsmede de inhoud van de erfpachtaanbiedingen stemmen na de herontwikkeling van het project Argentinië niet meer overeen met het programma dat thans wordt gerealiseerd. De besluiten en erfpachtaanbiedingen zijn immers volledig gebaseerd op het oude plan van [redacted] Reeds voor de ondertekening van de erfpachtaanbiedingen is voorzien in de mogelijkheid dat het plan moest worden herontwikkeld en zijn daar tussen Stadgenoot (Kristal) en de gemeente Amsterdam de hierboven weergegeven afspraken over de lumpsum gemaakt. Vanaf de herontwikkeling in 2005 heeft tot heden overleg plaatsgevonden tussen Stadgenoot, Kristal namens Stadgenoot en de gemeente Amsterdam op welke wijze het mandateringsbesluit en erfpachtaanbiedingen moesten worden aangepast.

Het OGA heeft in haar memo van 14 maart 2008 na dit overleg uiteindelijk bevestigd dat de besluiten van de gemeente Amsterdam van 16 september 2004 niet zullen worden ingetrokken. De wijzigingen in het programma na herontwikkeling van het project Argentinië worden opgenomen in een wijzigingsbesluit van de besluiten van 16 september 2004. Na wijziging zullen de besluiten van 16 september 2004 weer overeenstemmen met het programma dat thans worden gerealiseerd. Anders verwoord, het herontwikkelde programma voor Project Argentinië zal verdisconteerd worden in het te nemen wijzigingsbesluit van de besluiten van 16 september 2004.

Het oorspronkelijke programma voor het project Argentinië was gebaseerd op verkoop van de woningen met uitzondering van de sociale huurwoningen. In het gewijzigde programma zijn de sociale huurwoningen gehandhaafd, maar worden de overige woningen niet verkocht. De woningen worden de eerste 10 à 15 jaar verhuurd door Stadgenoot en zullen daarna mogelijk worden verkocht. Om dit mogelijk te maken is door OGA bevestigd dat in het wijzigingsbesluit een bijzondere bepaling zal worden opgenomen dat deze woningen de bestemming "koopwoning" hebben en dat de erfpachter de toestemming heeft om deze woningen te verhuren.

3. Aktes van Levering, "Splitsingsstructuur"

ad a verdiscontering definitief programma

Het wijzigingsbesluit waarin het herontwikkelde programma voor project Argentinië wordt verdisconteerd, zal als basis dienen voor de notariële aktes voor de levering van de erfpachtsrechten.

Ad b Splitsing van de 3 blokken in 7 hoofdappartementsrechten met ondersplitsing onder toepassing van AB 1998 en AB 2000

De overeengekomen 'lumpsum', zijnde de grondprijs van € [redacted] en € [redacted] wordt (na aftrek van de bedragen voor BedrijfsOnroerendGoed en sociale huurwoningen) op basis van het herontwikkelde programma verdeeld over de 3 blokken. De 3 blokken en de parkeerbak worden gesplitst in 7 hoofdappartementsrechten die vervolgens per parkeerplaats/woning/bedrijfsruimte worden ondergesplitst. Bij 2 separate akten zullen de onderappartementsrechten in erfpacht worden uitgegeven onder de AB 1998 respectievelijk de AB 2000.

Ad c Levering in BTW-sfeer

Het OGA heeft per email bevestigd dat het project Argentinië in de BTW-sfeer valt, een en ander op basis van een door de Belastingdienst aan het OGA afgegeven ruling (e-mail van [redacted] 26 april 2006). Beoogd werd de uitgifte in erfpacht van de (onder)appartementsrechten betrekking hebbende op blok 1, 2 en 3 gelijktijdig te doen plaatsvinden. In 2008 is daarom besloten de uitgifte in erfpacht van de (onder) appartementsrechten te doen plaatsvinden na afronding van het DO+ van blok 3, zodat ook blok 3 tezamen met blok 1 en 2 en de parkeerbak onder blok 3 kan worden gesplitst in (onder)appartementsrechten. Destijds is besloten dat het dossier door het OGA zal worden aangehouden totdat het DO+ van blok 3 gereed is. Oorspronkelijk werd beoogd dat het DO+ gereed zou zijn in mei 2009. Echter na aanvang van de bouwwerkzaamheden in oktober 2007 is ernstige vertraging ontstaan in de uitvoering van de bouwwerkzaamheden door de aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond en onduidelijkheid over de draagkracht van de Veemkade. Inmiddels zijn de bouwwerkzaamheden in volle gang en wordt beoogd het bouwterrein ten behoeve van de realisatie van de bovenbouw te ontsluiten via de Oostelijke Handelskade.

Als gevolg van voormelde vertraging in de uitvoering van de bouwwerkzaamheden is de planning voor de bouwkundige oplevering gewijzigd. Thans wordt de volgende planning beoogd:

- 2011: oplevering blok 1;
- 2012: oplevering blok 2;
- [•] :afronding VO blok 3 op basis waarvan splitsing kan worden geëffectueerd;
- 2011: afronding DO+ voor blok 3;
- 2015: bouwkundig oplevering blok 3[1].

Stadgenoot verzoekt het OGA daarom de uitgifte in erfpacht van de (onder) appartementsrechten betrekking hebbende op blok 1, 2 en 3 aan te houden totdat het VO van blok 3 gereed is, een en ander in samenhang met de fiscale behandeling zoals hierna vermeld.

Eind 2010

Uit e-mail correspondentie (met verwijzingen naar bovenstaande ruling van de Belastingdienst) leid ik af dat voor de uitgifte in erfpacht in BTW-sfeer en het gebruik van de samenloopvrijstelling voor de overdrachtsbelasting (artikel 15-1-a Wbr) vereist zou zijn dat de juridische levering uiterlijk 3 maanden na de (bouwkundige) oplevering dient te geschieden doch uiterlijk vóór de eerste ingebruikneming. Gezien het feit dat vanaf het eerste moment heeft vastgestaan dat de blokken gefaseerd worden opgeleverd geldt voormelde 3-maandstermijn voor ieder afzonderlijk blok. Mitsdien gaat Stadgenoot er van uit dat de uitgifte in erfpacht van de (onder)appartementsrechten in blok 3 in de BTW-sfeer zal plaatsvinden, ongeacht of de eenheden in blok 1 en 2 of de parkeerbak reeds eerder zijn opgeleverd/in gebruik zijn genomen en ongeacht of alle 3 de blokken in één hoofdsplitsing zijn betrokken. Graag ontvangt Stadgenoot nog een kopie van de betreffende ruling, zodat de fiscale aspecten nader bezien kunnen worden.

[1] De planning met betrekking tot blok 3 is echter afhankelijk van interne besluitvorming van Stadgenoot.

4. Subsidies

De gemeentelijke bijdrage voor het ondergrondse parkeren en de doorgang is namens de gemeente Amsterdam door het Projectbureau Zuidoostlob bevestigd in haar brief van 21 juni 2007. Voor de goede orde worden de gemaakte afspraken hieronder weergegeven:

> *"Ten aanzien van de gemeentelijke bijdragen (voortkomende uit Raadsbesluit van 21 maart 2000 en grondprijsonderhandelingen 2003) is overeengekomen dat de maximale bijdrage ad [redacted] mln euro (zegge [redacted] euro) op het werkelijk tekort van het ondergronds parkeren wordt beschikbaar gesteld nadat u het werkelijke exploitatietekort door middel van een accountantsverklaring heeft aangetoond waarin zijn opgenomen:*
>
> 1. *een duidelijke kostenopgave van de stichtingskosten per parkeerplaats: toedeling van de kosten voor de verschillende ruimten en functies;*
> 2. *het aangeven welke aannames er zijn gedaan voor bezettingsgraad, gehanteerde tariefstelling et cetera;*
> 3. *een exploitatieberekening waaruit het tekort naar voren komt.*
>
> *Om tegemoet te komen aan de bouwkosten van de in het stedenbouwkundig Plan voorgeschreven poort, is in het Raadsbesluit van 21 maart 2000 een financiële bijdrage toegezegd. In het huidige plan wordt echter geen poort gerealiseerd, maar een doorgang. Desalniettemin is de gemeente bereid een bijdrage te leveren aan de hogere kosten van de realisatie van deze doorgang in vergelijking met de kosten die gemaakt zouden worden indien de gevel zou zijn doorgetrokken. Conform uw opgave van 10 april 2007 bedraagt deze bijdrage maximaal [redacted] voor de gevel en maximaal € [redacted] voor het waterdichte kelderdek. Deze bedragen worden beschikbaar gesteld nadat u een accountantsverklaring heeft overgelegd waarin de werkelijke kosten worden verantwoord."*

Graag verneem ik van u of u kunt instemmen met de weergave van de gemaakte afspraken, of indien dit niet het geval is, op welke onderdelen de samenvatting naar uw mening dient te worden aangepast. Als beide partijen vervolgens instemmen met de samenvatting van de gemaakte afspraken kunnen beide partijen deze brief voor akkoord ondertekenen waarmee een juiste uitvoering van de gemaakte afspraken zo goed als mogelijk wordt gewaarborgd.

Ik wil u graag reeds nu hartelijk danken voor uw medewerking.

VOOR AKKOORD: Woningbouwvereniging Stadgenoot	VOOR AKKOORD: Gemeente Amsterdam
Door: de heer P.J.C. Kramer directeur Stadgenoot Projectontwikkeling Datum: 9 juli 2009 Plaats: Amsterdam	Door: de heer Datum: Plaats:

Cc: [redacted] (Projectbureau Zuidelijk IJoever) en [redacted] (OGA)

28

Bezoekadres
Weesperstraat 432
1018 DN Amsterdam

Postbus 1269
1000 BG Amsterdam
Telefoon 020 552 9696
Fax 020 552 9610



Gemeente Amsterdam
Projectbureau Zuidelijke IJoever

Stadgenoot Projectontwikkeling
t.a.v. de heer P.J.C. Kramer
Postbus 9252
1006 AG AMSTERDAM

Datum	9 maart 2010
Ons Kenmerk	2010001966
Behandeld door	[redacted]
Onderwerp	Project Argentinië; vastleggen gemaakte afspraken inzake herontwikkeling
kopie aan	[redacted] ristal); [redacted] (Stadgenoot)

Geachte heer Kramer,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 9 juli 2009 en het overleg dat [redacted] en [redacted] (Kristal), [redacted] n (Stadgenoot), [redacted] t (Projectbureau Zuidelijke IJ-oever), [redacted] en [redacted] s (OGA) naar aanleiding daarvan hebben gevoerd op 22 oktober 2009, kan ik u het volgende berichten.

Inleiding
Stadgenoot Projectontwikkeling heeft inzake het project Argentinië een brief d.d. 9 juli 2009 verzonden aan het projectbureau Zuidelijke IJ-oever. In de brief geeft Stadgenoot een samenvatting van de afspraken zoals die volgens haar zijn gemaakt inzake de herontwikkeling van het project Argentinië. Tevens verzoekt Stadgenoot de gemeente daarmee in te stemmen dan wel aan te geven op welke onderdelen de samenvatting dient te worden aangepast. Hieronder volgt per onderdeel van de brief mijn reactie.

