Van: [redacted]@lemniskade.nl <[redacted]@lemniskade.nl>
Verzonden: vrijdag 11 februari 2022 17:41
Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted] <corten@[redacted]>; [redacted]
<[redacted]@cortendegeer.nl>; [redacted]@lemniskade.nl
Onderwerp: WOB verzoeken

Beste,

In uw verweerschriften naar aanleiding van ons WOB verzoek dd 24 juni 2019 geeft u aan dat u informatie niet openbaar wenst te maken om de volgende reden: “Openbaarmaking van de specifieke door Bezwaarmaker gevraagde gegevens zou onder andere de onderhandelingspositie van de gemeente in de toekomst ernstig verslechteren onder meer omdat marktpartijen dan hun biedingen kunnen afstemmen op die informatie, daarbij een beroep doend op het gelijkheidsbeginsel.”

In een later verweerschrift verwoordt u het min of meer hetzelfde:

“Het college vreest voor een ernstige aantasting van haar onderhandelingspositie wanneer anderen, en niet per se Lemniskade met wie het aanbod en de aanvaarding reeds tot stand is gekomen, inzicht kunnen krijgen in bepaalde specifieke bedragen of "posten". Met name daar waar sprake is van nieuwe uitgifte vreest het college dat partijen hun exploitatie en verwachte rendement (businessmodel) gaan afstemmen op specifieke bedragen en posten in de stichtingskosten die de grondprijs bepalen”

Op uw website
https://www.amsterdam.nl/ondernemen/vastgoedprofessionals/tenders-selectie/#h066f3e16-c50e-4378-a81b-b4d4af3cbe17
geeft u aan dat het uw uitgangspunt bij de selectie van marktpartijen bij gronduitgifte is om meervoudig openbaar te selecteren (tenderen).

U gaat hierbij uit van de “Vaststelling notitie herijking beleidsregels over selectieprocessen voor gronuitgifte in gebiedsontwikkeling 2016” (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-139536.html)

In dit document geeft u onder artikel 8B de meest relevante uitgangspunten voor het selectiebeleid weer

a) Bij meervoudige openbare selectieprocedures waar de prijs onderdeel is van de selectiecriteria wordt een contract met een afnamerecht, het “optiecontract” voortaan bij voorkeur toegepast tenzij deze contractvorm niet te verenigen is met andere selectiecriteria.

b) De hoogte van de optievergoeding te bepalen aan de hand van het bod van de marktpartij die als winnaar uit de selectie volgt. Het bod op de optievergoeding is het selectiecriterium of één van de selectiecriteria.

c) Wanneer er een optiecontract wordt gesloten waar een bod op de optievergoeding geen onderdeel van de selectiecriteria is, betaalt de marktpartij een exclusiviteitsvergoeding (en wordt de term optievergoeding niet gebruikt).

d) De optievergoeding of de exclusiviteitsvergoeding wordt betaald bij het aangaan van het optiecontract, is conform de huidige regelgeving BTW belast en wordt niet verrekend met de grondprijs zoals deze is opgenomen in het erfpachtcontract (aangehecht aan het optiecontract).

Volgens uw beleid lijkt het dus uitsluitend mogelijk dat bij projecten die bedoeld worden in artikel 8.B.a) sprake is van een situatie waarin marktpartijen hun biedingen zouden kunnen afstemmen op informatie die wij middels ons WOB verzoek dd 24-06-2019 verzocht hebben om openbaar te maken.

WOB verzoek 1
Ik verzoek u daarom om alle selectiebrochures of enig andere uitnodiging tot het uitbrengen van een bod vanaf 1-1-2017 omtrent nieuwe uitgifte van grond voor woningbouw/mixed-use projecten, waarbij partijen in de gelegenheid zijn gesteld om een bieding op de grondwaarde te doen. Ik verzoek u tevens om de daaruit voortvloeiende erfpachtaanbiedingen inclusief financiële documentatie.

U kunt eventueel ook volstaan met een overzicht van de dossiers waarin hiervan sprake was.

