070

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 juli 2012 16:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië
Bijlagen: 20120723 Herprogrammering Nieuw Argentinie.pdf

Beste [redacted]

Bijgaand de concept-berekening van de toedeling van de lumpsum grondwaarde over de plandelen en daarbinnen de verdere toedeling over de woningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen. Voor de toedeling ben ik zo veel mogelijk uitgegaan van het onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring uitonderhandelde programma. Het uitgangspunt, dat het programma voor blok 3 in het stedenbouwkundig kader / bestemmingsplan moet passen, heeft nog niet tot een opgave van het programma in vloeroppervlakten geleid, hetgeen voor een correcte en evenwichtige toedeling over het marktprogramma cruciaal is.

Bij gebreke aan een opgave van jullie heb ik in de bijgaande sheet daarom een terugrekening opgenomen van het oude programma naar een vloeroppervlakte voor de marktwoningen op basis van ☼ de veronderstelling, dat het oude programma het stedenbouwkundig kader reeds optimaal benutte, ❷ de in de mail van [redacted] van 24 mei opgenomen opgave en " het in het uitgiftebesluit MB2004008177 opgenomen vloeroppervlakte voor de opvang van zwerfjongeren. Voor ik de sheet ter screening doorstuur daarom graag jullie oordeel / bevestiging, dat mijn aannamen ten aanzien van blok 3 correct zijn.

Nadat vervolgens het besluit tot uitgifte zal zijn herzien, zullen de aan de 3 fasen toegekende grondwaarden elk afzonderlijk als lumpsum worden gehanteerd bij de verdere toedeling daarvan over respectievelijk gebouw 2 en gebouw 3. Voor de goede orde hecht ik er aan te benadrukken, dat de afspraken over het programma en de ruimtelijke kaders daarvan prevaleren boven de in de berekening aangehouden vloeroppervlakten. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door het Stedenbouwkundig Plan en Programma van oktober 1999 en het bestemmingsplan van 8 juli 1998. Indien bij de planuitwerking van gebouw 3 op enig moment zou blijken, dat het binnen het ruimtelijk kader te realiseren programma afwijkt van de in de sheet opgenomen vloeroppervlakten, dan zal de aan gebouw 3 toegedeelde lumpsum grondwaarde ongewijzigd blijven. Slechts indien het vloeroppervlakte wordt vergroot door een middels de omgevingsvergunning toegestane afwijking van het ruimtelijk kader, zal dat aanleiding zijn de lumpsum daarmee in overeenstemming te verhogen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Adviseur Uitgifte
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
☎ 02[redacted] of [redacted]
@ [redacted]@oga.amsterdam.nl
www.oga.amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/erfpacht

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

Van: [redacted] [mailt[redacted]stadgenoot.nl]
Verzonden: maandag 23 juli 2012 15:18

Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië

Geachte heer / [redacted]

We hebben de berekeningen nog niet mogen ontvangen. Graag verneem ik wanneer wij ze mogen verwachten, wij willen duidelijkheid verschaffen richting de kopers.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectcontroller Stadgenoot

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 juli 2012 10:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië

Hallo [redacted]

Met referte aan ons telefoongesprek van zojuist deze e-mail, waarin je bovenin de c.c. de namen en e-mailadressen vindt van mijn collega's [redacted] s (e[redacted] ook leuk). Zij zijn respectievelijk manager financiën en projectcontroller, bij wie je terecht kan als er nog open eindjes of onduidelijkheden zijn.
Hierbij bevestig ik dat je de voorbehouden maakt van interne toetsing (goedkeuring) van de afdeling Kaders en Fondsen op de berekeningen en de godkeuring van de wethouder op de door [redacted] en [redacted] gemaakte afspraken.
Ondanks deze voorbehouden is het streven de berekeningen deze week te versturen, waarvoor wij je zeer erkentelijk voor zijn.

