050

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Verslag

Datum : 2 februari 2004
Plaats : kamer 320 (Rhijnspoorplein 1)
Tijd : 9.30 – 11.00 uur
Voorzitter : [redacted]
Notulist [redacted]

Aanwezig : [redacted] (OGA), [redacted] (OGA), [redacted] (Kristal), [redacted] (OGA)

ACTIE

Opening
De opmerkingen en aanvullingen op de concept erfpachtaanbieding d.d. 18 december 2003 van het Oosten Kristal worden besproken. Deze zijn als volgt:

Algemeen

1. Relatie lumpsum - herontwikkeling
[redacted] constateert dat bij herontwikkeling van het plan de afgesproken lumpsum blijft gelden. [redacted] geeft aan dat bij een nieuw programma een nieuwe grondprijs tussen partijen wordt afgesproken. Er zal dan een nieuwe erfpachtaanbieding door de gemeente worden aangeboden o.b.v. het nieuwe programma. Volgens [redacted] gaat het hier om de financiële kant, n.l. wat er gebeurt met de grondprijs bij omzetting van koopwoningen naar huurwoningen. [redacted] komt met het volgende voorstel:

- Eerst vasthouden aan het huidige programma en erfpachtaanbieding. Bij herontwikkeling gaan partijen met elkaar in overleg;
- Bij de afdeling Beleid en Strategie van het OGA zal advies worden gevraagd inzake de m² huurprijs en grondprijs voor vrijesectorhuurwoningen op de Oostelijke Handelskade; — **OGA**
- Het Oosten Kristal schrijft een brief naar de directeur van het OGA inzake de status van de lumpsum bij herontwikkeling. — **Het Oosten Kristal**

2. Side letter toezegging gemeentelijke bijdragen
De toezegging van de gemeentelijke bijdragen wordt niet geregeld in de erfpachtaanbieding. De gemeente stuurt een bevestigingsbrief naar de ontwikkelaar waarin staat vermeld welk bedrag wordt toegezegd en wanneer dit wordt uitgekeerd. — **OGA**

3. N.a.v. het programma (basis voor lumpsum)

- In totaal zijn er 73 sociale huurwoningen, waarvan 9 woningen t.b.v. huisvesting voor zwerfjongeren;
- In totaal zijn er 264 parkeerplaatsen verdeeld in 44 t.b.v. sociale huur, 17 t.b.v. de bedrijfsruimten en 203 t.b.v. de vrije sectorkoopwoningen.
- [redacted] geeft aan dat de 9 woningen t.b.v. huisvesting voor zwerfjongeren niet vallen onder het convenant voor sociale huurwoningen, omdat de gemeente dit niet wenst. Indien de erfpachter het gebruik wenst te wijzigen, dient de erfpachter toestemming te vragen

aan het College van Burgemeester en Wethouders.

4. *Splitsing bedrijfsruimten* — **Het Oosten Kristal**

Het is mogelijk de bedrijfsruimten in kleinere eenheden te verdelen. De ontwikkelaar zal aangeven om hoeveel units het gaat, mits het aantal m² bvo's behouden blijft volgens het programma.

5. *Parkeerplaatsen* — **OGA**

In de erfpachtaanbieding wordt een bijzondere bepaling over de parkeerplaatsen en toewijzingsvolgorde opgenomen. De parkeerplaatsen krijgen bij de splitsing een eigen indexnummer.

6. *Sociale huurwoningen onder de Algemene Bepalingen 1998*

[redacted] geeft aan dat de sociale huurwoningen niet onder de Algemene Bepalingen 2000 uitgegeven kunnen worden. De sociale huurwoningen worden alleen aan een toegelaten instelling zoals een woningcorporatie uitgegeven en wel onder de AB 1998. De gemeente geeft wel toestemming om deze woningen voorhand te splitsen in appartementsrechten.

[redacted] zal dit in de erfpachtaanbieding aangeven. De (onder)splitsing zelfs dient door de ontwikkelaar bij de notaris geregeld te worden. — **OGA**

7. *Fasering van de bouw*

[redacted] geeft een toelichting over de eventuele fasering van de bouw. De ontwikkelaar is er nog niet uit of hij in de 1e fase een gebouw met de hele parkeergarage realiseert of een gebouw met een gedeelte van de parkeergarage. Volgens [redacted] brengt de fasering van de bouw risico's met zich mee. Het gebouw leent zich moeilijk voor fasering omdat er één parkeerbak wordt gerealiseerd. Tevens moet rekening worden gehouden met de BTW (het gevaar ontstaat dat de 2e fase onder de overdrachtsbelasting valt).

Als de ontwikkelaar eventueel failliet gaat, zit de gemeente met een "half gebouw". De gemeente zal dit onderwerp intern bespreken en komt hierop terug. — **OGA**

8. *Vastlegging lumpsum en herontwikkeling*

Zie hiervoor punt 1.

<u>Inhoudelijk</u>

9. *Naam van de erfpachter*

[redacted] geeft aan dat de erfpachter niet Het Oosten Kristal is, maar Het Oosten. Het Oosten Kristal is het ontwikkelbedrijf en Het Oosten wordt de juridische eigenaar. Woningbouwvereniging Het Oosten is gewijzigd in Het Oosten Woningcorporatie [redacted] zal deze wijzigingen in de erfpachtaanbieding doorvoeren. Zij geeft aan dat de ontwikkelaar bij het bericht van acceptatie een uittreksel van de Kamer van Koophandel (waarin o.a. de rechtsvorm, de bestuurders en gevolmachtigden in staan vermeld) dient te overleggen. — **OGA**

10. *Broedplaatsen*

[redacted] vraagt of het nog zinvol is om de 400m² bvo t.b.v. broedplaatsen te realiseren, omdat de kunstenaars voor wie deze ruimte bedoeld zijn reeds elders zijn geplaatst. [redacted] geeft aan dat 400m² bvo t.b.v. broedplaatsen een programma punt en een beleidsmatige kwestie is

en daarom niet kan worden gewijzigd.

11. *Overbouwingsclausule voor uitsteken serres*

In de erfpachtaanbieding komt een bijzondere bepaling waarin wordt vermeld dat de erfpachter gerechtigd is tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden. **OGA**

12. *Artikel 7 m.b.t. de damwand*

[redacted] vraagt of de grond rondom de damwand (m.n. buiten de erfpachtgrens) door de gemeente bouwrijp wordt geleverd. [redacted] geeft aan dat de gemeente niet verplicht is de grond buiten de erfpachtgrens bouwrijp te leveren. [redacted] geeft aan dat in de bijlage "terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht" staat vermeld hoe de gemeente de grond bouwrijp levert en is de overdompregeling omschreven.
De vertraging in de bouw die hierbij ontstaat, wordt niet vergoed door de gemeente.

13. *Overdrachtsbelasting*

Zowel de gemeente als de ontwikkelaar vinden dat de bouwrijpe levering in de BTW sfeer moet blijven. [redacted] ziet hiervoor geen problemen.

14. *Kiezen voor indexcanon*

[redacted] vraagt hoe en wanneer de kopers kunnen kiezen voor indexcanon. [redacted] geeft aan dat de ontwikkelaar bij ingangsdatum recht 2x de indexcanon betaalt, die wordt verrekend met de waarborgsom. De ontwikkelaar berekent dit door naar de eindgebruiker. De eindgebruiker zal het derde jaar een nota voor indexcanon van het OGA ontvangen. De eindgebruiker geeft bij de notaris aan wat zijn voorkeur is en betaalt bij de keuze voor vaste canon of afkoop bij.
[redacted] vraagt wat er gebeurt indien de ontwikkelaar de indexcanon heeft afgekocht en de koper/ eindgebruiker toch kiest voor de indexcanon, rekening houdend met de lumpsum. [redacted] komt hierop terug. **OGA**

15. *Definitieve erfpachtaanbieding*

[redacted] streeft ernaar om de definitieve erfpachtaanbieding midden maart 2004 naar de ontwikkelaar op te sturen. De gewijzigde concept erfpachtaanbieding wordt zo snel mogelijk verstuurd.

051

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Verslag

Datum : 29 maart 2004
Plaats : kamer 065 (Rhijnspoorplein 1)
Tijd : 14.00 – 15.30 uur
Voorzitter : [redacted]
Notulist [redacted]

Aanwezig : [redacted] (OGA), [redacted] (OGA), [redacted] (Kristal), [redacted] (Kristal), [redacted] (Houthoff Buruma), [redacted] (OGA)

ACTIE

Opening
Het voorstel inzake uitgifte in erfpacht van de ontwikkelaar d.d. 24 februari 2004 en de reactie van het OGA d.d. 26 maart 2004 worden besproken.