WOB verzoek 2
Ik verzoek u daarom om alle selectiebrochures of enig andere uitnodiging tot het uitbrengen van een bod vanaf 1-1-2017 omtrent nieuwe uitgifte van grond voor woningbouw/mixed-use projecten, waarbij partijen niet in de gelegenheid zijn gesteld om een bieding op de grondwaarde te doen maar verzocht zijn om een bieding op een optievergoeding te doen. Ik verzoek u tevens om de daaruit voortvloeiende erfpachtaanbiedingen inclusief financiële documentatie alsmede de documenten waaruit duidelijk wordt op welke gegevens de gemeente de in de selectiebrochure opgenomen grondwaarde heeft berekend, bijvoorbeeld de marktwaarde-referentieobjecten voor de bepaling van de marktwaarde en het referentiemodel voor de bepaling van de stichtingskosten. Hierbij verzoeken wij u niet alleen de tekening van het woningbouwreferentiemodel te overleggen maar ook de bijbehorende standaard stichtingskosten van het betreffende referentiemodel.

U kunt eventueel ook volstaan met een overzicht van de dossiers waarin hiervan sprake was

WOB verzoek 3

Indien er na 1-1-2017 sprake is geweest van ontwikkelingen waarbij gebruik gemaakt is van de in “Vaststelling notitie herijking beleidsregels over selectieprocessen voor gronuitgifte in gebiedsontwikkeling 2016” onder punt 9

genoemde hardheidsclausule en uitzonderingen verzoek ik u om de daaruit voortvloeiende erfpachtaanbiedingen inclusief financiële documentatie alsmede de documenten waaruit duidelijk wordt op welke gegevens de gemeente de grondwaarde heeft berekend, bijvoorbeeld de marktwaarde-referentieobjecten voor de bepaling van de marktwaarde en het referentiemodel voor de bepaling van de stichtingskosten. Hierbij verzoeken wij u niet alleen de tekening van het woningbouwreferentiemodel te overleggen maar ook de bijbehorende standaard stichtingskosten van het betreffende referentiemodel.

U kunt eventueel ook volstaan met een overzicht van de dossiers waarin hiervan sprake was

WOB verzoek 4

Indien er na 1-1-2017 sprake is geweest van ontwikkelingen waarbij op enige andere wijze marktpartijen zijn uitgenodigd tot het uitbrengen van een bod vanaf 1-1-2017 omtrent nieuwe uitgifte van grond voor woningbouw/mixed-use projecten verzoek ik u om de uitnodigingsdocumenten, de daaruit voortvloeiende erfpachtaanbiedingen inclusief financiële documentatie alsmede de documenten waaruit duidelijk wordt op welke gegevens de gemeente de grondwaarde heeft berekend, bijvoorbeeld de marktwaarde-referentieobjecten voor de bepaling van de marktwaarde en het referentiemodel voor de bepaling van de stichtingskosten. Hierbij verzoeken wij u niet alleen de tekening van het woningbouwreferentiemodel te overleggen maar ook de bijbehorende standaard stichtingskosten van het betreffende referentiemodel.

U kunt eventueel ook volstaan met een overzicht van de dossiers waarin hiervan sprake was

WOB verzoek 5

Via diverse WOB verzoeken hebben wij u verzocht wij u verzocht om voor de volgende projecten de grondwaarde te openbaren:

1 CPO kavel 21A, Black Jack, Buiksloterham, Amsterdam
2 CPO kavel 20F, Loft4you, Buiksloterham, Amsterdam
3 CPO kavel 20A, Stories, Buiksloterham, Amsterdam
4 Cityplot kavel B2, High End, Buiksloterham, Amsterdam
5 Cityplot kavel B14, The Doors, Buiksloterham, Amsterdam
6 Blok1, Haut, Amstelkwartier, Amsterdam
7 Transformatie Hoogte Kadijk 410-418 (even nummer),Centrum, Amsterdam
8 Kavel5, Bold, Overhoeks, Amsterdam
9 De Vrije Kade Fase2, Blok B2 Loodstoren, Buiksloterham, Amsterdam
10 De Vrije Kade Fase2, Blok E3, Buiksloterham, Amsterdam
11 Kavel B9 3 NDSM-werf
12 Kavel B9 1-2 NDSM-werf
13 Parkeergarage loodstoren