1. Ad Lumpsum
Ten aanzien van de lumpsum wil de gemeente het volgende nog toevoegen. Stadgenoot betaalt, als rechtsopvolger van Het Oosten, vanaf 1 mei 2004 (in plaats van 16 april 2004) indexcanon voor het erfpachtrecht met dossiernummer E 7116/1. Voor het erfpachtrecht met dossiernummer EW 5865/1 heeft Stadgenoot vanaf 1 mei 2004 (in plaats van 16 april 2004) een afkoopsom voldaan. Voor beide erfpachtrechten heeft Stadgenoot BTW over de grondwaarde betaald. Onverminderd de risicodelingsregeling staat de grondprijs vast en deze wordt na herontwikkeling niet meer gewijzigd. Met dien verstande dat er binnen de vastgestelde stedenbouwkundige envelop, die nader is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan en programma Nieuw Argentinië d.d. oktober 1999 van Het Oosten, wordt gebouwd en hetzelfde percentage sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. In de definitieve programmering van Argentinië zal als maatschappelijke functie met bijbehorende betaalbare huur in ieder geval 700 m² zwerfjongeren opvang en 400 m² broedplaatsen worden opgenomen (zie brief van Projectbureau Zuidoostlob d.d. 21 juni 2007).

1. Ad Risicodelingsregeling

Met de stelling dat de risicodelingsregeling niet op de herontwikkeling van het project van toepassing is, is de gemeente het ten zeerste oneens. Met nadruk dient hier te worden vermeld dat de gemeente bij de akkoordverklaring met de herontwikkeling altijd als uitgangspunt heeft gehanteerd de handhaving van de oorspronkelijke verlaagde grondprijs mét behoud van de risicodelingsregeling. Aan de koppeling lage grondprijs - risicodelingsregeling kan niet worden getornd om de simpele reden dat zowel de VON-prijs als de risicodelingsregeling de basis vormde voor de grondprijsonderhandeling en dat de uiteindelijke grondprijs, lees: lumpsum, lager is uitgevallen juist vanwege de corrigerende werking van de daaraan gekoppelde risicodelingsregeling. Dit blijkt o.a. uit de fax d.d. 4 februari 2003 van [redacted], (toenmalig projectleider OGA) gericht aan [redacted] van Het Oosten. Ook wordt naar de reductie van de grondprijs verwezen in de overweging betreffende de risicodelingsregeling die is opgenomen in het erfpachtbesluit. Het feit dat in het kader van de herontwikkeling nooit over de risicodelingsregeling is gesproken, is juist een aanwijzing dat de risicodeling thans nog steeds aan de orde is. Bij omzetting van het programma worden alleen die punten besproken die aanpassing behoeven, terwijl voor het overige alles ongewijzigd blijft. Derhalve geldt de risicodelingsregeling nog steeds. Verder is uw veronderstelling dat de VON-prijs daalt door de afkoopsom van de erfpacht onjuist. Dit zijn twee bedragen die los van elkaar gezien moeten worden en niet met elkaar worden verrekend.

Voor de vaststelling van een nieuwe gemiddelde VON-prijs per vierkante meter gebruiksoppervlak (hierna: m2 gbo) in verband met de risicodelingsregeling, doet de gemeente aan u het volgende voorstel:
De risicodelingsregeling wordt bij oplevering van elk afzonderlijk blok toegepast. Volgens de huidige planning zullen de opleveringen respectievelijk in 2011 (blok 1), 2012 (blok 2) en 2015 (blok 3) plaatsvinden. Bij de eerste oplevering van elk blok worden drie taxateurs gevraagd de (theoretische) gemiddelde VON-prijs per m2 gbo van de vrije sector woningen, (inclusief parkeerplaats) te bepalen. De samenstelling van de taxateurs wordt als volgt bepaald. De gemeente kiest 1 taxateur, Stadgenoot kiest 1 taxateur en de taxateurs kiezen tezamen de derde taxateur. Vervolgens zal, zoals in de huidige risicodelingsregeling is opgenomen, indien de nieuw vastgestelde gemiddelde VON-prijs per m2 gbo (inclusief parkeerplaats) hoger is dan € [redacted] per m2 gbo (inclusief parkeerplaats), 25% van het surplus (inclusief BTW) toevallen aan de gemeente.

Zodra alle aldus vastgestelde VON-prijzen bekend zijn, zullen deze VON-prijzen tevens dienen om de grondwaarde/lumpsum toe te delen per bestemming (marktwoning, bedrijfsruimte, sociale huurwoning, parkeerplaats en overige te realiseren bestemmingen).

2. Wijzigingsbesluit

De mandaatbesluiten van de gemeente zijn overigens getekend op 14 september 2004 en niet zoals u in uw brief stelt op 16 september 2004. In het wijzigingsbesluit zal worden opgenomen dat de erfpachter toestemming krijgt van de gemeente om de woningen die de bestemming vrije sector koopwoning hebben als vrije sector huurwoningen te verhuren. Deze regeling geldt nadrukkelijk niet voor de sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen krijgen in eerste instantie de bestemming sociale huurwoningen en mogen pas na 10 of 15 jaar worden verkocht. Ook dit zal in het wijzigingsbesluit worden vastgelegd

Gemeente Amsterdam
Projectbureau Zuidelijke IJoever

3. Ad a. Verdiscontering definitief programma
Niet enkel de 3 blokken, maar de 3 blokken *èn de parkeerbak* onder de betreffende blokken, worden gesplitst in 7 hoofdappartementsrechten. Pas als het DO van blok 3 gereed is, kan worden nagegaan of deze splitsingsstructuur in stand blijft, dan wel gewijzigd behoeft te worden.

3. Ad b. Splitsing van de 3 blokken in 7 hoofdappartementsrechten met ondersplitsing onder toepassing van de AB 1998 en AB 2000.
Geen opmerkingen.

3. Ad c. Levering in de BTW-sfeer
Opmerkingen op pagina 4: Om de wijzigingsbesluiten op te kunnen stellen, heeft de gemeente van alle blokken (1, 2 en 3) en de parkeergarages onder deze blokken een goedgekeurd DO alsmede de VON-prijzen van alle vrije sector woningen nodig. Dan zijn namelijk het nieuwe definitieve programma en de financiële gegevens bekend op basis waarvan de wijzigingen in o.a. de splitsingsstructuur en het financieel overzicht in de wijzigingsbesluiten kunnen worden verwerkt.

De vermelde 3 maands-termijn om in de BTW-sfeer te blijven, geldt inderdaad voor elk afzonderlijk blok. In de wijzigingsbesluiten zou, indien het gemeentelijk erfpachtbeleid dit toelaat, per blok de fasering (start bouw en bouwkundige oplevering) kunnen worden vermeld. In de notariële akten zou vervolgens per fase kunnen worden vermeld of het terrein al dan niet in gebruik is genomen. De erfpachten zullen, indien dit op grond van het gemeentelijk erfpachtbeleid mogelijk is, per fase worden gevestigd.

4. Subsidies
Geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager
Projectbureau Zuidelijke IJ-oever

029

2010009205

Stadgenoot

Projectontwikkeling
Bezoekadres Sarphatistraat 410
1018 GW, Amsterdam
Post Postbus 9252, 1006 AG Amsterdam
Website www.stadgenoot.nl
BTW 81.75.24.459 B01
KvK 34256538

Contact Peter Kramer
Telefoon 020 -
Fax 020 -
E-mail pkramer@stadgenoot.nl

Gemeente Amsterdam
Projectbureau Zuidelijke IJ-oever
T.a.v. De
Postbus 1269
1000 BG Amsterdam

cc:

Datum 24 juni 2010
Ons kenmerk DPO-pekr-2010--094
Uw kenmerk
Uw schrijven

Onderwerp **Project Argentinië vertraging door kabels en leidingen en gebruik Veemkade**

Geachte heer

Met betrekking tot het Project Argentinlë, gelegen aan de Oostelijke Handelskade te Amsterdam breng ik graag het volgende onder uw aandacht.

In de uitvoering van de bouwwerkzaamheden ten behoeve van het Project Nieuw-Argentinlë is door een tweetal oorzaken ernstige vertraging ontstaan. Stadgenoot, meent dat de gemeente Amsterdam aansprakelijk is voor de ontstane schade als gevolg van de vertraging. Ik licht dat hieronder als volgt toe, waarbij eerst wordt ingegaan op de vertraging als gevolg van de aanwezigheid van kabels en leidingen en daarna op de vertraging als gevolg van onduidelijkheid over het gebruik van de Veemkade.

Vertraging als gevolg van kabels en leidingen

Volgens het Bericht van Acceptatie en de Bijlage: '*Terreinspecificatie en nadere Informatie bij uitgifte in erfpacht*' behorende bij de erfpachtaanbieding E7116/1 en EW 5865/1 beide gedateerd op 16 april 2004, diende de gemeente het erfpachtterrein bouwrijp aan Stadgenoot[1] op te leveren. In de Bijlage '*Terreinspecificatie en nadere Informatie bij uitgifte in erfpacht*' is gedefinieerd welke verplichtingen het bouwrijp opleveren van het erfpachtterrein voor de gemeente inhoudt:

> *"Op de overeengekomen ingangsdatum van de erfpacht zal de gemeente het erfpachtterrein bouwrijp aan u opleveren. In grote lijnen houdt dit in dat,:*
> *(...)*
> *3. leidingen en kabels zijn omgelegd of verwijderd (functievrij); **<indien te handhaven L&K in terrein liggen>** voor zover daarvan niet is aangegeven dat ze gehandhaafd dienen te worden onder de werking van artikel 17 van de **<AB2000>** Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht 2000 Amsterdam; **<AB1998>** Al-*

[1] De erfpachtovereenkomsten zijn aangegaan met Woningbouwvereniging Het Oosten, thans gefuseerd met AWV en genaamd Stadgenoot. Daar waar Stadgenoot in de brief vermeld staat, kan eveneens Kristal worden gelezen.

gemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 te Amsterdam." (onderstreping toegevoegd)

Stadgenoot heeft geen melding gekregen dat bepaalde kabels en leidingen gehandhaafd dienden te worden. De gemeente heeft zich aldus tegenover Stadgenoot verplicht om het erfpachtterrein vrij van kabels en leidingen op te leveren.

Op basis van het oorspronkelijke ontwerp viel de rooilijn samen met de erfpachtgrens. Ten behoeve van haar werkzaamheden wenste Stadgenoot destijds de damwanden ongeveer anderhalve meter buiten de rooilijnen te slaan. Stadgenoot heeft daartoe toestemming verzocht en op grond van de erfpachtovereenkomst gekregen. Echter, begin 2005 is besloten om het project te herontwikkelen. Op basis van het nieuwe ontwerp is een nieuw, kleiner gebouw ontworpen, althans de rooilijn van het nieuwe gebouw valt ongeveer 1,75 meter binnen de erfpachtgrens. De damwand is geslagen op ongeveer 1,5 meter van de rooilijn en werd aldus binnen de erfpachtgrens geslagen.