1. Uitgifte in erfpacht
[redacted] geeft aan waarom de gemeente het opgenomen voorstel in de erfpachtaanbieding d.d.18 december 2003 handhaaft.
Volgens [redacted] ontstaan hierdoor problemen bij het realiseren van fase II. Bij wijzigingen van b.v. de gevels in fase II zal de ontwikkelaar toestemming moeten vragen aan de appartementseigenaren van fase I. Volgens [redacted] dit op te lossen door bij de hoofdsplitsing, van de VvE een "slapend" instrument te maken, de erfpachtrechten door te splitsen en binnen deze VvE's de gemeenschappelijke zaken te regelen.
[redacted] vraagt wat de rede is dat het OGA niet wil instemmen met het voorstel van de ontwikkelaar [redacted] vindt dat het risico voor het OGA ligt in het eventueel niet realiseren van fase II. Zowel [redacted] en [redacted] vinden dat door de constructie van de gemeente de flexibiliteit in de tweede fase verloren gaat. Afgesproken wordt de voorgestelde systematiek van het OGA te handhaven.

Partijen gaan akkoord met de volgende hoofdsplitsing:
2 X erfpachten koopwoningen;
1 X erfpacht huurwoning;
2 X erfpachten bedrijfsruimten;
1 X erfpacht parkeren *(per e-mail d.d. 29 maart 2004 heeft het Oosten aangegeven toch te kiezen voor 1 i.p.v. 2 erfpachten; dit vanwege het vormen van één vereniging voor de parkeergarage).*
In de erfpachtaanbieding wordt een bijzondere bepaling opgenomen, waarbij het OGA bij voorhand aan de erfpachter toestemming verleent tot het splitsen in appartementsrechten van de bedrijfsruimten en de parkeerplaatsen. OGA

2. Aantal woningen fase I
[redacted] meldt dat in fase I 102 i.p.v. 99 koopwoningen worden gerealiseerd.

3. Keuze van de eindgebruiker
[redacted] geeft aan dat de notaris een brief naar de kopers stuurt, waarin hij

vraagt welke betalingswijze de voorkeur heeft. De keuze van de koper wordt in de leveringsakte vermeld. Nadat de akte van levering is gepasseerd en ingeschreven in de openbare registers, stuurt de notaris een kopie naar het OGA. Het OGA verwerkt o.a. de persoonlijke en financiële gegevens van de erfpachter in haar bestand.
De gemeente geeft één volmacht af aan de notaris voor de akten die dienen te worden gepasseerd voor het hele project.

Er wordt afgesproken dat de makelaar van Domainicon Makelaardij o.g. contact opneemt met [redacted] om de verschillende betalingsmogelijkheden (indexcanon, 10 jaar vast, 25 jaar vast en afkoopsom) aan de makelaar uit te leggen. Tevens geeft het OGA een set folders over erfpacht/ betalingsmogelijkheden mee aan de makelaar. **Het Oosten/ OGA**

5. Financieel overzicht

Het financieel overzicht met de VON prijzen, bijlage bij de erfpachtaanbieding, wordt niet getoond aan de kopers. Deze lijst is alleen bestemd voor de ontwikkelaar.
Een lijst met de definitieve gegevens (gbo's en VON prijzen) wordt woensdag 7 april of donderdag 8 april door [redacted] en aangeleverd. **Het Oosten**

6. Definitieve erfpachtaanbieding

[redacted] streeft er naar de definitieve erfpachtaanbiedingen (markt en sociaal) in week 15 naar de ontwikkelaar op te sturen. **OGA**
Uiterlijk in week 16 kan de gemeente het bericht van acceptatie van het Oosten verwachten *(de definitieve erfpachtaanbiedingen zijn in week 16 verstuurd; uiterlijk in week 17 kan de gemeente het bericht van acceptatie van het Oosten verwachten).* **Het Oosten**

7. Ingangsdatum recht 1 mei 2004

[redacted] meldt dat aanvankelijk per 1 mei 2004 het procesverbaal voor de economische levering zou plaatsvinden. Aangezien 1 mei 2004 op een zaterdag valt, stelt [redacted] voor om dit te laten gebeuren vóór 1 mei 2004. [redacted] neemt eerst contact op met zijn aannemer en vervolgens wordt [redacted] gebeld voor het prikken van een datum. **Het Oosten/ OGA**

8. Overige zaken

De ontwikkelaar zorgt voor de kadastrale inmeting inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor de ondergrond van het appartementencomplex, zoals aangegeven in de erfpachtaanbieding.
[redacted] stuurt een kopie van de kadastrale tekening t.b.v. de inmeting naar de notaris. **OGA**

052

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Memo

Aan [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan -

Datum 17 maart 2005
Kenmerk -
Onderwerp Herontwikkeling Nieuw Argentinië

Stand van zaken

- Ingangsdatum recht is 1 mei 2004;
- Twee jaar indexcanon is reeds betaald;
- In het derde jaar heeft de aspirant koper alleen een keuze uit indexcanon of afkoopsom.

Herontwikkeling

De ontwikkelaar komt met het volgende voorstel:

- Start bouw eerste helft 2006;
- Eventuele fasering in 5 delen;
- Programma:
  1. Minimaal 64 sociale huurwoningen van ca. 80 m² gbo;
  2. 662 m² bvo t.b.v. huisvesting zwerfjongeren;
  3. 285 (huur)appartementen van gem. 95-100 m² gbo;
  4. 2000 m² bvo bedrijfsruimte
  5. gebouwde voorzieningen met ca. 360 parkeerplaatsen.
- Opzet van de appartementen moet flexibel in aantal, type en grootte.

Aandachtspunten

- De erfpachtaanbiedingen worden niet ingetrokken, maar op punten gewijzigd;
- De ontwikkelaar heeft tweemaal indexcanon betaald. De eindgebruiker heeft geen keuze meer voor een andere betalingswijze (hoe hier mee om te gaan);
- De ontwikkelaar komt met een voorstel voor 5 hoofdmassa's die gefaseerd kunnen worden gebouwd; ik neem aan binnen de afgesproken bouwtermijn; (binnen 42 maanden na ingangsdatum recht wordt veranderd na datum start bouw?)
- Gaat de gemeente akkoord met start bouw eerste helft 2006;
- Programma:
  1. Verhouding sociale huur en marktwoningen (30-70%), voorheen 73 woningen incl. huisvesting zwerfjongeren;
  2. Is het niet 662 m² gbo i.p.v. 662 m² bvo huisvesting zwerfjongeren;

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

3. 285 (huur)appartementen i.p.v. 203 vrije sectorkoopwoningen. De lumpsum is berekend o.b.v. vrije sector koopwoningen. De woningen kunnen worden bestempeld als koopwoningen die in eerste instantie mogen worden verhuurd.
4. Is in de 2000 m² bvo ook de 400m² bvo t.b.v. broedplaatsen inbegrepen;
5. De parkeernorm is belangrijk voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen (realisatie 360 i.p.v. 264).

♦ *Procedure t.a.v. flexibiliteit aantal, type en grootte:*

In de erfpachtaanbieding dienen goede werkafspraken te worden gemaakt (melden wanneer de woningen worden samengevoegd, bewaking aantallen, differentiatie, etc. conform Programma van Eisen).
Als een woning wordt geleverd is wijziging van de splitsingsakte geen reële mogelijkheid; wijziging kan alleen plaatsvinden via ondersplitsingen, daarom moet de gemeente een maximaal aantal woningen in de erfpachtaanbieding vaststellen en een maximaal aantal appartementsrechten vormen.

Stel:
De GA geeft aan in de splitsingsakte een maximaal aantal appartementsrechten van 24.
De opdracht van de ontwikkelaar is minimaal 16 woningen te realiseren. Herschikking mag b.v. minimaal:
8 woningen à 1 appartementsrecht
8 woningen à 2 appartementsrechten
---
8 woningen + 8 woningen à 2 app = 24 appartementsrechten

1 woning = 1 appartementsrecht --> 1 woning = 2 appartementsrechten (2 indexnummers)
Je krijgt vooraf in de splitsingsakte de nummering A-1 t/m A-24.