Heel veel dank,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 juli 2012 12:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië

Beste [redacted]

Jij gaf vanmorgen aan dat de afspraken nog niet definitief zijn. Ik heb dat even nagevraagd en begrijp dat de memo van [redacted] (DPO-pekr-memo-2012-49 dd 10 juli 2012 definitief) nog over de e-mail tussen / [redacted] en [redacted] heen en weer gaat.

Zou jij mij, zodra je kan laten weten wanneer het voor jou helemaal helder is, of jij alle nodige info hebt om nieuwe berekeningen te kunnen maken?

In afwachting daar van.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 13 juli 2012 14:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Argentinië

Beste [redacted]

Toen wij elkaar gisteravond spraken had ik voor mijn beperkte begrip jouw hoofdvraag t.a.v. de 'extra ca € mio' opgeslagen en bij [redacted] neergelegd.
Hij liet weten ook pas gistermiddag echt met [redacted] er uit te zijn, dus naar waarschijnlijkheid nadat jij Annius Hoornstra had gesproken.
De uitkomst daarvan is dat tegen finale kwijting, de gederfde inkomsten voor de Gemeente uit de risico/winstdelingsregeling verminderd met de gecalculeerde vertragingsschade in verband met kabels en leidingen en onvoldoende draagkracht Veemkade, Stadgenoot het marktprogramma in fase 5 optimaliseert met 33 marktwoningen met een extra grond bijbetaling van € [redacted] mio.
Voorts:

- is het commerciële programma in Fase 5 komen te vervallen;
- blijven de broedplaatsen gehandhaafd onder toezegging dat de subsidie nog beschikbaar blijft;
- zijn parkeerplaatsen onder Fase 5 komen te vervallen en wordt evt. uitsluitend een verbinding met de reeds gerealiseerde parkeergarage gerealiseerd.

Met bovenstaande is het programma voor Fase 5:

* 66 marktwoningen, waarvan 33 met de grondwaarde binnen de gemaakte lumpsumafspraak uit 2004 en waarvan 33 extra woningen met de extra grondprijs van ca. € [redacted] mio
* 93 sociale huurwoningen
* 308 m ² VVO/362 m² BVO broedplaatsen

Er zijn nog meer afspraken gemaakt met betrekking tot het gehele project die in de concept wijzigingsbesluiten opgenomen kunnen worden (notitie [redacted] aa [redacted]), maar dit is denk ik antwoord op jouw vraag voor nu. Klopt dat?

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]
bedrijfsjurist | Afdeling Juridische Zaken
Stadgenoot

Telefoon | 020 - [redacted] 06 – [redacted]
Postadres | Postbus 700 - 1000 AS Amsterdam
Bezoekadres | Sarphatistraat 370 - 1018 GW Amsterdam
Website | www.stadgenoot.nl

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

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

20120723 Herprogrammering Nieuw Argentinie.xls - fasetoedeling

In deze berekening is er van uitgegaan, dat enige onbenoemde ruimten tot de gemeenschap in de splitsing behoren en tot gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd

Ten aanzien van het herziene programma van blok 3 is uitgangspunt, dat dit evenals het oude programma passend is binnen Ruimtelijk kader. Het vloeroppervlakte voor de VS is bepaald op het verschil tussen het oude vloeroppervlakte en 93 sociale huurwoningen van tenminste 60 m² gbo en 400 m² bvo broedplaats. Aan de aan deze fase toegedeelde grondwaarde is dat uitgangspunt onderliggend. Indien het programma van blok 3 wijziging ondergaat, zal de aan deze fase toegedeelde grondwaarde in dit stadium worden aangepast.