Omdat Stadgenoot voorzag dat zich nabij het bouwterrein kabels en leidingen konden bevinden, heeft zij reeds begin 2006 contact opgenomen met het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, hierna: het "**OGA**". Dat behoefde Stadgenoot in beginsel niet te doen, aangezien de gemeente zich tegenover Stadgenoot had verplicht om het bouwterrein vrij van kabels en leidingen op te leveren. Het OGA heeft daarop op 28 februari 2006 de tekening "*Kabels en Leidingen, bouwrijpmaken Nieuw Argentinië*' ondertekend en aan Stadgenoot verstrekt.
Op deze tekening staat aangegeven dat er binnen én 2,5/3 meter naast het erfpachtterrein geen kabels en leidingen liggen. Naast het feit dat de gemeente zich had verplicht om het bouwterrein vrij van kabels en leidingen op te leveren, mocht Stadgenoot er ook op basis van de door het OGA verstrekte tekeningen op vertrouwen dat het bouwterrein vrij was van kabels en leidingen.

De aannemer heeft vervolgens vlak voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een Klic-melding gedaan. Daaruit bleek dat er kabels en leidingen naast de rooilijn van het (nieuwe) gebouw bevonden. Dit kon pas met zekerheid worden vastgesteld nadat men proefgleuven graaft, omdat (i) deze tekeningen een onnauwkeurigheidsmarge van een meter hebben en omdat (ii) sommige tekeningen geen maatvoering hebben, waardoor de exacte locatie van kabels en leidingen pas kan worden vastgesteld nadat de gemeente vlak voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de coördinaten van het te realiseren gebouw heeft doorgegeven. Toen vervolgens nadat de objectvergunning was verkregen, vlak voor de beoogde start van de bouwwerkzaamheden proefgleuven werden gegraven, is ontdekt dat er glasvezelkabels van de gemeente en elektraleidingen van NUON lagen op de damwandgrens binnen het in het in erfpacht uitgegeven bouwterrein. De elektraleidingen stonden ten onrechte niet vermeld op de tekeningen van het OGA van 28 februari 2006. De glasvezelkabels waren – naar Stadgenoot begrijpt – in opdracht van de gemeente, althans na een verleende vergunning door de gemeente aangelegd in het najaar van 2007, derhalve ná goedkeuring door het OGA van de tekening van 28 februari 2006. De elektraleidingen en de glasvezelkabels dienden te worden verwijderd voordat de bouwwerkzaamheden konden worden voortgezet. De elektraleidingen en glasvezelkabels konden pas in week 8 respectievelijk week 10 2008 worden verwijderd.

Nadat Stadgenoot dit voorval aan het OGA had gemeld, heeft het OGA bij brief van 21 november 2007 aan Stadgenoot volstaan met een verwijzing naar artikelen 7 a-c van de erfpachtaanbiedingen E7116/1 en EW 5865/1, beide gedateerd 16 april 2004. Met deze verwijzing beoogt het OGA kennelijk te betogen dat zij niet aansprakelijk zou zijn voor de aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond, omdat blijkens artikel 7c het aanleggen van ankers en andere hulpconstructies ten behoeve van de damwand in de aan het bouwterrein aangrenzende gronden voor eigen rekening en risico zou geschieden. Deze redenering treft echter geen doel. Het gebouw en de damwand zijn beiden aangelegd binnen

de grenzen van het in erfpacht uitgegeven bouwterrein. Artikel 7c van de erfpachtovereenkomsten is derhalve niet van toepassing. Echter, zelfs indien artikel 7c van de erfpachtovereenkomsten van toepassing zou zijn, dan nog zou de gemeente Amsterdam aansprakelijk zijn voor de ontstane vertraging. Immers, het OGA is uitgebreid geïnformeerd over de oorspronkelijke bouwplannen op grond waarvan de damwand 1,5 meter buiten het in erfpacht uitgegeven bouwterrein zou worden geslagen. Het OGA heeft de tekening waarop deze oorspronkelijke bouwplannen staan weergegeven én waarop staat aangegeven dat zich daar geen kabels en leidingen bevinden, goedgekeurd en aan Stadgenoot verstrekt. Op die tekening staat aldus ten onrechte niet aangegeven dat zich destijds al elektraleidingen van NUON in de grond bevonden. De gemeente, althans IBA, heeft vervolgens opdracht gegeven om binnen de grenzen van het aan Stadgenoot in erfpacht uitgegeven bouwterrein glasvezelkabels aan te leggen, terwijl zij wist, althans behoorde te weten dat het een bouwterrein betrof, waarop bouwwerkzaamheden zouden gaan plaatsvinden. Dit is een vergissing geweest van de gemeente, voor de gevolgen waarvan niet Stadgenoot, doch uitsluitend de gemeente verantwoordelijk en aansprakelijk is.

Mogelijk zal de gemeente zich op het standpunt stellen dat zij niet aansprakelijk is voor stagnatieschade op grond van de overdompregeling als beschreven sub "*A. Verwijderen funderingen/funderingsresten en/of andere obstakels na oplevering*" van de Bijlage 'Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht'. Deze redenering treft evenmin doel. De overdompregeling is uitsluitend van toepassing op de verplichting van de gemeente om de funderingen en de funderingsresten tot op de paalkoppen te verwijderen, doch niet op de verplichting om het erfpachtterrein vrij van kabels en leidingen op te leveren.

Vertraging als gevolg van ABT-rapport & het gewijzigde BLVC-plan

Medio februari 2006 heeft OGA medegedeeld dat op de Veemkade een maximale verkeersklasse 30 zou gelden. Het OGA heeft gelijktijdig aan deze mededeling aangekondigd dat zij zou onderzoeken of ook verkeersklasse hoger dan 30 geschikt is voor de Veemkade. Stadgenoot heeft deze mededeling voor kennis aangenomen en is er vanuit gegaan dat het OGA dit onderzoek dan ook daadwerkelijk zou gaan verrichten.

Ten behoeve van het verkrijgen van de objectvergunning, heeft Stadgenoot in nauw overleg met de gemeente een BLVC-plan opgesteld. Stadgenoot heeft een format van het BLVC-plan ontvangen van het OGA. Het BLVC-plan is in opdracht van Stadgenoot door het IBA opgesteld. Het BLVC-plan van 27 oktober 2006 bevat een uitgebreide beschrijving van de uit te voeren bouwwerkzaamheden, waaronder het gebruik van de Veemkade als onderdeel van het bouwterrein. Stadgenoot beoogde om 1 november 2007 te starten met de bouwwerkzaamheden van het Project Argentinië.

Echter, in september 2007, derhalve vlak voor de beoogde startdatum van de bouwwerkzaamheden, overhandigde een medewerker van het OGA een rapport van ABT, adviseurs in bouwtechniek, aan Stadgenoot. Dit rapport was reeds beschikbaar op 20 september 2004, een paar jaar voor de beoogde aanvangsdatum van de bouwwerkzaamheden. Uit dit rapport blijkt dat het OGA onderzoek heeft gedaan naar het draagvermogen van de Veemkade in verband met het feit dat de Veemkade zou worden gebruikt als bouwterrein ten behoeve van de bouwwerkzaamheden van Project Argentinië:

> *"In opdracht van Gemeente Amsterdam Ontwikkelingsbedrijf is door ABT een beschouwing uitgevoerd betreffende het draagvermogen van de bestaande kademuur van de Veemkade te Amsterdam, die zich bevindt in de omgeving van de Oostelijke Handelskade. Het ligt namelijk in de bedoeling deze kademuur te verhuren als werkterrein en bouwweg voor de nieuwbouw van de projecten Nieuw- Argentinië en Nieuw-Amerika. Door de kade te gebruiken als werkterrein/bouwweg is te verwachten dat de bestaande kade extra zal worden belast door zwaar verkeer."*

In dit rapport wordt als volgt geconcludeerd:

> *"conclusies*
> *Gelet op het grote aantal onzekerheden adviseren wij om veiligheidshalve voor zowel de houten palen als de betonpalen, als toelaatbaar uit te gaan van verkeersklasse 30. Voor de voorzetkade met betonpalen lijkt ons verkeersklasse 45 eventueel nog te overwegen, echter in dit geval is aan te bevelen verdergaand onderzoek te verrichten (zie tekening bijlage E). Deze conclusies lijken ook redelijk in overeenstemming met de werkelijkheid, vroeger werd de kade ulteraard ook belast door verkeerslasten e.d. dat betekent dat verkeersklasse 30 vrijwel altijd wel mogelijk is; maar voor een fundering op houten palen zal dat ook niet veel meer zijn (vroeger was die belasting waarschijnlijk niet zo groot). Voor de voorzetkade op betonpalen lijkt verkeersklasse 45 wellicht mogelijk maar gelet op de grote onzekerheden is verkeerklasse 30 hier logischer.*
> *De berekeningen, en daarmede ook het advies en de conclusies, moeten gezien worden als indicatief op basis van een groot aantal aannames. Aanbevolen wordt om deze aannames in de praktijd te verifiëren; het betreft met name de constructieve gegevens van de kademuur en de grondgesteldheid (sonderingen) ter plaatse van de kade ((sonderen vanaf het water aan de voorzijde van de kade)."*

Het OGA had in februari 2006 toegezegd om nader onderzoek te doen naar de vraag of de Veemkade ook geschikt is voor bouwverkeer zwaarder dan klasse 30. Uit het feit dat het ABT onderzoek in 2004 is verricht, blijkt echter dat het OGA dit ondanks haar toezegging heeft nagelaten. In plaats daarvan is dit rapport – dat hoewel indicatief, verstrekkende conclusies met betrekking tot de veiligheid bevat – enkele weken voor de beoogde aanvangsdatum aan Stadgenoot overhandigd. Stadgenoot had op het moment dat zij met deze feiten werd geconfronteerd, geen andere keus dan veiligheid voorop te stellen en eerst nader onderzoek te doen naar de veiligheid van de beoogde wijze van uitvoering van de bouwwerkzaamheden waarbij bouwverkeer via de Veemkade zou plaatsvinden. Een onderzoek dat niet Stadgenoot, maar OGA – tijdig – had dienen uit te voeren.

Het Stadsdeel Zeeburg heeft onder andere in verband met het rapport van ABT van 20 september 2004 afgifte van de objectvergunning aan Van Hattum en Blankevoort B.V. hierna: "vHB" dat op 24 oktober 2008 was aangevraagd, geweigerd. Daarop is een gewijzigd tijdelijk BLVC-plan vastgesteld op 13 december 2007, op basis waarop het Stadsdeel Zeeburg op 16 januari 2008 een tijdelijke objectvergunning heeft afgegeven. Deze tijdelijke objectvergunning is verstreken op 1 augustus 2008, althans toen de heiwerkzaamheden waren voltooid. Er is een tweede tijdelijke objectvergunning verleend die geldig is totdat het onderwater-beton zal zijn gestort. Op basis van de tijdelijke objectvergunning kon in afwachting van een definitieve oplossing alvast gestart worden met de heiwerkzaamheden, zodat nog meer vertraging in de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zoveel als mogelijk werd voorkomen.