Voorbeeld 2:

Fase 1: 12 woningen (erfpachten) van elk 1 appartementsrecht = 12 appartementsrechten
Fase 2: 4 woningen (erfpachten) van elk 1 appartementsrecht = 4 appartementsrechten
4 woningen (erfpachten) van elk 2 appartementsrechten = 8 appartementsrechten
---
Totaal: 20 woningen 24 appartementsrechten

053

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Memo

Aan [redacted]
Van
Kopie aan

Datum 18 maart 2005
Kenmerk 2005>
Onderwerp Herontwikkeling Nieuw-Argentinië (OHK)

Geachte heer [redacted]

In de brief d.d. 20 oktober 2003 van mijn dienst aan de heer Schuwer heeft de gemeente te kennen gegeven akkoord gaat met betaling van de grondprijs ad € [redacted] als lumpsumbedrag op het moment van bouwrijpe levering op 1 mei 2004. Tevens heeft Het Oosten de mogelijkheid gekregen, als de woningen niet afzetbaar zijn, om tot ontwikkeling van alternatieve scenario's over te gaan onder de door u genoemde voorwaarden: een eventuele herontwikkeling vindt plaats binnen de huidige stedenbouwkundige envelop en met een zelfde percentage sociale huur, het betalingsmoment blijft op 1 mei 2004 staan en de financiële risico's zijn voor het Oosten.

In uw brief van 21 januari 2005 heeft u te kennen gegeven het project Nieuw-Argentinië uit de verkoop te halen en tot herontwikkeling over te gaan.

In uw concept "visie en vertaling voor ontwikkelingslocatie voorheen Argentinië" d.d. 15 maart 2005 komt u ten aanzien van het programma met het volgende voorstel:

- Minimaal 64 sociale huurwoningen van ca. 80 m² gbo;
- 662 m² bvo ten behoeve van huisvesting zwerfjongeren;
- 285 (huur)appartementen van gemiddeld 95-100 m² gbo;
- 2000 m² bvo bedrijfsruimte;
- Gebouwde parkeervoorzieningen met ca. 360 parkeerplaatsen.
- Opzet van de appartementen moet flexibel in aantal, type en grootte.

In dit memo zal ik alleen ingaan op het volgende:

1. Kwantitatief programma;
2. Wat betekent bovenstaande kwantitatief programma voor de overeengekomen lumpsum;
3. Flexibiliteit bij vormen van appartementsrechten.

Kwantitatief programma

Zoals in het vorige programma worden er in totaal 73 sociale huurwoningen gerealiseerd (inclusief 9 woningen voor zwerfjongeren). Wel moet rekening worden gehouden met de 30% - 70% verhouding, 30% sociale huurwoningen en 70% marktwoningen.

In de erfpachtaanbieding d.d. 16 april 2004 is opgenomen 662 m² gbo t.b.v. huisvesting zwerfjongeren. i.p.v. 662 m² bvo.

In het nieuwe programma worden er 285 (huur)appartementen gerealiseerd i.p.v. 203 vrije sectorkoopwoningen. Bij de vaststelling van de lumpsum is uit gegaan van vrije sector-koopwoningen. De huurwoningen kennen een lagere commerciële waarde dan de koop-woningen op dezelfde locatie. Als de woningen als bestemming huurwoningen krijgen en later worden verkocht wordt dit gezien als een bestemmingswijziging (omzetting van huur-naar koopwoning). De grondwaarde wordt verhoogd. In dit geval is bij de vaststelling van de lumpsum reeds uitgegaan van een koopwoning. De 285 appartementen kunnen wor-den uitgegeven als koopwoningen die in eerste instantie mogen worden verhuurd. Indien de erfpachter deze appartementen op een latere termijn wil verkopen heeft hij geen toe-stemming van de gemeente nodig voor de bestemmingswijziging en dus ook geen grond-waarde verhoging vanwege de verkoop.

De ontwikkelaar dient 400 m² bvo t.b.v. broedplaatsen te realiseren. Ik neem aan dat de 2000 m² bvo bedrijfsruimten inclusief 400 m² bvo t.b.v broedplaatsen is.

In het nieuwe programma worden 360 parkeerplaatsen gerealiseerd. Rekening moet wor-den gehouden met de parkeernormen volgens het parkeerbeleid voor de Zuidelijke IJ-oevers.

Overeengekomen lumpsum

Gezien het programma kan de lumpsum gestand worden gehouden. De woningen krijgen als bestemming koopwoning die eventueel mogen worden verhuurd. Eventuele bijdrage van BWR met de voorwaarden o.a. start bouw begin 2006.

Bouwenveloppe:

- Stedenbouwkundig aspect (belangrijk is te weten of bij het huidige plan de rooi-lijn wordt overschreden)
- Financieel aspect

Flexibiliteit bij vormen van appartementsrechten

In eerste instantie is het mogelijk om flexibiliteit in te bouwen bij het vormen van appar-tementsrechten. De gemeente stelt voor hierover met elkaar in gesprek te gaan om dit ver-der uit te werken. Hierbij alvast enkele aandachtspunten:

- Is het de bedoeling binnen de 285 woningen te schuiven met aantal en grootte of wordt het aantal van 285 overschreden door het inbouwen van de flexibiliteit;
- Bij de vaststelling van de grondprijs per m² is uitgegaan van een afgebouwde wo-ning en niet van casco oplevering.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

- Wordt uitgegaan van de afgesproken m² eenheidsprijs (VON prijs) ongeacht de woninggrootte;
- In het concept wordt o.a. gesproken over een vloerveld met 8 appartementen van 90 m² gbo te verdelen in 12 appartementen van 60 m² gbo. Uit 8 appartementsrechten kunnen er niet meer appartementsrechten worden gevormd. Bij de verdeling moet worden uitgegaan van de kleinste zelfstandige unit. Ontsluiting van de woning, eigen sanitaire voorzieningen en keuken moeten wel aanwezig zijn.

054

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Memo

Aan [redacted]
Van
Kopie aan

Datum 17 april 2006
Kenmerk 2006.>
Onderwerp Herontwikkeling Argentinië (OHK)

Geachte heer [redacted]

Op 1 mei 2004 heeft de bouwrijpe levering plaatsgevonden voor het voor het project Argentinië (OHK). Op die datum is het recht ingegaan en heeft u twee maal de indexcanon en de BTW over de grondwaarde betaald voor wat betreft de markt en afkoopsom voor wat betreft de sociale huur.
In uw brief van 21 januari 2005 heeft u te kennen gegeven het project Argentinië uit de verkoop te halen en tot herontwikkeling over te gaan.
die datum In de brief d.d. 20 oktober 2003 van mijn dienst aan de heer Schuwer heeft de gemeente te kennen gegeven akkoord te gaan met de betaling van de grondprijs ad. € [redacted] als lumpsumbedrag op het moment van bouwrijpe levering op 1 mei 2004.
Tevens heeft Het Oosten de mogelijkheid gekregen, als de woningen niet afzetbaar zijn, om tot ontwikkeling van alternatieve scenario's over te gaan onder de door u genoemde voorwaarden: een eventuele herontwikkeling vindt plaats binnen de huidige stedenbouwkundige envelop en met een zelfde percentage sociale huur, het betalingsmoment blijft op 1 mei 2004 staan en de financiële risico's zijn voor het Oosten.

Op 1 mei 2004 heeft u
In uw concept "visie en vertaling voor ontwikkelingslocatie voorheen Argentinië" d.d. 15 maart 2005 komt u ten aanzien van het programma met het volgende voorstel:

- Minimaal 64 sociale huurwoningen van ca. 80 m² gbo;
- 662 m² bvo ten behoeve van huisvesting zwerfjongeren;
- 285 (huur)appartementen van gemiddeld 95-100 m² gbo;
- 2000 m² bvo bedrijfsruimte;
- Gebouwde parkeervoorzieningen met ca. 360 parkeerplaatsen.
- Opzet van de appartementen moet flexibel in aantal, type en grootte.

In dit memo zal ik alleen ingaan op het volgende:

1. Kwantitatief programma;

2. Wat betekent bovenstaande kwantitatief programma voor de overeengekomen lumpsum;
3. Flexibiliteit bij vormen van appartementsrechten.

Kwantitatief programma

Zoals in het vorige programma worden er in totaal 73 sociale huurwoningen gerealiseerd (inclusief 9 woningen voor zwerfjongeren). Wel moet rekening worden gehouden met de 30% - 70% verhouding, 30% sociale huurwoningen en 70% marktwoningen.

In de erfpachtaanbieding d.d. 16 april 2004 is opgenomen 662 m² gbo t.b.v. huisvesting zwerfjongeren. i.p.v. 662 m² bvo.

