013

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 maart 2012 14:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Bijbetaling [redacted] - omzetting sociaal naar markthuur Nieuw Argentinie

Hoi [redacted]

Zoals beloofd een nadere onderbouwing van het verschil in grondprijs tussen markthuur en sociaal.
Conform beleid zou Stadgenoot ca [redacted] moeten bijbetalen.
Zie tabel hieronder

Waarbij ik uit ben gegaan van de marktprijzen in de Handleiding 2012, woningen van gemiddeld 85 m2 en de nu geldende soc grondprijs.
Markthuurprijs ligt rond de 1100-1200 per maand.

Nieuw Argentinie	Marktwaarde		Grondwaarde		TOTAAL
Indicatieve berekening, gbo 85 m2 MGW	per won.	per m2 gbo	per won.	per m2 gbo	64 won.
CONFORM Handleiding GPB 2012 - Koop - Markthuur - 85% * koop - Sociaal	[redacted]				
Verschil grond markthuur - soc.					

NB zelf gaat Stadgenoot uit van VON prijzen v[redacted] per m2 GBO, stuk hoger dan onze Handleiding!

Stadgenoot stelt voor in het middensegment te verhuren (tot 900 per maand?), dan ontstaat een gat.
Aan de andere kant betaalt Stadgenoot een lagere sociale grondprijs (dan het huidige beleid) van [redacted] per woning.

Heb je hier voor nu voldoende aan?

groet [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 maart 2012 15:31
Aan: [redacted]@stadgenoot.nl'
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Overleg vrijdag

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

Van: [redacted] r@stadgenoot.nl]
Verzonden: dinsdag 13 maart 2012 9:03

Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Overleg vrijdag

Beste [redacted]

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

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

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

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur Projectontwikkeling
Stadgenoot
[redacted]
www.stadgenoot.nl

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

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