Om tijdig, dat wil zeggen voordat de heiwerkzaamheden zouden zijn afgerond, een definitieve oplossing te bereiken, hebben vanaf december 2007 tot en met april 2008 bijeenkomsten plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het IBA, OGA, Stadsdeel Zeeburg, het PMB, BWT, de verkeerspolitie, vHB, en Stadgenoot. Tijdens deze bijeenkomsten is door alle partijen onderschreven dat het ook na nader onderzoek niet goed mogelijk zou zijn om volledige duidelijkheid te krijgen over de draagkracht van de Veemkade. Op basis daarvan hebben partijen gezamenlijk geconstateerd dat de bouwwerkzaamheden via de Oostelijke Handelskade zou moeten worden uitgevoerd. Stadgenoot heeft vervolgens een gewijzigd BLVC-Plan laten opstellen waarin wordt uitgegaan van het gebruik van de Oostelijke Handelskade ten behoeve van het bouwverkeer. Vlak voordat dit gewijzigd BLVC-besluit zou worden besproken bij de Verkeerscommissie die dit plan moet goedkeuren, heeft het Stadsdeel Zeeburg medio mei 2008 een brief geschreven aan de Verkeerscom-

missie waarin zij bezwaar maakt tegen het gebruik van de Oostelijke Handelskade. De Verkeerscommissie heeft zich hierop op het standpunt gesteld dat partijen een nieuw plan moesten opstellen, dat zou worden ondersteund door alle partijen. Deze handelwijze van Stadsdeel Zeeburg acht Stadgenoot buitengewoon ongelukkig. Het gebruik van de Oostelijke Handelskade is na lang overleg tussen partijen gezamenlijk als beste oplossing onderschreven, waarna het door Stadsdeel Zeeburg op het laatste moment alsnog is geblokkeerd. Hierdoor is veel tijd verloren gegaan.

Daarna zijn zeven verschillende scenario's onderzocht, waarvan het gebruik van de Veemkade als het meest gunstige scenario werd beoordeeld. Vervolgens is het gebruik van de Veemkade nader onderzocht. Stadgenoot heeft daartoe opdracht verstrekt aan Witteveen & Bos om te onderzoeken hoe draagkrachtig de Veemkade is. De uiteindelijke uitkomst van dit onderzoek was dat er een overkluizingsconstructie kon worden aangebracht. De kosten hiervan bedroegen echter ongeveer € 2 miljoen. Bovendien zou er in dit scenario opnieuw vertraging optreden in de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en kon ook bij gebruik van de overkluizingsconstructie niet elk risico worden uitgesloten. Een tweede mogelijkheid was dat één rijstrook van de Oostelijke Handelskade wordt afgesloten van het verkeer gedurende een periode van 2 à 3 jaar. Een derde mogelijkheid was dat alsnog gebruik wordt gemaakt van de Veemkade, zónder overkluizingsconstructie. Dit scenario was niet geheel zonder risico, maar gelet op de uitkomsten van de rapporten van Witteveen & Bos bepaald verdedigbaar.
Na overleg tussen vertegenwoordigers van IBA, OGA, Stadsdeel Zeeburg, het PMB, BWT, de verkeerspolitie, vHB, en Stadgenoot is op basis van de tweede mogelijkheid (afsluiting van één rijstrook van de Oostelijke Handelskade) een nieuw BLVC-plan, van 8 december 2008 opgesteld. Het BLVC-plan is middels een verkeersbesluit van 10 februari 2009 door Stadsdeel Zeeburg vastgesteld. Als gevolg van bezwaar van een omwonende op het verkeersbesluit is uiteindelijk 25 augustus 2009 het verkeersbesluit in werking gesteld.

GEVOLGEN BOUWVERTRAGENDE OORZAKEN

Zowel het feit dat het OGA het bouwterrein in strijd met haar verplichtingen op grond van de erfpachtovereenkomst niet zonder kabels en leidingen heeft opgeleverd, alsmede het feit dat het OGA Stadgenoot pas in september 2007 liet weten dat zij de draagkracht van de Veemkade in strijd met haar toezegging niet nader had onderzocht, heeft tot ernstige vertraging in de uitvoering van de bouwwerkzaamheden geleid:

> De vertraging als gevolg van de aanwezigheid van kabels en leidingen in het bouwterrein heeft tot een vertraging van ongeveer 35 weken geleid.
>
> De vertraging in de uitvoering van de bouwwerkzaamheden als gevolg van de uiteindelijke afgifte van de objectvergunning, van 19 februari 2009 en het door Stadsdeel zeeburg genomen verkeersbesluit, van 25 augustus 2009 met betrekking tot het afsluiten van één rijstrook van de Oostelijke Handelskade heeft tot een vertraging van 24 weken geleid.

De financiële schade als gevolg van het feit dat de bouwwerkzaamheden met maar liefst 59 weken zijn vertraagd, zijn – zo u zult begrijpen – zeer aanzienlijk. Bovendien komt daar nog bij de financiële schade als gevolg van het feit dat de bouwwerkzaamheden van fase 2, 3, 4 en 5, als gevolg hiervan eveneens ernstige vertraging oplopen. Ook deze financiële schade zal aanzienlijk zijn.

Het optreden van de gemeente Amsterdam, meer in het bijzonder Stadsdeel Zeeburg en OGA is naar mening van Stadgenoot in het verleden bepaald ongelukkig geweest. Op 7 oktober 2008 heeft tussen Stadgenoot en het Project Management Bureau overleg plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is door Stadgenoot aangeven welk scenario voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden het meest wenselijk is en heeft het Project Management

Bureau haar medewerking toegezegd. Tijdens de daarop volgende overleggen is een constructieve samenwerking ontstaan die heeft geresulteerd in een uiteindelijke start van de bouwwerkzaamheden, weliswaar met een aanzienlijke vertraging.

Stadgenoot stelt de gemeente Amsterdam hierbij dan ook aansprakelijk voor de financiële schade als gevolg van de vertraging in de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die is ontstaan als gevolg van het feit dat (i) zich in het bouwterrein kabels en leidingen bevonden en (ii) onduidelijkheid over het gebruik van de Veemkade als bouwterrein, en willen met u hierover in gesprek.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wachten uw reactie af.

Met vriendelijke groet,
Stadgenoot

Peter J.C. Kramer
Directeur Projectontwikkeling

Cc: [redacted] Gemeente Amsterdam, Projectbureau Zuidelijke IJoever en [redacted] Stadgenoot

030

Stadgenoot

Bezoekadres Sarphatistraat 410
1018 GW Amsterdam
Postadres Postbus 9252, 1006 AG Amsterdam
Website www.stadgenoot.nl

Behandelaar [redacted]
Telefoon 020 - [redacted]
Fax 020 - [redacted]
E-mail [redacted]@stadgenoot.nl

Projectbureau Zuidelijke IJoever
t.a.v. de [redacted]
Postbus 1269
1000 BG AMSTERDAM

Datum 5 juli 2010
Ons kenmerk DPO-pekr-2010-124
Relatienummer
Uw kenmerk referentie

Onderwerp erfpacht Argentinië

Geachte [redacted]

Met betrekking tot het project Argentinië aan de Oostelijke Handelskade hebben wij op mijn verzoek op 13 juli a.s. een afspraak voor overleg. Tijdens dit overleg wil ik met u de vertraging van het project en de daaruit voorvloeiende schade alsmede de risicodelingsregeling bespreken.
Vooruitlopend op het overleg heb ik u al een brief geschreven, gedateerd 24 juni 2010, waarvan ik gemakshalve een kopie bijsluit, aangaande de vertraging van het project. Met deze brief reageer ik nog op uw brief van 9 maart jl., specifiek de risicodelingsregeling.

Risicodelingsregeling

Bij brief van 21 juni 2007 is door Projectbureau Zuidoostlob tussen de regels door aangegeven dat de VON-prijs, opgenomen in de risicodelingsregeling in de erfpachtaanbieding E 7119/1 van 16 april 2004, niet geïndexeerd zal worden. Hieruit werd aan (destijds) Het Oosten totaal onverwacht, duidelijk gemaakt dat de gemeente de vervallen risicodelingsregeling gehandhaafd wil houden.
Sindsdien is terzake overleg en wat correspondentie geweest; uw brief van 9 maart jl. is de laatste brief geweest. Ons standpunt is ongewijzigd en als volgt.

Wij betwisten zowel de koppeling tussen het lumpsumbedrag en de risicodelingsregeling als de afspraak dat de risicodelingsregeling gehandhaafd zal blijven.
Een lumpsumbedrag houdt per definitie in dat er een overeengekomen vaste prijs geldt, ongeacht een eventuele uitbreiding van het programma, aldus zonder bijbetaling. In feite is een lumpsumafspraak een voorgecalculeerd en aanvaard risico voor beide partijen dat is afgekocht.
Een risicodelingsregeling werd wel overeengekomen vanwege het feit dat er tussen het moment dat de grondwaarde vastgesteld werd op basis van opgegeven VON-prijzen en het moment dat een ontwikkelaar daadwerkelijk de verkoop startte met mogelijk hogere VON-prijzen, de grondwaarde bijgesteld kon worden.

In het kader van de mogelijke herontwikkeling, waarover sinds medio 2003 werd gesproken, is limitatief een drietal afspraken gemaakt:
1. handhaving van de lumpsumgrondprijs van [redacted] en
2. de herontwikkeling vindt plaats binnen de destijds geldende stedenbouwkundige envelop; en
3. behoud van hetzelfde percentage sociale huur.

Dit is terug te vinden in verschillende brieven en verslagen. U noemt in uw brief van 9 maart jl. ook alleen deze drie afspraken.

De brief van de heer [redacted] namens Zuidelijke IJ-Oevers (bijlage) is wel het meest helder over de afspraken. In de derde alinea staan met betrekking tot de lumpsumbetaling kort en goed de totale afspraken. Daarin wordt niets gesteld ten aanzien van de risicodelingsregeling.
In het verslag van het overleg van 2 februari 2004, gemaakt door ([redacted] van) het OGA (bijlage), staat als kop en in punt 3 de uitsluitende basis voor het lumpsumbedrag, te weten het oude programma; ook hier geen enkele referentie naar de risicodelingsregeling.
Indien dit een afspraak was geweest, dan was dit zo'n wezenlijk onderdeel van de afspraken, dat men er van uit mag gaan dat partijen dit steeds benoemd zou hebben.

Met andere woorden: in geen van de stukken, ook niet van de zijde van het OGA, is gesproken over het handhaven van de risicodelingsregeling. Zelfs aan het punt handhaving van de lumpsumgrondprijs, is nimmer door het OGA de risicodelingsregeling gekoppeld. Ons inziens bestond die specifieke koppeling ook niet en wordt die koppeling in de fax d.d. 4 februari 2003, waar u in uw brief van 9 maart jl. aan refereert, ook niet gemaakt.
In uw brief van 9 maart jl. stelt u voorts dat in het erfpachtbesluit naar de reductie van de grondprijs verwezen wordt in de overweging betreffende de risicodelingsregeling. Daar hebben wij echter geen boodschap aan; dat is een intern stuk van het OGA.