In het nieuwe programma worden er 285 (huur)appartementen gerealiseerd i.p.v. 203 vrije sectorkoopwoningen. Bij de vaststelling van de lumpsum is uit gegaan van vrije sectorkoopwoningen. De huurwoningen kennen een lagere commerciële waarde dan de koopwoningen op dezelfde locatie. Als de woningen als bestemming huurwoningen krijgen en later worden verkocht wordt dit gezien als een bestemmingswijziging (omzetting van huur- naar koopwoning). De grondwaarde wordt verhoogd. In dit geval is bij de vaststelling van de lumpsum reeds uitgegaan van een koopwoning. De 285 appartementen kunnen worden uitgegeven als koopwoningen die in eerste instantie mogen worden verhuurd. Indien de erfpachter deze appartementen op een latere termijn wil verkopen heeft hij geen toestemming van de gemeente nodig voor de bestemmingswijziging en dus ook geen grondwaarde verhoging vanwege de verkoop.

De ontwikkelaar dient 400 m² bvo t.b.v. broedplaatsen te realiseren. Ik neem aan dat de 2000 m² bvo bedrijfsruimten inclusief 400 m² bvo t.b.v broedplaatsen is.

In het nieuwe programma worden 360 parkeerplaatsen gerealiseerd. Rekening moet worden gehouden met de parkeernormen volgens het parkeerbeleid voor de Zuidelijke IJ-oevers.

Overeengekomen lumpsum

Gezien het programma kan de lumpsum gestand worden gehouden. De woningen krijgen als bestemming koopwoning die eventueel mogen worden verhuurd. Eventuele bijdrage van BWR met de voorwaarden o.a. start bouw begin 2006.

Bouwenveloppe:

- Stedenbouwkundig aspect (belangrijk is te weten of bij het huidige plan de rooilijn wordt overschreden)
- Financieel aspect

Flexibiliteit bij vormen van appartementsrechten

In eerste instantie is het mogelijk om flexibiliteit in te bouwen bij het vormen van appartementsrechten. De gemeente stelt voor hierover met elkaar in gesprek te gaan om dit verder uit te werken. Hierbij alvast enkele aandachtspunten:

- Is het de bedoeling binnen de 285 woningen te schuiven met aantal en grootte of wordt het aantal van 285 overschreden door het inbouwen van de flexibiliteit;
- Bij de vaststelling van de grondprijs per m² is uitgegaan van een afgebouwde woning en niet van casco oplevering.
- Wordt uitgegaan van de afgesproken m² eenheidsprijs (VON prijs) ongeacht de woninggrootte;
- In het concept wordt o.a. gesproken over een vloerveld met 8 appartementen van 90 m² gbo te verdelen in 12 appartementen van 60 m² gbo. Uit 8 appartementsrechten kunnen er niet meer appartementsrechten worden gevormd. Bij de verdeling moet worden uitgegaan van de kleinste zelfstandige unit. Ontsluiting van de woning, eigen sanitaire voorzieningen en keuken moeten wel aanwezig zijn.

055

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Memo

Aan [redacted] (Kristal)
Van [redacted]
Kopie aan [redacted] (OGA) en [redacted] (PMB)

Datum 21 november 2006
Kenmerk -
Onderwerp Uitgifte project Argentinie (Oostelijke Handelskade)

Inleiding

Op 1 mei 2004 heeft de economische levering plaatsgevonden van het terrein gelegen aan de Oostelijke Handelskade en Veemkade (project Argentinië). Op deze datum is tevens het erfpachtrecht ingegaan. Op 21 januari 2005 heeft Het Oosten Kristal B.V. de gemeente geïnformeerd om het project Argentinië uit de verkoop te halen en tot herontwikkeling over te gaan.
In deze memo zal ik ingaan om de stand van zaken, eventuele aandachtspunten als gevolg van de herontwikkeling en gegevens die nodig zijn om te komen tot afronding van de uitgifte.

Stand van zaken

Ingangsdatum recht/ economische levering 1 mei 2004:
De economische levering van de bouwrijpe grond heeft plaatsgevonden op 1 mei 2004, tevens ingangsdatum van het erfpachtrecht.
Op deze datum heeft de ontwikkelaar aan de gemeente de volgende bedragen voldaan:

- BTW over de grondwaarde marktdeel € [redacted]
- Twee jaar indexcanon marktdeel wonen € [redacted];
- Twee jaar indexcanon marktdeel bedrijfsruimte € [redacted]
- Afkoopsom 52 jaar incl. BTW (sociale huur) € [redacted]

Twee jaar indexcanon
De ontwikkelaar heeft twee jaar indexcanon betaald (periode 1 mei 2004 tot 1 mei 2006). Binnen deze twee jaar diende de eindgebruiker een keuze te maken uit de verschillende betalingsmogelijkheden. Omdat de ontwikkelaar heeft gekozen voor herontwikkeling is de twee jaar periode voorbij. De eindgebruiker heeft alleen de mogelijkheid indexcanon te betalen of de resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Deze afkoopsom wordt gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde. De eindgebruiker kan bij Bureau Erfpacht (OGA) een offerte aanvragen voor afkoop van de canon.

BTW (econoom en fiscus)
Zie de e-mail d.d. 26 april 2006 van de [redacted] (adviseur Uitgifte van het OGA) inzake de fiscus. Deze is verstuurd naar [redacted] en [redacted] notaris Houthoff Buruma). De ontwikkelaar dient de fiscale ontwikkelingen in de gaten te houden.

Mandaatbesluit uitgifte d.d. 14 september 2004
Door de herontwikkeling is een aantal onderdelen gewijzigd. Door deze wijzigingen is het noodzakelijk dat het mandaatbesluit wordt ingetrokken en een nieuw besluit wordt genomen.

Fasering in de bouw en verdeling van de grondwaarde
In het overleg van 25 april 2006 is ook gesproken over fasering in de bouw en de verdeling van de grondwaarde over 6 afzonderlijke bouwblokken (zie hiervoor ook de e-mail d.d. 22 februari 2006 van [redacted]

Splitsingsstructuur
Zie voor dit onderdeel de e-mail d.d. 17 januari 2006 van [redacted] en de reactie van [redacted] d.d. 22 februari 2006. Op 25 april 2006 was er een overleg inzake de splitsingsstructuur met [redacted] Met het voorstel van [redacted] zijn partijen het eens. De notaris dient de splitsingsstructuur uit te schrijven. Deze wordt verwerkt in het nieuwe besluit.

Aandachtspunten
Zie voor de aandachtspunten de erfpachtaanbiedingen.
- ✓ Bepaling inzake de onderdoorgang en de poort;
- ✓ Bepaling inzake permanente damwand;
- ✓ Bij de vaststelling van de lumpsum is uitgegaan van bestemming koopwoning. De ontwikkelaar heeft aangegeven deze woningen in eerste instantie te willen verhuren. De huurwoningen kennen een lagere commerciële waarde dan de koopwoningen op dezelfde locatie. Als de woningen als bestemming huurwoningen krijgen en later worden verkocht wordt dit gezien als een bestemmingswijziging (omzetting van huur- naar koopwoning). De grondwaarde wordt verhoogd. In dit geval is bij de vaststelling van de lumpsum reeds uitgegaan van een koopwoning. De appartementen kunnen worden uitgegeven als koopwoningen die in eerste instantie mogen worden verhuurd. Indien de erfpachter deze appartementen op een latere termijn wil verkopen heeft hij geen toestemming van de gemeente nodig voor de bestemmingswijziging en dus ook geen grondwaarde verhoging vanwege de verkoop.

Benodigde gegevens voor opstellen nieuw mandaatbesluit
- ✓ *Programma opgedeeld naar:*
  1. te realiseren bestemmingen per blok
  2. aantal en soort woningen met m² gbo per woning (verdeling naar vrijesectorkoop woningen en sociale huurwoningen)
  3. VON prijs per vrije sector koopwoning
  4. te realiseren m² bvo bedrijfsruimten en eventueel aantal units
  5. te realiseren m² bvo broedplaatsen en eventueel aantal untis
  6. aantal parkeerplaatsen onderverdeelt naar de bestemmingen

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

- ✓ *Splitsingsstructuur:*
  De notaris komt met een uitgeschreven splitsingsstructuur (reeds besproken).

- ✓ *Fasering bouwblokken:*
  Fasering bouw van de bouwblokken aangeven (deze wordt vermeld in het besluit).