Wij willen u verzoeken om voor deze projecten inzichtelijk te maken op welke wijze voor de verschillende functies de marktwaarde (uit de formule voor de residuele grondwaardeberekening Marktwaarde-Stichtingskosten=Grondwaarde) bepaald is.

a) Hierbij verzoeken wij u gedetailleerd aan te geven welke marktwaarde-referentieobjecten hierbij zijn gebruikt (inclusief een screenshot van de door de gemeente gebruikte CALCASA gegevens of anderszins uit het kadaster afkomstige gegevens) en of en op basis van welke stukken er additioneel “gebruik gemaakt (is) van transactieprijzen, vraagprijzen, nieuwbouw prijslijsten, eerder afgegeven en vergelijkbare grondprijzen en algemene marktontwikkelingen”. Wij doelen hierbij op vergelijkbare gegevens zoals u die op 19 december 2019 in een Excel bestand naar aanleiding van ons WOB verzoek van 26 juni 2019 aan ons openbaar heeft gemaakt en het screenshot van de CALCASA gegevens zoals u dat in uw WOB besluit van 1 februari 2020 openbaar heeft gemaakt.
b) Tevens verzoeken wij u per project aan te geven op welke gegevens de stichtingskosten gebaseerd zijn, hierbij doelen wij bijvoorbeeld op het woningbouwreferentiemodel zoals u dat naar aanleiding van ons WOB verzoek dd 24-06-2019 heeft geopenbaard. Hierbij verzoeken wij u niet alleen de tekening van het woningbouwreferentiemodel te overleggen maar ook de bijbehorende standaard stichtingskosten van het betreffende referentiemodel.
c) Tevens verzoeken wij u per project het daarop van toepassing zijnde beleidsstuk ten aanzien van de grondwaardebepaling te verstrekken, vergelijkbaar met het stuk “Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten 2017.pdf” dat op project Top-Up van toepassing is verklaard.
d) Wij verzoeken u van bovengenoemde projecten het grondprijsadvies te openbaren, zoals wij dat ook voor project Top-Up in het kader van het WOB verzoek van 24-06-2019 hebben ontvangen.
e) In uw reactie van 8 februari 2022 op het raadsadres van 10 november 2021 schrijft u het volgende: “Het kan voorkomen dat projecten (TF: zoals hierboven genummerd van 1-13) in eenzelfde tijdspanne (in de uitvoering) zijn ontwikkeld als Top-Up, maar dat op die projecten afspraken die zijn vastgelegd in een realisatie-/ontwikkelovereenkomst uit een verder verleden van toepassing zijn.” Wij verzoeken u de betreffende realisatie/ontwikkelovereenkomsten waarnaar u in de beantwoording van het raadsadres verwijst te openbaren.

   Voor eventuele afstemming over het aanleveren van de documenten, kunt u mij bereiken op 06-26152625. Ik hoop op een spoedige reactie.

Hartelijke groet,

[redacted]

ir. [redacted]
directeur ontwikkeling
& architectuur

Lemniskade Projecten BV
Fonteinkruidstraat 98, unit B
1032 LW Amsterdam

[redacted]

+31 (0)203090350

[redacted]**@lemniskade.nl**

www.lemniskade.nl

"Deze opdrachtgever bleef trouw aan de eigen idealen en wist die tot het uiterste door te voeren. De winnaar van de Gouden Piramide tilt de duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling naar een hoger niveau"

Minister Ollongren bij de uitreiking van de Gouden Piramide 2018, de Rijksprijs voor inspirerend opdrachtgeverschap.

WinnaarGouden Piramide 2018

WinnaarDuurzaam Bouwen Award 2018

WinnaarGreen Good Design Award 2017

WinnaarWAN Residential Award 2016