Onderdeel van de lumpsumafspraak was overigens wel dat Het Oosten het lumpsumbedrag op het moment van feitelijke bouwrijpe levering zou betalen, zodat de gemeente niet belast werd met rentelasten en grondinkomstenderving. Dat is ook gebeurd.

Om alle voorgaande redenen kan de gemeente, zich alleen baserende op een eenzijdig 'kladje' waarin de koppeling niet eens blijkt, niet vasthouden aan deze vervallen regeling. Behalve voormelde drietal afspraken is vanwege de herontwikkeling het merendeel van de afspraken in de erfpachtaanbiedingen, voor zover betrekking hebben op het oude programma en de oude planning, komen te vervallen.

Het zou misbruik van recht en in strijd met de redelijkheid en billijkheid zijn als de gemeente Amsterdam de risicodelingsregeling, nota bene zonder indexatie, in de erfpachtaanbieding voor het herontwikkelde programma zonder koopwoningen, zou opnemen.
Mocht u desondanks aan de risicodelingsregeling vasthouden, dan stel ik voor gezamenlijk aan de rechter een verklaring voor recht te vragen, zodat Stadgenoot niet gedwongen wordt zelfstandig de weg naar de rechter te moeten zoeken.
Wij rekenen er echter op dat u gezien het vorenstaande tot dezelfde conclusie komt, nl. dat de risicodelingsregeling niet meer geldt sinds de herontwikkeling van het project en dat op basis van de drie afspraken spoedig een erfpachtaanbieding gedaan zal worden.

Wij hopen dat wij volgende week tezamen tot een vergelijk komen ten aanzien van de risicodelingsregeling alsmede ten aanzien van de vertraging van het project en de daaruit voortvloeiende schade.

Met vriendelijke groet,

Peter J.C. Kramer
directeur Projectontwikkeling

Bijlagen:
- brief d.d. 20 oktober 2003 van de hee [redacted] amens Zuidelijke IJ-Oevers
- verslag van het overleg op 2 februari 2004

Cc: [redacted] Projectbureau Zuidelijke IJ-oever [redacted] Stadgenoot

ONTVANGEN 4 OKT. 2003

3/(

Projectgroep Zuidelijke IJ-oever

IJ-W.T.C.

Woningbouwvereniging Het Oosten
T.a.v. S.J. Schuwer (Het Oosten Kristal bv)
Postbus 90322
1006 BH Amsterdam

datum 20oktober 2003
onderwerp Nieuw Argentinie

bijlage(n) -
ons kenmerk 03/91
informatie bij [redacted]

Weesperstraat 432
1018 DN · AMSTERDAM
Telefoon 652.6173 / 621.4132
fax 6214110

Geachte heer Schuwer,

In uw brief met kenmerk KRI-SJ-03-722 d.d. 6 augustus geeft u aan dat woningbouwvereniging Het Oosten bereid is het bereikte resultaat voor de grondprijs van Nieuw Argentinie te accepteren, maar aan de acceptatie wil zij wel een aantal voorwaarden verbinden. Met deze brief wil de gemeente Amsterdam reageren op de door Het Oosten gestelde randvoorwaarden.

De gemeente kan accoord gaan met de randvoorwaarde van 100% verkoop van de sociale huurwoningen na 10 jaar als deze genuanceerd wordt conform de gemaakte afspraken tussen de gemeente Amsterdam en de Federatie van woningbouwcorporaties (vastgelegd in de bestuurlijk vastgestelde nota woningbouwproductie 2003). In de lijn van deze afspraken krijgt Het Oosten de mogelijkheid een derde van haar totale sociale woningbouwproductie (in aanbouw genomen of te nemen woningen in de periode 2003 tot en met 2006) na 10 jaar bij mutatie of na vijftien jaar te verkopen. In de praktijk betekent dit dat het Oosten 100% van de 73 sociale huurwoningen in Nieuw Argentinie na 10 jaar bij mutatie zou kunnen verkopen indien zij in totaal minimaal 219 (3x73) sociale huurwoningen heeft gerealiseerd en elders geen van deze gerealiseerde sociale huurwoningen verkoopt. Indien de totale productie lager is, kunnen er ook minder woningen verkocht worden.

Met betrekking tot het lumpsumbetaling van de grondprijs is de gemeente bereid het voorstel van Het Oosten over te nemen. Dat betekent dat de gemeente accoord gaat met betaling van grondprijs [redacted] prijspijl 2003) als lumpsumbedrag op het moment van bouwrijpe levering op 1 mei 2004. Bovendien krijgt Het Oosten de mogelijkheid, als de woningen niet

031

Stadgenoot

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

Behandelaar **Peter Kramer**
Telefoon **020 –** [redacted]
Fax **020 – 5**[redacted]
E-mail **pkramer@stadgenoot.nl**
Datum **19 januari 2011**
Ons kenmerk **DPO-pekr-cado-2011-19**
Relatienummer **-**
Uw kenmerk referentie **-**

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
t.a.v. de heer A.L. Hoornstra
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

X Ontwikkelingsbedrijf
X
X ingekomen
24 JAN 2011
Volgnr.: 20110011881
Classificatie:
Dossier: E7116/1
Project:
Plannr.:
1 2 3
Afgedaan

Onderwerp Argentinië

Geachte heer Hoornstra, beste Annius,

Al zeer geruime tijd speelt er een drietal kwesties met betrekking tot ons project Argentinië die voor Stadgenoot zeer zwaar wegen en die wij daarom bespreekbaar wilden maken met het Projectbureau Zuidelijke IJoever.

Het gaat om de volgende onderwerpen:
1. kabels en leidingen in het erfpachtterrein;
2. onvoldoende draagvermogen bouwweg;
3. risicodelingsregeling strijdig met lumpsumafspraak.

Na eerdere correspondentie en contacten heb ik vorig jaar een tweetal brieven 24 juni 2010 en 5 juli 2010 over deze onderwerpen gestuurd naar het Projectbureau, waarna er een gesprek heeft plaatsgevonden op 13 juli 2010. Dat gesprek heeft jammer genoeg niet geleid tot erkenning door het Projectbureau van enig aandeel in voorgenoemde schadeposten. Gezien het belang restte ons niets anders dan de kwesties voor te leggen aan onze advocaat om gerechtelijke procedures voor te bereiden. Met de heer [redacted] van het Projectbureau is dat ook besproken en voor een volledig dossier zou hij op mijn brieven nog een schriftelijke inhoudelijke reactie geven. Dat is tot op heden uitgebleven, ondanks mijn herinneringen op 25 oktober 2010 en 4 november 2010.

Nu staan wij op het punt dat Stadgenoot zich gedwongen voelt om daadwerkelijk gerechtelijke procedures te beginnen. Alvorens het besluit daartoe te nemen, vind ik het zinvol jouw zienswijze over deze kwesties te horen.

Voor de volledigheid en openheid zend ik je daarvoor de brieven van onze advocaat en de correspondentie met de heer [redacted] Uit die brieven is op te maken dat onze advocaat de positie van Stadgenoot in twee kwesties redelijk sterk vindt. Over de kwestie met betrekking tot het onvoldoende draagvermogen van de bouwweg is hij minder zeker; desalniettemin is zijn oordeel dat de gemeente voor een deel verantwoordelijk is te stellen.

Graag zou ik daarom met jou een afspraak willen maken en ik zal daarvoor op korte termijn contact opnemen.

Met vriendelijke groet,
Stadgenoot

Peter J.C. Kramer
Directeur Projectontwikkeling

Bijlagen:
brieven d.d. 24 juni 2010 en 5 juli 2010
brieven d.d. 25 oktober 2010 en 4 november 2010
brieven Lexence d.d. 14 januari 2011:

1. Advies inzake risicodelingsregeling
2. Advies inzake kabels & leidingen
3. Beoordeling positie inzake bouwweg

Cc: de heer [redacted]
mevrouw [redacted] Stadgenoot)

032

Stadgenoot

Projectontwikkeling
Bezoekadres **Sarphatistraat 410**
1018 GW, Amsterdam
Post **Postbus 700, 1000 AS Amsterdam**
Website **www.stadgenoot.nl**
BTW **81.75.24.459 B01**
KvK **34256538**

Contact **Peter Kramer**
Telefoon **020 – 511 85 24**
Fax **020 –** [redacted]
E-mail **pkramer@stadgenoot.nl**

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

Datum **26 januari 2011**
Ons kenmerk **DPO-pekr-cado-11-33**
Uw kenmerk **2011000908**
Uw schrijven **18 januari 2011**

Onderwerp Argentinië

Geachte heer [redacted]

Naar aanleiding van uw brief d.d. 18 januari 2011 in reactie op onze brieven en het gevoerde overleg bericht ik u hierbij als volgt.

Door uw late beantwoording hebben wij ondertussen contact gezocht met de heer Hoornstra van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam en hem volledig geïnformeerd. Deze informatie betreft niet alleen de correspondentie die wij met u hebben besproken, maar gelijktijdig de reactie van onze advocaat op de drie kwesties. Zoals al in ons gesprek aangegeven zouden wij ons juridisch laten ondersteunen als wij binnen de gestelde termijn van twee maanden na 13 juli 2010 geen reactie zouden ontvangen.
Voor onze inhoudelijke reactie verwijzen wij u naar de correspondentie aan de heer Hoornstra waarvan u een cc. heeft ontvangen.

U kunt zich voorstellen dat wij ons niet kunnen verenigen met uw standpunt. Tevens is uw reactie niet compleet, naast de problematiek inzake de erfpacht spelen er nog 2 kwesties:

- Kabels en leidingen in het erfpachtterrein
- Onvoldoende draagvermogen bouwweg

In afwachting van de reactie van de heer Hoornstra, vertrouwen wij erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Stadgenoot

Peter J.C. Kramer
Directeur Projectontwikkeling

Cc: dhr. A.L. Hoornstra (OGA) en mw[redacted] adgenoot)

033

Stadgenoot

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

Behandelaar **Peter Kramer**
Telefoon **020 –** [redacted]
Fax **020 –** [redacted]
E-mail **pkramer@stadgenoot.nl**
Datum **27 januari 2011**
Ons kenmerk **DPO-pekr-cado-2011-35**
Relatienummer **-**
Uw kenmerk referentie **-**

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
t.a.v. de heer A.L. Hoornstra
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Cc.

Onderwerp Argentinië

Geachte heer Hoornstra, beste Annius,

In aanvulling op onze brief van 19 januari jl. hierbij ter informatie kopie brief aan Projectbureau Zuidelijke IJ-oever/de heer [redacted] d.d. 26 januari 2011.

Met vriendelijke groet,
Stadgenoot

b.a.