056

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Gronduitgifte

Memo

Aan	[redacted] (Kristal), [redacted] (PMB)
Van	[redacted]
Kopie aan	[redacted] (OGA) en > (PMB)
Datum	11 maart 2008
Kenmerk	-
Onderwerp	Uitgifte- en splitsingsstructuur project Argentinie (Oostelijke Handelskade)

Inleiding
Op 1 mei 2004 heeft de economische levering plaatsgevonden van het terrein gelegen aan de Oostelijke Handelskade en Veemkade (project Argentinië). Op deze datum is tevens het erfpachtrecht ingegaan. Op 21 januari 2005 heeft Het Oosten Kristal B.V. de gemeente geïnformeerd om het project Argentinië uit de verkoop te halen en tot herontwikkeling over te gaan.
In de memo d.d. 21 november 2006 is ingegaan op de stand van zaken, eventuele aandachtspunten als gevolg van de herontwikkeling en gegevens die nodig zijn om te komen tot afronding van de uitgifte.
Vooruitlopend op het overleg van 19 maart a.s. bijgaand de onderdelen die belangrijk zijn om te komen tot het opstellen van een gewijzigd besluit en aansluitend daarop de juridische levering.

Mandaatbesluit uitgifte d.d. 14 september 2004
Door de herontwikkeling is een aantal onderdelen gewijzigd. Door deze wijzigingen is het noodzakelijk een wijzigingsbesluit te nemen in tegenstelling tot het nemen van een intrekkingbesluit zoals voorgesteld in de memo d.d. 21 november 2006.

Voor het opstellen van het gewijzigde mandaatbesluit heeft de gemeente de volgende gegevens nodig:
Programma opgedeeld naar fasen (fase 1 t/m 3) en onderverdeeld naar:

1. Te realiseren bestemmingen per blok;
2. Aantal en soort woningen met m² gbo per woning (verdeling naar vrijesectorkoop woningen en sociale huurwoningen);
3. Aantal lagen van het appartementencomplex (kelder niet mee rekenen);
4. Aangeven of het een rechthoekig galerij of rechthoek portiek of toren of 3 spanner is (nodig voor de verdeling van de grondwaarde)
5. VON prijs per vrije sector koopwoning;
6. Te realiseren m² bvo bedrijfsruimten en eventueel aantal units;
7. Te realiseren m² bvo broedplaatsen en eventueel aantal units;
8. Aantal parkeerplaatsen onderverdeelt naar de bestemmingen.

Fasering in de bouw en verdeling van de grondwaarde
De **bovenbouw** wordt gerealiseerd in 3 fasen, onderverdeeld in 3 afzonderlijke blokken. De totale grondwaarde wordt verdeeld over de 3 afzonderlijke blokken, daarbij rekening houdende met het programma per blok.
Zodra met de bouw van enig complexdeel is aangevangen en woningen zijn verkocht staat de grondwaarde per hoofdappartementsrecht vast en kan niet meer worden gewijzigd. Indien in een nog niet gestart hoofdappartementsrecht een wijziging optreedt kan/zal nog wel de verdeling van de op dat hoofdappartementsrecht gealloceerde grondwaarde/canon over de gewijzigde woningen worden herverdeeld.
Voor de verdeling van totale grondwaarde (lumpsum) heeft de gemeente voor fase 3 wel een aanname nodig van de bestemmingen, aantallen, m² gbo/bvo en VON prijzen van de koopwoningen (zie onder "Mandaatbesluit uitgifte d.d. 14 september 2004").

Splitsingsstructuur
De gemeente kan zich vinden in het voorstel d.d. 28 januari 2008 van de heer [redacted] van Houthoff Buruma waarin hij aangeeft om fase 3 nog niet in de thans voorliggende juridische gronduitgifte en splitsing in appartementsrechten te betrekken.
De uitwerking hiervan is als volgt:

Uitgifte 1				
Hoofdsplitsing	**Omschrijving**		**ondersplitsing**	
A-1	Fase 1	garage blok 1	A 7 t/m A >	Omvattende elk > parkeerplaatsen t.b.v. >
A-2	Fase 2	garage blok 2	A > t/m A >	Omvattende elk > parkeerplaatsen t.b.v. >
A-3	Fase 1	bovenbouw blok 1	A > t/m A >	Omvattende elk één koopwoning of bedrijfsruimte, enz.
A-4	Fase 2	bovenbouw blok 2	A > t/m A >	Omvattende elk één koopwoning of bedrijfsruimte, enz.
Uitgifte 2	**Omschrijving**			
A-1	Fase 3	garage blok 3		Omvattende zoveel appartementrechten als fase 3 parkeerplaatsen omvat
A-2	Fase 3	bovenbouw blok 3		Omvattende zoveel appartementrechten als fase 3 koopwoningen, bedrijfsruimten, enz. omvat

Zoals [redacted] reeds in zijn voorstel aangeeft, zal in de betreffende uitgifte- en splitsingsakte een regeling moeten worden opgenomen dat de erfpachter van de units in fase 1 en fase 2 moeten meewerken aan het vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en andere rechten als in de toekomst nodig mochten blijken bij de realisatie van fase 3. Hierdoor kan de later te realiseren bebouwing, en dan met name de aansluiting op de bestaande parkeerbak, ook juridisch bij de bebouwing van fase 1 en fase 2 aan sluiten.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Belangrijk voor de voortgang is:

- ✓ De planning van het project (met name de juridische levering);
- ✓ Het tijdstip dat alle gegevens, nodig voor de bestuurlijke besluitvorming, door de ontwikkelaar worden aangeleverd.

057

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Gronduitgifte

Memo

Aan	[redacted] (Kristal)
Van	[redacted] en [redacted]
Kopie aan	[redacted] (OGA) [redacted] (Houthoff Buruma)
Datum	14 maart 2008
Kenmerk	-
Onderwerp	Uitgifte- en splitsingsstructuur project Argentinie (Oostelijke Handelskade)

Inleiding

Op 1 mei 2004 heeft de economische levering plaatsgevonden van het terrein gelegen aan de Oostelijke Handelskade en Veemkade (project Argentinië). Op deze datum is tevens het erfpachtrecht ingegaan. Op 21 januari 2005 heeft Het Oosten Kristal B.V. de gemeente geïnformeerd dat het project Argentinië uit de verkoop werd gehaald en dat tot herontwikkeling werd overgegaan.
In de memo van het OGA d.d. 21 november 2006 is ingegaan op de stand van zaken, eventuele aandachtspunten als gevolg van de herontwikkeling en gegevens die nodig zijn om te komen tot afronding van de uitgifte.
Vooruitlopend op het overleg van 19 maart a.s. bijgaand een overzicht van de onderdelen die belangrijk zijn om te komen tot het opstellen van een gewijzigd besluit en aansluitend daarop de juridische levering.

Mandaatbesluit uitgifte d.d. 14 september 2004

Door de herontwikkeling is een aantal onderdelen gewijzigd. Door deze wijzigingen is het noodzakelijk een wijzigingsbesluit te nemen in tegenstelling tot het nemen van een intrekkingbesluit zoals voorgesteld in de memo d.d. 21 november 2006.

Voor het opstellen van het gewijzigde mandaatbesluit heeft de gemeente de volgende gegevens nodig:
Programma opgedeeld per bouwblok (bouwblok 1, 2 en 3) en onderverdeeld naar:

1. Te realiseren bestemmingen per blok;
2. Aantal en soort woningen met m² gbo per woning (verdeling naar vrije sector koopwoningen en sociale huurwoningen);
3. Aantal lagen van het appartementencomplex (kelder niet mee rekenen);
4. Aangeven of het een rechthoekig galerij of rechthoek portiek of toren of 3 spanner is (nodig voor de verdeling van de grondwaarde)
5. VON prijs per vrije sector koopwoning;
6. Te realiseren m² bvo bedrijfsruimten en eventueel aantal units;
7. Te realiseren m² bvo broedplaatsen en eventueel aantal units;
8. Aantal parkeerplaatsen onderverdeelt naar de bestemmingen.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Verdeling van de grondwaarde
De totale grondwaarde wordt verdeeld over de 3 afzonderlijke bouwblokken, daarbij rekening houdende met het programma per blok.

Zodra met de bouw van enig complexdeel is aangevangen en de woningen zijn verkocht, staat de grondwaarde per hoofdappartementsrecht vast. Deze kan dan niet meer worden gewijzigd. Indien in een nog niet gestart hoofdappartementsrecht een wijziging optreedt, zal de verdeling van de op dat hoofdappartementsrecht gealloceerde grondwaarde/canon nog wel over de gewijzigde woningen en overige bestemmingen worden herverdeeld.
Voor de verdeling van de totale grondwaarde (lumpsum) heeft de gemeente voor alle drie de bouwblokken de eerder genoemde programma gegevens nodig. Indien een definitieve opgave voor blok 3 nog niet kan worden geleverd, moet een gefundeerde aanname worden aangeleverd van alle bestemmingen, aantallen, m² gbo/bvo (en VON prijzen van alleen de koopwoningen) (zie onder "Mandaatbesluit uitgifte d.d. 14 september 2004").

Splitsingsstructuur
De gemeente kan zich vinden in het voorstel d.d. 28 januari 2008 van de heer [redacted] van Houthoff Buruma waarin hij aangeeft om bouwblok 3 nog niet in de thans voorliggende juridische gronduitgifte en splitsing in appartementsrechten te betrekken.
Op basis van de ons bekende gegevens is de uitwerking hiervan als volgt:

Uitgifte 1			
Hoofdsplitsing		**ondersplitsing**	
A-1	garage blok 1	A > t/m A >	Omvattende elk > parkeerplaatsen t.b.v. >
A-2	garage blok 2	A > t/m A >	Omvattende elk > parkeerplaatsen t.b.v. >
A-3	bovenbouw blok 1	A > t/m A >	Omvattende elk één koopwoning of bedrijfsruimte, enz.
A-4	bovenbouw blok 2	A > t/m A >	Omvattende elk één koopwoning of bedrijfsruimte, enz.
Uitgifte 2		**ondersplitsing**	
A-1	garage blok 3		Omvattende zoveel appartementrechten als bouwblok 3 parkeerplaatsen omvat
A-2	bovenbouw blok 3		Omvattende zoveel appartementrechten als bouwblok 3 koopwoningen, bedrijfsruimten, enz. omvat

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Zoals de heer [redacted]reeds in zijn voorstel aangeeft, zal in de betreffende uitgifte- en splitsingsakte een regeling moeten worden opgenomen dat de erfpachters van de units in bouwblok 1 en bouwblok 2 moeten meewerken aan het vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en andere rechten als in de toekomst nodig mochten blijken bij de realisatie van bouwblok 3. Hierdoor kan de later te realiseren bebouwing, en dan met name de aansluiting op de bestaande parkeerbak, ook juridisch bij de bebouwing van blok 1 en blok 2 aansluiten.

Belangrijk voor de voortgang is:

- ✓ De planning van het project (met name de juridische levering);
- ✓ Het tijdstip dat alle gegevens, nodig voor de bestuurlijke besluitvorming, door de ontwikkelaar worden aangeleverd.

058

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Gronduitgifte

Memo

Aan [redacted] (Kristal)
Van
Kopie aan [redacted] (OGA)

Datum 14 maart 2008
Kenmerk -
Onderwerp Uitgifte- en splitsingsstructuur project Argentinie (Oostelijke Handelskade)

Inleiding
Op 1 mei 2004 heeft de economische levering plaatsgevonden van het terrein gelegen aan de Oostelijke Handelskade en Veemkade (project Argentinië). Op deze datum is tevens het erfpachtrecht ingegaan. Op 21 januari 2005 heeft Het Oosten Kristal B.V. de gemeente geïnformeerd dat het project Argentinië uit de verkoop wordt gehaald en dat tot herontwikkeling wordt overgegaan.
In de memo van het OGA d.d. 21 november 2006 is ingegaan op de stand van zaken, eventuele aandachtspunten als gevolg van de herontwikkeling en gegevens die nodig zijn om te komen tot afronding van de uitgifte.
Vooruitlopend op het overleg van 19 maart a.s. bijgaand een overzicht van de onderdelen die belangrijk zijn om te komen tot het opstellen van een gewijzigd besluit en aansluitend daarop de juridische levering.

Mandaatbesluit uitgifte d.d. 14 september 2004
Door de herontwikkeling is een aantal onderdelen gewijzigd. Door deze wijzigingen is het noodzakelijk een wijzigingsbesluit te nemen in tegenstelling tot het nemen van een intrekkingbesluit zoals voorgesteld in de memo d.d. 21 november 2006.

Voor het opstellen van het gewijzigde mandaatbesluit heeft de gemeente de volgende gegevens nodig:
Programma opgedeeld naar bouwblokken (bouwblok 1, 2 en 3) en onderverdeeld naar:

1. Te realiseren bestemmingen per blok;
2. Aantal en soort woningen met m² gbo per woning (verdeling naar vrije sector koopwoningen en sociale huurwoningen);
3. Aantal lagen van het appartementencomplex (kelder niet mee rekenen);
4. Aangeven of het een rechthoekig galerij of rechthoek portiek of toren of 3 spanner is (nodig voor de verdeling van de grondwaarde)
5. VON prijs per vrije sector koopwoning;
6. Te realiseren m² bvo bedrijfsruimten en eventueel aantal units;
7. Te realiseren m² bvo broedplaatsen en eventueel aantal units;
8. Aantal parkeerplaatsen onderverdeelt naar de bestemmingen.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Verdeling van de grondwaarde
De totale grondwaarde wordt verdeeld over de 3 afzonderlijke bouwblokken, daarbij rekening houdende met het programma per bouwblok.

Zodra met de bouw van enig complexdeel is aangevangen en de woningen zijn verkocht, staat de grondwaarde per hoofdappartementsrecht vast. Deze kan dan niet meer worden gewijzigd. Indien in een nog niet gestart hoofdappartementsrecht een wijziging optreedt, kan/zal de verdeling van de op dat hoofdappartementsrecht gealloceerde grondwaarde/canon nog wel over de gewijzigde woningen en overige bestemmingen worden herverdeeld.
Voor de verdeling van de totale grondwaarde (lumpsum) heeft de gemeente voor alle drie de bouwblokken de eerder genoemde programma gegevens nodig. Indien een definitieve opgave voor blok 3 nog niet kan worden geleverd, moet een gefundeerde aanname worden aangeleverd van alle bestemmingen, aantallen, m² gbo/bvo (en VON prijzen van alleen de koopwoningen) (zie onder "Mandaatbesluit uitgifte d.d. 14 september 2004").

Splitsingsstructuur
De gemeente kan zich vinden in het voorstel d.d. 28 januari 2008 van de he[redacted]an Houthoff Buruma waarin hij aangeeft om bouwblok 3 nog niet in de thans voorliggende juridische gronduitgifte en splitsing in appartementsrechten te betrekken.
Op basis van de ons bekende gegevens is de uitwerking hiervan als volgt:

Uitgifte 1			
Hoofdsplitsing		**ondersplitsing**	
A-1	garage blok 1	A > t/m A >	Omvattende elk > parkeerplaatsen t.b.v. >
A-2	garage blok 2	A > t/m A >	Omvattende elk > parkeerplaatsen t.b.v. >
A-3	bovenbouw blok 1	A > t/m A >	Omvattende elk één koopwoning of bedrijfsruimte, enz.
A-4	bovenbouw blok 2	A > t/m A >	Omvattende elk één koopwoning of bedrijfsruimte, enz.
Uitgifte 2		**ondersplitsing**	
A-1	garage blok 3		Omvattende zoveel appartementrechten als bouwblok 3 parkeerplaatsen omvat
A-2	bovenbouw blok 3		Omvattende zoveel appartementrechten als bouwblok 3 koopwoningen, bedrijfsruimten, enz. omvat

Zoals de heer [redacted]reeds in zijn voorstel aangeeft, zal in de betreffende uitgifte- en splitsingsakte een regeling moeten worden opgenomen dat de erfpachters van de units in bouwblok 1 en bouwblok 2 moeten meewerken aan het vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en andere rechten als in de toekomst nodig mochten blijken bij de realisatie van bouwblok 3. Hierdoor kan de later te realiseren bebouwing, en dan met name de

aansluiting op de bestaande parkeerbak, ook juridisch bij de bebouwing van bouwblok 1 en bouwblok 2 aansluiten.

Belangrijk voor de voortgang is:

- ✓ De planning van het project (met name de juridische levering);
- ✓ Het tijdstip dat alle gegevens, nodig voor de bestuurlijke besluitvorming, door de ontwikkelaar worden aangeleverd.

059

Reactie op de e-mail d.d. 19 maart 2008 van [redacted]

1. Aangezien het gehele programma woningen in de eerste 10 tot 15 jaar wordt verhuurd, zal een bijzondere bepaling worden opgenomen dat deze woningen de bestemming "koopwoning"hebben en dat de erfpachter toestemming heeft deze te verhuren. Betreft dit alleen de woningen of geldt dit ook voor de bedrijfsruimten.