Peter J.C. Kramer
Directeur Projectontwikkeling

[redacted]

ontwikkelingsbedrijf	28 JAN. 2011
X ingekomen	
Volgnr.: 20110015 79	Classificatie:
Dossier: E 7116/1	Project: Plann.nr.: 790.01
1 PL	2 3 Afgedaan

– 1181
– 908

Bijlagen:
Kopie brief d.d. 26 januari 2011 aan Gemeente Amsterdam

034

Stadgenoot

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

Behandelaar Peter Kramer
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]
E-mail [redacted]
Datum 5 mei 2011
Ons kenmerk DPO-pekr-jewo-11-133
Relatienummer
Uw kenmerk

Projectbureau Zuidelijke IJ-oever
t.a.v. de heer H. Gerson
Postbus 1269
1000 BG AMSTERDAM

Onderwerp Argentinië

Geachte heer Gerson, beste Hans,

Gedurende ruim een half jaar was het voor ons in kwesties met betrekking tot het project Argentinië moeilijk onze positie te bepalen en vervolgstappen te nemen, omdat wij maar geen inhoudelijke reactie kregen van het Projectbureau. Om die reden alleen al waren we blij met het overleg op 9 maart jl.

Met betrekking tot de kwestie risicodelingsregeling werden wij geconfronteerd met de door onze bestuurder voor akkoord ondertekende brief d.d. 21 juni 2007 van de gemeente (Projectbureau Zuidoostlob). Ook al valt te betwijfelen of onze bestuurder zich bewust was van die ene regel en de strekking daarvan, gaf jij aan dat vanwege de ondertekening deze kwestie geen verdere discussie behoeft.
Het is wel zo dat onze advocaat heel stellig blijft in zijn zienswijze dat, als we moeten uitgaan van de 'geldigheid' van de risicodelingsregeling, strikt genomen de gevolgen van de risicodelingsregeling naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn.

Wij hebben afgesproken dat wij er beide naar streven om tot een oplossing te komen. Stadgenoot zal hiervoor de gemiddelde VON-prijs opgeven, aan de hand waarvan het Projectbureau een voorstel zal doen hoe aan de risicodelingsregeling invulling wordt gegeven. Overeenstemming over die invulling is er vooral op gericht om nu en voor de toekomst het onderwerp af te sluiten.
Met betrekking tot de twee andere kwesties, de onvoldoende draagkracht van de bouwweg en kabels en leidingen, hebben we afgesproken die te parkeren in afwachting van de uitkomst met betrekking tot de risicodelingsregeling.

Op basis van een taxatie, uitgevoerd door Broersma Makelaardij, komt voor blok 1 en blok 2 de gemiddelde VON-prijs van de woningen neer op € [redacted] per m² inclusief btw.
De verkoopprijs van de parkeerplaatsen wordt door de makelaar geschat op gemiddeld € [redacted],- incl. btw. Deze prijs hebben wij omgerekend naar een m2 woning. Op basis van het gemiddelde is dit € [redacted] per m2 inclusief btw.

Voor beide geldt dat deze verkoopprijs is berekend incl. 50 jaar afkoop erfpachtcanon. Op basis van de financiële bijlage bij de definitieve erfpachtaanbieding d.d. 16 april 2004 kan de afkoopsom van de erfpachtcanon berekend worden op € . _ per m2.

Dit geeft een volgende verkoopprijs cf berekening erfpacht overeenkomst:

- gem. verkoopprijs Broersma excl.pp,	€ [redacted]	/m2GO incl. BTW
- gem verkoopprijs	€ [redacted]	/m2GO incl. BTW
- gem. verkoopprijs incl. pp, incl. afkoop erfpachtcanon	€ [redacted]	/m2GO incl. BTW
- gem. afkoopsom 50 jaar erfpacht	€ [redacted]	/m2GO incl. BTW
Gem. verkoopprijs incl. parkeer plaats excl. afkoop erfpachtcanon	€ [redacted]	**/m2GO incl. BTW**

In de bijlage tref je aan:
- schema van het project met daarin aantallen en m2 woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen
- opgave verkoopprijzen blok 1 van Broersma Makelaardij d.d. 1 april 2011.

Zoals afgesproken zal het Projectbureau aan de hand van deze gemiddelde vierkante meter VON-prijs binnen 3 weken een voorstel doen voor de uitwerking van de risicodelingsregeling. Zodra dat voorstel er is, zouden we graag weer verder met jou in gesprek gaan.

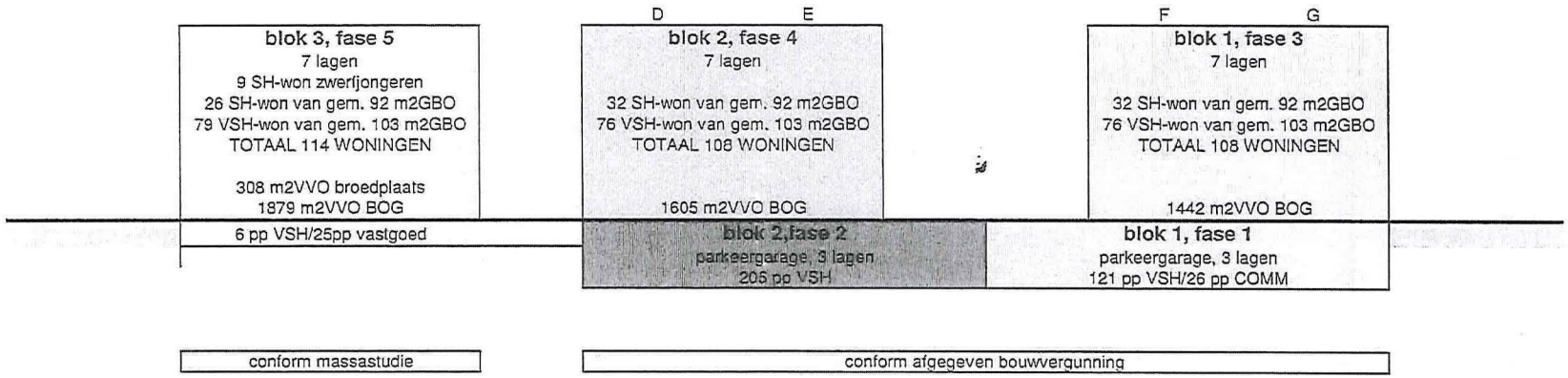
Met vriendelijke groet,

Peter J.C. Kramer
directeur Projectontwikkeling

ARGENTINIË

zijde Oostelijke Handelskade

Dit is in afwijking van de hoeveelheden en m2 welke in de definitieve erfpachtovereenkomst d.d. 16 april 2004



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 april 2011 17:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Vraagprijzen blok 1 concept Nieuw Argentinie [100037-3190558]
Bijlagen: Verkoopprijzen 1 april Blok 1 casco.xls

BROERSMA NIEUWBOUW

Beste [redacted]

Zoals afgesproken sturen wij als bijlage de concept vraagprijzen lijst mee.
Deze prijslijst is opgemaakt na rondgang in het complex in het algemeen en de appartementen in het bijzonder. Wij zijn uitgegaan van een casco uitgangspunt en hebben de mening dat de voorzieningen opgenomen voor de badkamer en keuken niet (of minimaal tot) tot een prijswijziging zal leiden.

Uitgangspunten bij de huidige prijsstelling is de eerder genoemde huidige marktsituatie en algemeen economische uitgangpunten.

- Rentes niet meer dan 5% gemiddeld.
- Aftrekbaarheid min of meer ongewijzigd.
- Consumenten vertrouwen van minimaal -10.
- AEX index min 330 punten.
- Goede marketing (modelwoningen en ruime posten voor badkamer vloer en keuken).

De kwalitieit van oplevering is thans meer bepalend voor de verkoopsnelheid dan een marginale vraagprijsbijstelling omlaag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

BROERSMA NIEUWBOUW B.V. | Koningslaan 14 | 1075 AC Amsterdam
T | 020 305 97 88 | M | 06 41 18 45 99 | W | www.broersma.nl

Save a tree... please don't print this email unless you really need to

onderwerp	optie 3: nieuwe verdeling sh en koop afwerking SH conform AOK; afwerking koop: casco + keuze koper
project	Nieuw Argentinie, Oostelijke Handelskade
auteur	jovo
versie	vs7 (8 maart 2011)

Initieel advies Broersma

rapportage Broersma d.d. 14.01.2011 incl. 50 jaar afkoop erfpacht

OHK app bg - 4e verd, geen uitzicht moeilijk ingedeeld
OHK idem met balkon
OHK app 5e + 6e verd. zonder borstwering
OHK app 7e verd met borstwering, met klein balkon

VK app. met hogere borstweringen
VK idem met balkon
VK hogere app zonder borstwering
VK idem met balkon

[redacted]

OHK app op 7e etage met dakterras

VK app op 7e etage met dakterras

[redacted]

☐ Parkeergarage
- parkeerplaats < 2,50 m1 breed
- pakreerplaats 2,50 m1 breed

☐ bedrijfsruimte (BOG)
☐ entree woningen
☐ sociale huur woningen

[redacted]

BLOK 1

G						F					
G74-4k-108,10	G73-3k-93,00	G72-2k-107,80	G71-4k-99,90	terras	terras	F74-4k-97,90	F73-3k-91,40	F72-3k-91,40	F71-4k-97,90	7	
G64-4k-113,10	G63-3k-99,00	G62-3k-112,90	G61-4k-99,90	terras	terras	F64-4k-97,90	F63-3k-96,50	F62-3k-96,50	F61-4k-102,90	6	
G55-4k-113,10	G53-3k-99,00	G52-3k-112,90	G51-4k-99,90	terras	terras	F54-4k-97,90	F53-3k-96,50	F52-3k-96,50	F51-4k-102,90	5	
G44-4k-113,10	G43-3k-99,00	G42-3k-112,90	G41-4k-99,90	terras	terras	F44-4k-97,90	F43-3k-96,50	F42-3k-96,50	F41-4k-102,90	4	
G34-4k-107,80	G33-3k-99,00	G32-3k-112,90	G31-4k-99,90	terras	terras	F34-4k-97,90	F33-3k-96,50	F32-3k-96,50	F31-4k-102,90	3	
G24-4k-108,10	G23-3k-93,00	G22-3k-107,80	G21-4k-99,90	terras	terras	F24-4k-97,90	F23-3k-91,40	F22-3k-91,40	F21-4k-97,90	2	
	G13-3k-93,00	G12-3k-107,80	G11-4k-99,90			F14-4k97,70	F13-3k-91,40	F12-3k-91,40		1	
977	G03-3k-93,00	G02-3k-107,80	G01-2k-101,10	F03-3k-129,20		F03-3k-91,40	F02-3k-91,40	751		0	
										-1	
										-2	
										-3	