2. Het OGA gaat akkoord met de splitsingsstructuur, waarbij de blokken 1, 2 en 3 tezamen met de parkeerbak worden gesplitst in 7 hoofappartementsrechten welke vervolgens worden gesplitst in onderappartementsrechten.
   Aangezien de ontwikkelaar heeft aangegeven het splitsen en erfpachtuitgifte te willen verschuiven naar mei 2009, na afronding DO+ blok 3, zal het OGA tot die tijd het dossier inzake de erfpachtuitgifte stil leggen.

3. Voor wat fiscaliteit betreft is het project Argentinië in de BTW-sfeer en dient wel de juridische levering uiterlijk 3 maanden na de (bouwkundige) oplevering te gebeuren doch vóór de eerste in gebruikneming.

4. Ten aanzien het aanleveren van de VON prijzen en de risicoregeling die is opgenomen in de uitgifte heeft de ontwikkelaar een keuze uit twee mogelijkheden:
   - ✓ De ontwikkelaar kiest er voor om geen VON prijzen aan te leveren; de gemeente geeft één erfpacht uit omvattende appartementsrechten woningen met de totale grondprijs. Op het moment dat de erfpachter de woningen over 10 of 15 jaar wil verkopen, dient hij voor het splitsten in erfpachten en de verdeling van de grondwaarde onder de woningen terug te komen bij de gemeente. Op dat moment zal tevens de risicoregeling worden uitgevoerd. ***[redacted] wordt er dan uitgegaan van de schaduwgrondwaarde en de gemiddelde VON prijs van dat moment?***
   - ✓ De ontwikkelaar kiest er voor om de (fictieve) VON prijzen aan te leveren; de gemeente geeft zoveel erfpachten uit dat er appartementsrechten woningen worden gerealiseerd. De totale grondprijs wordt verdeeld onder de woningen en de risicoregeling wordt meteen uitgevoerd. De erfpachter hoeft bij verkoop over 10 of 15 jaar niet terug te komen bij de gemeente voor de splitsing in erfpachten, verdeling van de grondwaarde en voor het uitvoeren van de risicoregeling.

5. Vóór de bestuurlijke besluitvorming dient bij het OGA bekend te zijn waar de traforuimte ligt en in welke vorm van erfpachtrecht of opstalrecht wordt gegoten. Hiervoor wordt afhankelijk van de keuze in het besluit een bijzondere bepaling in opgenomen (appartementsrecht) of bij opstalrecht komt een aparte aanbieding voor het desbetreffende nutsbedrijf.

060

Reactie op de e-mail d.d. 19 maart 2008 van [redacted]

1. Aangezien het gehele programma woningen in de eerste 10 tot 15 jaar wordt verhuurd, zal in het wijzigingsbesluit een bijzondere bepaling worden opgenomen dat deze woningen de bestemming "koopwoning" hebben en dat de erfpachter toestemming heeft deze te verhuren.

2. Het OGA gaat akkoord met de splitsingsstructuur, waarbij de blokken 1, 2 en 3 tezamen met de parkeerbak worden gesplitst in 7 hoofdappartementsrechten welke vervolgens worden gesplitst in onderappartementsrechten.
   Aangezien de ontwikkelaar heeft aangegeven het splitsen en de erfpachtuitgifte te willen verschuiven naar mei 2009, na afronding DO+ blok 3, zal het OGA tot die tijd het dossier inzake de erfpachtuitgifte aanhouden.

3. Voor wat de fiscaliteit betreft, valt het project Argentinië in de BTW-sfeer. Daarvoor is wel vereist dat de juridische levering uiterlijk 3 maanden na de (bouwkundige) oplevering dient te geschieden doch vóór de eerste ingebruikneming.

4. Ten aanzien van het aanleveren van de VON prijzen en de toepassing van de risicoregeling die is opgenomen in het uitgiftebesluit heeft de ontwikkelaar een keuze uit twee mogelijkheden:
   - ✓ De ontwikkelaar kiest er voor om geen VON prijzen aan te leveren. De gemeente geeft één erfpacht uit omvattende appartementsrechten 'woningen', 'bedrijfsruimten' en 'parkeerplaatsen' met de totale grondprijs. Op het moment dat de erfpachter de woningen over 10 of 15 jaar wil verkopen, dient hij voor het splitsen in erfpachten en de verdeling van de grondwaarde over de woningen toestemming te vragen aan de gemeente. Op dat moment zal tevens de risicoregeling door de gemeente worden toegepast op basis van de grondwaarde en de gemiddelde VON prijzen van dat moment.
   - ✓ De ontwikkelaar kiest er voor om de VON prijzen wel aan te leveren. De gemeente geeft zoveel erfpachten uit als er appartementsrechten 'woningen', 'bedrijfsruimten' en 'parkeerplaatsen' worden gerealiseerd. De totale grondprijs wordt verdeeld over de 'woningen', 'bedrijfsruimten' en 'parkeerplaatsen' en de risicoregeling wordt meteen uitgevoerd. De erfpachter hoeft bij verkoop over 10 of 15 jaar geen toestemming te vragen aan de gemeente voor de splitsing in erfpachten, de verdeling van de grondwaarde en voor het uitvoeren van de risicoregeling.

5. Vóór de wijziging van het besluit dient bij het OGA bekend te zijn waar de traforuimte ligt en in welke vorm deze ruimte (erfpachtrecht of opstalrecht) wordt gegoten. Bij keuze voor een appartementsrecht wordt hiervoor in het besluit een bijzondere bepaling opgenomen. Bij keuze voor een opstalrecht wordt er een aparte aanbieding gedaan aan het desbetreffende nutsbedrijf.

061

Gemeente Amsterdam
Projectbureau Zuidelijke IJoever

Notulen

Aan	[redacted]
Van	[redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
E-mail	[redacted] zuidelijkeijoever.nl
Datum	27 november 2009
Vergaderdatum	22 oktober 2009
Plaats	PMB, zaal 501
Aanwezig	[redacted] (Kristal), [redacted] (Stadgenoot), [redacted] (projectbureau ZIJoever), [redacted] (OGA),
Onderwerp vergadering	Herziening erfpacht Argentinië

Opening

[redacted] zit de vergadering voor. Hij verwijst naar de overdracht van het beheer van de Oostelijke Handelskade naar stadsdeel Zeeburg die eind 2009 zal plaatsvinden. Die zal met name consequenties hebben voor de vergunningverlening. In 2010 zal dit via het stadsdeel verlopen. Voor herziening van de erfpachtbesluiten en de verdere juridische afhandeling (aktepassering) blijft OGA het aanspreekpunt.

Aanleiding voor dit gesprek is de brief d.d. 9 juli 2009 die Stadgenoot naar het projectbureau Zuidelijke IJoever heeft gestuurd. Via deze brief wil Stadgenoot afspraken samenbrengen en vastleggen die in diverse correspondentie zijn gemaakt. Daarnaast wil Stadgenoot de risicodelingsregeling aan de orde stellen. Stadgenoot is van mening dat deze regeling niet meer van toepassing is. In de brief wordt de gemeente verzocht om in te stemmen met de weergave van de afspraken dan wel aan te geven op welke onderdelen de samenvatting dient te worden aangepast.

Reactie op de brief

[redacted] geven hun voorlopige reactie op de brief.

<u>Algemeen.</u>
Niet alle genoemde data in de brief zijn correct.

<u>Lumpsum</u>
De lumpsum blijft na herontwikkeling ongewijzigd, mits er binnen de vastgestelde stedenbouwkundige envelop wordt gebouwd met hetzelfde percentage sociale huurwoningen. De vastgestelde stedenbouwkundige envelop is nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan en programma Nieuw Argentinië d.d. oktober 1999 van Het Oosten. 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).

Risicodeling
De risicodelingsregeling is in de erfpachtaanbieding met o.a. de koopwoningen d.d. 16 april 2004 (dossiernummer E 7116/1) opgenomen. [redacted] geeft aan dat zij de risicodeling alleen kent met betrekking tot koopwoningen. Redenering van Kristal en Stadgenoot is dat de risicodeling is gebaseerd op de vrij op naam prijzen van het programma in het oude plan. Er is nooit besproken dat de risicodeling ook van toepassing zou zijn op het nieuwe plan met markthuurwoningen. OGA stelt dat de risicodelingsregeling nog steeds geldt. Redenering van OGA is dat de overeengekomen grondprijs (lumpsum) kunstmatig is verlaagd met circa [redacted] zie fax d.d. 4 februari 2003 van dhr. [redacted] (toenmalig projectleider OGA). De risicodeling is daaraan gerelateerd. Er wordt naar de reductie in de grondprijs verwezen in de overweging in het erfpachtbesluit betreffende de risicodelingsregeling. De verlaagde grondprijs en de risicodeling zijn in stand gebleven toen de gemeente akkoord is gegaan met de herontwikkeling/programmawijziging.