BLOK 1

F						G			
F78-4k-97,73	F77-3k-91,40	F76-3k-91,40	F75-4k-97,90			G79-4k-99,90	G77-3k-107,80	G76-3k-93,00	G75-4k-108,10	7	
F68-4k-101,20	F67-3k-96,50	F66-3k-96,50	F65-4k-102,90			G68-4k-97,70	G67-3k-112,80	G66-3k-98,90	G65-4k-113,10	6	
F58-4k-101,20	F57-3k-96,50	F56-3k-96,50	F55-4k-102,90			G58-4k-97,70	G57-3k-112,80	G56-3k-98,90	G55-4k-113,10	5	
F48-4k-101,20	F47-3k-96,50	F46-3k-96,50	F45-4k-102,90			G48-4k-97,70	G47-3k-112,80	G46-3k-98,90	G45-4k-113,10	4	
F38-4k-101,20	F37-3k-96,50	F36-3k-96,50	F35-4k-102,90			G38-4k-97,70	G37-3k-112,80	G36-3k-98,90	G35-4k-113,10	3	
F28-4k-97,90	F27-3k-91,40	F26-3k-91,40	F25-4k-97,70	terras	terras	G28-4k-93,00	G26-3k-107,80	G26-3k-93,00	G25-4k-108,10	2	
										1	
CO2-349,25m2VVO	752-858	CO1-351,37m2VVO		EPB	inrit 863	CO3-330,89m2VVO		857-878	CO4-434,64m2VVO	0	
										-1	
										-2	
										-3	

NOORDZIJDE= VEEMKADE (VK)

ZUIDZIJDE = OOSTELIJKE HANDELSKADE (OHK)

BLOK 1

G					F					
[redacted]				terras	terras	[redacted]				7	
				terras	terras					6	
				terras	terras					5	
				terras	ter					4	
				terras	terras					3	
				terras	terras					2	
										1	
977										0	
										-1	
										-2	
										-3	

BLOK 1

F						G			
[redacted]										7	
										6	
										5	
										3	
										2	
				terras	terras					1	
751	[redacted]	861		EPB	inrit 863				[redacted]	0	
										-1	
										-2	
										-3	

035

Stadgenoot

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

Behandelaar Peter Kramer
Telefoon [redacted]
Fax 02
E-mail
Datum 22 november 2011
Ons kenmerk DPO-pekr-cado-11-323

Projectbureau Zuidelijke IJ-oever
t.a.v. de heer H. Gerson
Postbus 1269
1000 BG AMSTERDAM

Om adres: [redacted] / F. [redacted]
met wat stukken erbij!

Onderwerp Argentinië

Geachte heer Gerson, beste Hans,

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

Wij hadden in het verleden in totaal drie kwesties aangehaald:

1) de schade als gevolg van onvoldoende draagkracht van de bouwweg
2) de schade als gevolg van kabels en leidingen
3) de risicodelingsregeling

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

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

Peter J.C. Kramer
Directeur Projectontwikkeling

036

Stadgenoot

Memo

Aan: Annius Hoornstra

Van: Peter Kramer

CC : [redacted], Bestuur Stadgenoot

Betreft: 1. [redacted]
2. Argentinië
[redacted]
4. [redacted]

Kenmerk: DPO-pekr / memo-2012-49

Datum: 10 juli 2012

Doel: Bespreken

---

1. [redacted]

Ander project. nvt

2. Argentinië

Het volgende programma voorstel met het OGA overeenkomen:

		Fase 3 en 4	Fase 5
Marktprogramma	Aantal	216	66
Sociaalprogramma	Aantal		93
Broedplaats	M2		308

Onder de volgende voorwaarden:

- In eerste instantie zijn uit het marktprogramma (216 woningen) van fase 3 en 4 alle woningen te koop. 64 woningen van dit markprogramma worden beschikbaar gehouden voor verhuur in het middensegment (huurprijs maximaal € 900,-). De erfpacht-bestemming en bijbehorende grondprijs voor dit middensegment is marktwoning. Huurders uit een sociale huurwoningen in Oost krijgen voor deze middensegment woningen voorrang;
- Na de eerste verhuring van de 64 middensegment woningen is verkoop een optie ter besluitvorming Stadgenoot;
- Het programma sociale huur (maximaal aantal van 93 woningen) is nader te bepalen en kan als een gedifferentieerd aanbod in m2 (deels studio's) worden ingevuld voor de diverse doelgroepen op basis van de erfpacht voorwaarden als in 2004 overeengekomen. Voor de 93 sociale huurwoningen geldt het regiem zoals verwoord in Bouwen aan de Stad dat deze t/m 2020 als sociale huurwoning behouden blijven;
- In fase 5 ligt het accent op het sociale programma met een beperkt aantal (66) marktwoningen. Voor 50% (33 woningen) valt de grondwaarde binnen de gemaakte lumpsumafspraak uit 2004. Totale lumpsum bedraagt € [redacted] ex BTW) voor wonen en parkeren. Voor de aanvullende 50% (33 woningen) wordt de grondwaarde vastgesteld op ca. € [redacted]
- Risico/winstverdeling:
  Tegen finale kwijting ter compensatie van de gederfde inkomsten voor de Gemeente uit de risico/winstverdeling verminderd met de gecalculeerde vertragingsschade wordt overeengekomen dat Stadgenoot het marktprogramma in fase 5 optimaliseert met 33 marktwoningen met een extra grond bijbetaling van € [redacted] miljoen;
- In fase 5 is het commerciële programma BOG en het programma voor de zwerfjongeren komen te vervallen. De 308 m2 broedplaats blijft gehandhaafd onder de toezegging dat de subsidie, conform de nu geldende subsidieregeling, voor de realisatie van de broedplaats nog beschikbaar is. Met uitzondering van de realisatie van een eventuele ondergrondse verbinding met de parkeergarage zal onder blok 5 geen parkeerplaatsen en parkeerkelder worden gerealiseerd:
- De gemeentelijke bijdrage voor het ondergrondse parkeren en de doorgang, zoals door het Projectbureau Zuidoostlob bevestigd in haar brief van 21 juni 2007 blijven gehandhaafd;
- Aan een realisatieplicht kan worden voldaan met een startbouw voor of uiterlijk op 01-07-2014 als:
  - Stadgenoot gehoor geeft aan de wens van projectbureau [redacted] om de sociale huurwoningen, zoals overeengekomen in de BEO niet te realiseren;
  - bouwenvelop conform stedenbouwkundige uitgangspunten DRO (memo DRO 31.01.2005; coördinaten tekening DRO d.d. 14-09-2007);
  - bouwenvelop & programma geheel passend binnen vigerende bestemmingsplan;
  - grond bouwrijp opgeleverd met een bereikbare bouwplaats;
  - tijdige afgifte Omgevingsvergunning en evt. andere vergunningen, op basis van tijdige aanvraag door Stadgenoot;
  - heldere overlegstructuur met gemeente (stadsdeel Oost c.q. projectburo IJ-oevers);

- heldere afspraak over eventuele betrokkenheid supervisor IJ-oevers
- Komen wij de overeengekomen datum niet na dan vervallen de gunstige grondprijzen en erfpachtvoorwaarden voor de sociale huur zoals benoemd in het huidige contract en wordt het dan geldende grondprijsbeleid van toepassing.

3. _____

Ander project nvt

4.

Ander project nvt



CONCEPT

Van: Hoornstra, Annius
Verzonden: dinsdag 17 juli 2012 20:57
Aan: Peter Kramer
CC: A. [redacted]
Onderwerp: RE: vervolg mandje

037

Beste Peter,

Ik bevestig even het volgende:
a. alle afspraken zijn nog onder voorbehoud goedkeuring van wethouders en voo[redacted]
b. het programma voor nw argentinie past in de gegeven stedenbouwkundige voorwaarden;
c. dat bij punt 3 tussen haakjes staat genoemd 'marktconform' is een relativerende opmerking van jou kant die ik niet serieus hoef te weerleggen.
d. bij de parkeersubsidie handhaven we de bestaande afspraken;
e. het woordje BOG bij de lumpsum moet zijn bedrijfsruimte;
f. het terrein voor Nw Argentinie is nog niet bouwrijp opgeleverd. De saneringskosten zijn al verwerkt in de lump sum. We hebben afgesproken dat betrokkenen in het project wel dusdanige werkafspraken moeten kunnen maken dat er niet verder sprake is van schade;
g. het inleveren van de declaraties mbt [redacted] voor 15/9 is akkoord
h. een vergoeding van [redacted] voor gemaakte proceskosten [redacted] is akkoord
i. om niet in een discussie te verzanden over het wel of niet betalen van Canon voor de 2,7 mln Nw Argentinie strepen we tegen elkaar weg: [redacted], Broedplaatsen [redacted] en [redacted] tegen Nw Argentinie [redacted] mln). Wij versturen dan nog een rekening voor [redacted] Jij checked dit nog bij je collega.
Vooruitlopend op de bestuurlijke goedkeuring lijkt het mij nu goed de verdeling van erfpachtgelden Nw Argentinie in gang te zetten en over te gaan tot de verhuring [redacted] tegen de overeengekomen hogere huurprijs.
j. Je hebt aangegeven net een goed gesprek met Synchroon te hebben gehad, waarbij o.a. Synchroon heeft bevestigd te willen komen tot een afspraak over dat Stadgenoot haar positie opgeeft en Synchroon afspraken wil maken over de ontwikkeling van sociale huurwoningen met een andere corporatie.

Mocht ik nog iets zijn vergeten of verkeerd hebben geformuleerd dan hoor ik dat van je.

Het heeft even geduurd en zal nog wel wat precieze formuleringen vergen, maar het is een opluchting dat we zover zijn gekomen.

Met vriendelijke groet, Annius Hoornstra Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. 020[redacted]

Van: Peter Kramer [mailto:PKramer@stadgenoot.nl]
Verzonden: vr 13-7-2012 12:06
Aan: Hoornstra, Annius
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: vervolg mandje

Annius,

Bedankt. Inderdaad details. Korte snelle reactie ik zal ze maandag verwerken in de memo. Als we overeenstemming hebben, op basis van de toevoeging op jouw details dan hoor ik graag. Ik wil maandag in ieder geval Wonen de opdracht geven om [redacted] verhuren

1. verdeling middensegment over blok 1 en 2: elk 32 woningen ipv 64 voor totaal **akkoord**

2. zijn we het nu eens over dat er niet wordt gemorreld aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke voorwaarden? **Klein voorbehoud [redacted] in moet nog een iets ontvangen. Voorlopig ja**

3. Indien start bouw Blok 3 niet plaatsvindt uiterlijk 1 juli 2014, dan vervallen de gunstige grondprijzen en erfpachtvoorwaarden voor de sociale huur en marktwoningen zoals benoemd in het huidige contract en wordt het dan geldende grondprijsbeleid van toepassing **akkoord (grondprijzen en erfpachtvoorwaarden voor marktwoningen zijn al markt conform)**

4. er is geen m2grens meer benoemd als het gaat om sociale huur. Niks daarover opnemen gaat te ver:: Opnemen gemiddeld 60m2. **akkoord**

5. Broedplaatsen betreft 400 m2 bvo en niet 308 **akkoord**

6. Subsidievoorwaarden broedplaatsen zijn: **akkoord**
   a. het gaat om CAWA-atelierruimte dat voor maximaal [redacted]/m2 VVO/jaar verhuurd kan worden aan CAWA-getoetste kunstenaars.
   b. maximale subsidiebedrag is 400 [redacted] = € [redacted]. Per m2 is maximaal [redacted] beschikbaar.
   c. vaststelling van het subsidiebedrag gebeurt op basis van een berekening van het onrendabel van de investering. Stadgenoot zal dus een deel van stichtingskosten moeten toerekenen naar de atelierruimten.
   d. Uitkering van de subsidie gebeurt achteraf na akkoord op berekeningen, inmeting en modelcontract.