Wijzigingsbesluiten
Kristal en Stadgenoot stellen in de brief d.d. 9 juli 2009 voor te willen wachten met wijziging van het besluit tot het DO van blok 3 gereed is. OGA gaat hiermee akkoord. Alle aanwezigen vinden het wel van belang om de afspraken m.b.t. risicodeling en andere punten die van belang zijn voor de herziening van de erfpachtbesluiten goed vast te leggen, zodat deze niet weer onderwerp van discussie zullen zijn in 2011.

Splitsingsstructuur
Als het DO van blok 3 gereed is, zal nagegaan moeten worden of de splitsingsstructuur gewijzigd hoeft te worden.

BTW
In de e-mail va[redacted]d.d. 26 april 2006 staan de randvoorwaarden die de Belastingdienst heeft gesteld voor het aangaan van een vaststellingsovereenkomst terzake van de economische levering als voor BTW belastbaar feit bij erfpacht. Van deze e-mail hebben Kristal en Stadgenoot een kopie gekregen; [redacted] zoekt uit welke oplevering wordt bedoeld (oplevering van fase 1 of van fase 5) [redacted]

De gemeente kan geen kopie van de 'ruling' van de Belastingdienst aan Stadgenoot verstrekken, aangezien de Belastingdienst expliciet heeft aangegeven dat de 'ruling' niet buiten de gemeente verspreid mag worden.

Afronding
OGA komt met een formele reactie op de brief van Stadgenoot d.d. 9 juli 2009.
Actie [redacted]

Afspraken op hoofdlijnen tussen Stadgenoot – Gemeente
(onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring)

Vooraf:
- *Deze afspraken, die in aanvulling zijn op huidige overeenkomsten, zijn niet overdraagbaar aan een derde partij.*
- *De afspraken worden juridisch uitgewerkt.*

Nieuw-Argentinië

Huidig programma	Opgave Stadgenoot			KADER	verschil
	Blok 1 (fase 3)	Blok 2 (fase 4)	Blok 3 (fase 5)	Uitgiftebesluit (basis lumpsum)	
Sociaal segment	**99 SH, 8.938 m² gbo**			**5.553 m² gbo**	**+3.385 m² gbo**
▪ Sociale huurwoningen	32 SH 2.892 m² gbo	32 SH 2.992 m² gbo	35 SH 3.054 m² gbo	73 SH 4.891 m2 gbo	+ 26 SH
▪ Logiesgebouw zwerfjongeren	0	0	0	662 m2 gbo	- 662 m2 gbo
Marktsegment	**231 VS, 23.647 m² gbo**			**24.981 m² gbo**	**-1.334 m² gbo**
▪ Marktwoningen – vrije sector	76 VS 7.818 m² gbo	76 VS 7.692 m² gbo	79 VS 8.137 m² gbo	n.n.b.	?
Woningen totaal	**330, 32.585 m² gbo**			**30.534 m² gbo**	**+ 2.051 m2**

Bedrijfsruimte totaal	**5.894 m² bvo**			**1.596 m² bvo**	**+4.298 m² bvo**
▪ Bedrijfsr. max 30% kantoor	1785 m² bvo	1.899 m² bvo	2.210 m² bvo		
Broedplaatsen	-	-	**400 m² bvo**	**400 m² bvo**	-
Parkeerplaatsen	**365**			**341**	**+ 24 pp**

PROGRAMMATISCHE AFSPRAKEN

Blok 1 en 2:
1. Sociaal: Geen sociale woningen in Blok 1 en 2, sociaal geheel in Blok 3. Waarbij in Blok 3 minimaal 25% sociale woningen worden gebouwd.
2. Markt: 216 marktwoningen.
3. Middensegment: Van de marktwoningen worden 64 woningen, het voormalige sociale programma te weten 32 woningen in Blok 1 en 32 woningen in Blok 2, in het middensegment verhuurd met een huur tot maximaal € 900 (prijspeil 01.07.2012).
4. Middensegment: deze 64 woningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens in Oost die een sociale huurwoning achterlaten die vervolgens aan de doelgroep wordt toegewezen. Dit is een inspanningsverplichting van Stadgenoot. Aantoonbaar moet zijn dat Stadgenoot de woningen actief en primair aanbiedt aan bewoners van sociale woningen in Oost.
5. Na de eerste verhuring van de 64 middensegmentwoningen is verkoop door Stadgenoot een optie.
6. Bedrijfsruimte: huidig programma Bedrijfsruimte van 1.683 m2 in Blok 1 en 1.750 m2 in Blok 2 blijft gehandhaafd. Van dit programma kan conform de huidige bestemming max. 30% bestemd worden als kantoor.

Blok 3:
7. Start bouw Blok 3 uiterlijk op 01.07.2014

8. De herontwikkeling van Blok 3 door Stadgenoot past binnen de stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan en programma oktober 1999 en vigerend Bestemmingsplan d.d. 8 juli 1998. Indien Stadgenoot hieraan niet voldoet en 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.
9. Stadgenoot start vòòr of uiterlijk op 01.07.2014 met de bouw van Blok 3 indien:
   - Stadgenoot niet langer gehouden is aan de realisatie van sociale woningen in Blok 0 in de Houthavens;
   - Op basis van een tijdige aanvraag van Stadgenoot een tijdige (conform procedures) afgifte plaatsvindt van Omgevingsvergunning en evt. andere vergunningen.
10. Sociaal: 93 sociale woningen, minimaal 25% van het totale woningaantal van Blok 1, 2 en 3 tezamen wordt in Blok 3 gerealiseerd als sociale woning. De sociale woningen hebben een gemiddeld gbo van minimaal 60 m2. De differentiatie in het aantal m2 is nader te bepalen door Stadgenoot.
11. Markt: 66 marktwoningen. Het aantal m2 is nader te bepalen door Stadgenoot, één en ander passen binnen de stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden.
12. Broedplaatsen: huidig programma Broedplaatsen van 400 m2 blijft gehandhaafd. Conform afspraak realiseert Stadgenoot CAWA-atelierruimte dat voor maximaa[redacted]m2 VVO/jaar verhuurd kan worden aan CAWA-getoetste kunstenaars. Stadgenoot realiseert de broedplaatsen in overleg met Bureau Broedplaatsen.
13. Zwerfjongerencentrum vervalt.
14. Onder Blok 3 wordt geen parkeergarage gerealiseerd, wel een doorgang naar de garage onder Blok 1 en 2.

Herzien programma	Herziene opgave Stadgenoot			KADER	verschil
	Blok 1 (fase 3)	Blok 2 (fase 4)	Blok 3 (fase 5)	Uitgiftebesluit	
Sociaal segment	**93 SH**			**5.553 m² gbo**	
▪ Sociale huurwoningen	0	0	93 SH ? m² gbo	73 SH 4.891 m2 gbo	+ 20 SH
▪ Logiesgebouw zwerfjongeren	0	0	0	662 m2 gbo	- 662 m2 gbo
Marktsegment	**282 VS**			**24.981 m² gbo**	
▪ Marktwoningen - middensegment	32 VS 2.892 m² gbo	32 VS 2.992 m² gbo	0	n.n.b.	?
▪ Marktwoningen – vrije sector	76 VS 7.818 m² gbo	76 VS 7.692 m² gbo	66 VS ? m² gbo	n.n.b.	?
Woningen totaal	**375**			**30.534 m² gbo**	

Bedrijfsruimte totaal	**3.684 m² bvo**			**1.596 m² bvo**	**+2.088 m² bvo**
▪ Bedrijfsr. max 30% kantoor	1785 m² bvo	1.899 m² bvo	0		
Broedplaatsen	-	-	**400 m² bvo**	**400 m² bvo**	
Parkeerplaatsen	**365**			**341**	**+ 30 pp**

FINANCIËLE AFSPRAKEN BLOK 1, 2 EN 3

15. De oorspronkelijke overeengekomen lumpsumgrondprijs voor wonen en bedrijfsruimte van totaal [redacted]oor Blok 1, 2 en 3 blijft gehandhaafd, onder de voorwaarden dat van het totaal aantal woningen (Blok 1 + 2 + 3 tezamen) minimaal 93 woningen (25%) sociale huur is.