7. Bij de parkeersubidie is relevant de verhouding parkeerplekken/subsidievoorwaarden. Dit moeten we nog uitzoeken.**oke**

8. de lumpsum is [redacted] (niet [redacted] mln) **akkoord echter met de toevoeging incl. BOG en sociaal**

9. De bepaling over de verwijzing naar BS2, zoals in de vorige mail is benoemt dekt bij nadere analyse niet de bedoeling van de gemeente: dwz de sociale huurwoningen moeten voor de sociale sector worden behouden tenzij in een prestatieafsparaak gemeente-corporatie anders wordt besloten. In dat geval is geen bijbetaling verschuldigd. BS2 kent de termijn van 2020 (wat zelfs korter zou zijn dan de huidige afspraken) en bijbetaling. **akkoord**

10. Gemeente ziet af van de WDR onder de voorwaarden dat Stadgenoot [redacted] mln (prijspeil 01.01.2012) betaalt, uiterlijk per 01.07.2014 en afziet van claims. Dit bedrag wordt maandelijks geindexeerd met CPI. **Akkoord, mits gelijk aan huidige lumpsum via een jaarlijkse canon**

11. Gemeente ziet af van de WDR onder de voorwaarden dat Stadgenoot [redacted] (prijspeil 01.01.2012) betaalt, uiterlijk per 01.01.2014 en afziet van claims. Dit bedrag wordt maandelijks geindexeerd met CPI. **Toch gelijk aan punt 10??**

12. Stadgenoot herbevestigt dat de grond bouwrijp is opgeleverd en accepteert de bouwplaats in huidige staat zonder aanvullende claims. Het bouwterrein is nog niet bouwrijp opgeleverd. Uitgaande van de zelfde afspraak alks bij de eerste twee blokken. Het terrein is nog niet bouwrijp de afspraak uit de lumpsum is dat **Stadgenoot saneert de vervuiling op kosten van de Gemeente en het terrein wordt door de Gemeente vrij van kabels en leiding opgeleverd. Kan naar mijn mening geen enkel verschil van inzicht opleveren laat staan claims veroorzaken.**

1. ander project

2 hvt

3. De vergoeding van de kosten voor marketing en plankosten is akkoord mits deze worden onderbouwd met rekeningen binnen 14 dagen, geaccordeerd doro Synchroon en dat duidelijk is dat dit het aandeel van de kosten van Stadgenoot betreft binnen de VOF. **Akkoord. Lukt mij echter niet binnen 14 dagen graag de tijd tot 15 september. In ieder geval de toezegging dat het nooit meer zal zijn dan opgegeven.**

4. De vergoeding voor gemaakte interne kosten van [redacted] willen we voor 50% vergoeden om redenen dat het gedeelde schade (Stadgenoot/gemeente) betreft. Deze afspraak leidt bij de gemeente ook tot vervolgkosten, enzovoort. **Ik vind dit niet terecht er is geen schade alles wat is bedacht is ook gerealiseerd. Stadgenoot is tevens de aanjager van het idee. Heeft daarnaast veel tijd gestopt in het overtuigen van Synchroon, maar ook veel werk verzet. Vooral door [redacted] de ontwikkeling, maar daarnaast ook door andere bij marketing en zelfs bij de manifestatie om de kavels te verkopen.**

5. Ten aanzien van de voorwaarden die Stadgenoot m.b.t. de rol van Synchroon: De volgende opmerkingen:
   a. De ontbindende voorwaarde over dat Stadgenoot en Synchroon niet tot overeenstemming komen over het uittreden van Stadgenoot uit de VOF heeft ook andersom effect: alle afspraken, inclusief die over Nw Argentinie staan wat betreft de gemeente dan weer ter discussie. **Als het dan gaat over fase 5 kan ik er mee instemmen. Ik moet namelijk verder met de eerste twee blokken**
   b. Gesteld wordt dat Synchroon alle rechten en plichten binnen het plangebied kan overnemen van Stadgenoot en dus zelf volledig uitvoering kan geven aan de afspraken die zijn vastgelegd in de SOK en aanvullende BEO voor het Kopblok. Dit lijkt correct, maar moet wel ruimte bieden voor een andere toegelaten instelling voor de nog te realiseren sociale huurwoningen. Deze nieuwe corporatie moet dus ook samenwerken met Synchroon. Het stadsdeel wil in dit traject met Synchroon sluitende afspraken maken over de rolverdeling met een andere corporatie bij de planontwikkeling. **Ik kan niet meer doen om dat Synchroon mee geven als voorwaarde voor onze ontbinding**

Het heeft wel wat vrije tijd gekost, maar uiteindelijk een goed resultaat. Ontzettend bedankt. In een samenwerking kan toch nog iets moois ontstaan. Ik ga me in ieder geval nu richten op Synchroon. Ik ga ervan uit dat [redacted] mij hierbij, met enige 'druk' naar Synchroon zal ondersteunen.
Met vriendelijke groet,

Peter Kramer
Directeur | Projectontwikkling
Stadgenoot
Telefoon | [redacted]
Postadres | Postbus 700 - 1000 AS Amsterdam
Bezoekadres | Sarphatistraat 370 - 1018 GW Amsterdam
Website | www.stadgenoot.nl

Aanwezig van maandag t/m vrijdag.

Van: Hoornstra, Annius [mailto:A.Hoornstra@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 13 juli 2012 11:03
Aan: Peter Kramer
Onderwerp: FW: vervolg mandje

Beste Peter,

het gaat nu nog om de details. Ik benoem ze puntgewijs:

1. verdeling middensegment over blok 1 en 2: elk 32 woningen ipv 64 voor totaal

2. zijn we het nu eens over dat er niet wordt gemorreld aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke voorwaarden?

3. Indien start bouw Blok 3 niet plaatsvindt uiterlijk 1 juli 2014, dan vervallen de gunstige grondprijzen en erfpachtvoorwaarden voor de sociale huur en marktwoningen zoals benoemd in het huidige contract en wordt het dan geldende grondprijsbeleid van toepassing

4. er is geen m2grens meer benoemd als het gaat om sociale huur. Niks daarover opnemen gaat te ver: Opnemen gemiddeld 60m2.

5. Broedplaatsen betreft 400 m2 bvo en niet 308

6. Subsidievoorwaarden broedplaatsen zijn:
   a. het gaat om CAWA-atelierruimte dat voor maximaal [redacted] verhuurd kan worden aan CAWA-getoetste kunstenaars.
   b. maximale subsidiebedrag is 400 x € [redacted] = € [redacted] Per m2 is maximaal [redacted] beschikbaar.
   c. vaststelling van het subsidiebedrag gebeurt op basis van een berekening van het onrendabel van de investering. Stadgenoot zal dus een deel van stichtingskosten moeten toerekenen naar de atelierruimten.
   d. Uitkering van de subsidie gebeurt achteraf na akkoord op berekeningen, inmeting en modelcontract.

7. Bij de parkeersubidie is relevant de verhouding parkeerplekken/subsidievoorwaarden. Dit moeten we nog uitzoeken.

8. de lumpsum is [redacted] (niet [redacted] mln)

9. De bepaling over de verwijzing naar BS2, zoals in de vorige mail is benoemt dekt bij nadere analyse niet de bedoeling van de gemeente: dwz de sociale huurwoningen moeten voor de sociale sector worden behouden tenzij in een prestatieafsparaak gemeente-corporatie anders wordt besloten. In dat geval is geen bijbetaling verschuldigd. BS2 kent de termijn van 2020 (wat zelfs korter zou zijn dan de huidige afspraken) en bijbetaling.

10. Gemeente ziet af van de WDR onder de voorwaarden dat Stadgenoot [redacted] mln (prijspeil 01.01.2012) betaalt, uiterlijk per 01.07.2014 en afziet van claims. Dit bedrag wordt maandelijks geindexeerd met CPI.

11. Gemeente ziet af van de WDR onder de voorwaarden dat Stadgenoot [redacted] (prijspeil 01.01.2012) betaalt, uiterlijk per 01.01.2014 en afziet van claims. Dit bedrag wordt maandelijks geindexeerd met CPI.

12. Stadgenoot herbevestigt dat de grond bouwrijp is opgeleverd en accepteert de bouwplaats in huidige staat zonder aanvullende claims

1. [illegible] anderi project [illegible]
2. [illegible] hut [illegible]

3. De vergoeding van de kosten voor marketing en plankosten is akkoord mits deze worden onderbouwd met rekeningen binnen 14 dagen, geaccordeerd doro Synchroon en dat duidelijk is dat dit het aandeel van de kosten van Stadgenoot betreft binnen de VOF.

4. De vergoeding voor gemaakte interne kosten van 185.000 willen we voor 50% vergoeden om redenen dat het gedeelde schade (Stadgenoot/gemeente) betreft. Deze afspraak leidt bij de gemeente ook tot vervolgkosten, enzovoort.

5. Ten aanzien van de voorwaarden die Stadgenoot m.b.t. de rol van Synchroon: De volgende opmerkingen:
   a. De ontbindende voorwaarde over dat Stadgenoot en Synchroon niet tot overeenstemming komen over het uittreden van Stadgenoot uit de VOF heeft ook andersom effect: alle afspraken, inclusief die over Nw Argentinie staan wat betreft de gemeente dan weer ter discussie.
   b. Gesteld wordt dat Synchroon alle rechten en plichten binnen het plangebied kan overnemen van Stadgenoot en dus zelf volledig uitvoering kan geven aan de afspraken die zijn vastgelegd in de SOK en aanvullende BEO voor het Kopblok. Dit lijkt correct, maar moet wel ruimte bieden voor een andere toegelaten instelling voor de nog te realiseren sociale huurwoningen. Deze nieuwe corporatie moet dus ook samenwerken met Synchroon. Het stadsdeel wil in dit traject met Synchroon sluitende afspraken maken over de rolverdeling met een andere corporatie bij de planontwikkeling.

PS als je naar mij terug reageert, kun je mij dan ook je laatste memo mailen, dat heb ik thuis niet bij de hand.

Met vriendelijke groet, Annius Hoornstra Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. 020- [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

034

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 juli 2012 13:30
Aan: / Hoornstra, Annius; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Flap + afsprakenlijst
Bijlagen: Stadgenoot en gemeente_Afspraken op hoofdlijnen 18 juli 2012.doc; Flap.doc

Beste collega's,

Nu er witte rook is (of in ieder geval lijkt te zijn), heb ik in bijgevoegde bestanden e.e.a. verwerkt tbv Weekendmap Van Poelgeest.
[redacted]jouw teksten mbt stedenbouwkundig plan, bouwrijp maken en bodemsanering heb ik opgenomen.

Evt. commentaar graag uiterlijk morgenochtend 9.30. Dank!

groe[redacted]