Deze opzet is daarom onder voorbehoud van:

❶ bestuurlijke goedkeuring ten aanzien van de herprogrammering van onder meer dit project en de in dat kader ambtelijk
❷ bevestiging van het aan blok 3 toegedeelde programma c.q. eventuele correcties naar aanleiding van aanpassing programma blok 3,
❸ eventuele correcties naar aanleiding van screening door de afdeling Kaders & Fondsen.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

	bestemming	grondwaardetoedeling over projectfasen vast	toedeling cf grondprijsbel eid	totaal projectfase
fase 1 (gebouwen 1F, 1G + parkeerbak onder gebouwen 1F, 1G, 2D en 2E)				
Stadgenoot dient tenminste 32 woningen als middensegment huur in exploitatie te nemen				
(huur tot € 900/mnd prijspeil 2012) en daarnaast 38 woningen in de vrije sector te verhuren				
-	sociale huurwoningen	€ -		
	sociale huurwoningen omgezet naar middensegment huurwoning (32)			
2.892	m² gbo middensegment hu (32; omgezet uit sociale huur)			
7.818	m² gbo VS Koopwoningen (76)		€ [redacted]	€ [redacted]
1.785	m² bvo bedrijfsruimte (max 30% kantoor tbv bedrijfsvoering)			
344	standaard parkeerplaatsen	€ [redacted]		
8	motor parkeerplaatsen	€ [redacted]		
7	MIVA parkeerplaatsen	€ [redacted]		
fase 2 (gebouwen 2D en 2E)				
Stadgenoot dient tenminste 32 woningen als middensegment huur in exploitatie te nemen				
(huur tot € 900/mnd prijspeil 2012) en daarnaast 38 woningen in de vrije sector te verhuren				
-	sociale huurwoningen	€ -		
	sociale huurwoningen omgezet naar middensegment huurwoning (32)			
2.992	m² gbo VS Koopwoningen (32; omgezet uit sociale huur)			€ [redacted]
7.692	m² gbo VS Koopwoningen (76)		€ [redacted]	
1.899	m² bvo bedrijfsruimte (max 30% kantoor tbv bedrijfsvoering)			
fase 3 (gebouw 3)				
Sociale huurwoningen gemiddeld tenminste 60 m² gbo				
32	sociale huurwoningen compensatie uit omzetting sociale huurwoningen fase 1	€ [redacted]		
32	sociale huurwoningen compensatie uit omzetting sociale huurwoningen fase 2	€ [redacted]		
29	sociale huurwoningen	€ [redacted]		€ [redacted]
7.459	m² gbo VS Koopwoningen (66)		€ [redacted]	
400	m² bvo broedplaats	€ [redacted]		
93	**sociale huurwoningen**			
28.853	**m² gbo VS Koopwoningen**			
3.684	**m² bvo bedrijfsruimte (max 30% kantoor tbv bedrijfsvoering)**	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
400	**broedplaats**			
359	**parkeerplaatsen**			

20120723 Herprogrammering Nieuw Argentinie.xls - Financieel overzicht fase 1

gegevens en parameters algemeen		
erfpachter	Woningbouwvereniging Stadgenoot	
dossiernrs.	E 7116.001	EW 5865.001
plannr.		789.01
ingangsdatum erfpacht		01 mei 2004
einddatum eerste erfpachtlijdvak		30 apr 2054
indexcanon bij uitgifte		4,17%
BTW		19,00%

Bepaling afkoopsom resterend tijdvak als percentage van de grondwaarde bij uitgifte (zonder jaarlijkse afrondingen)			
canonbetaling tot	1-11-2012		
afkoopsom tot en met	30-4-2054		
resterend tijdvak	41,5 jaar	afkoopsom	0,912349737
indexcanon actueel	2,61%	van grondwaarde bij uitgifte	
afkooppercentage actueel	1,14%		

bepaling schaduwgrondwaarde actueel als percentage van grondwaarde bij uitgifte (zonder jaarlijkse afrondingen)			
jaar	aanpassingscoëfficiënt	mutatie effectief	schaduwgrondwaarde
2004	uitgifte	01-05-2004	100,0000%
2005	1,004	01-05-2005	100,4000%
2006	1,006	01-05-2006	101,0024%
2007	1,003	01-05-2007	101,3054%
2008	1,007	01-05-2008	102,0145%
2009	1,016	01-05-2009	103,6468%
2010	1,004	01-05-2010	104,0614%
2011	0,998	01-05-2011	103,8532%
2012	1,013	01-05-2012	105,2033%

Bepaling aan marktprogramma toe te delen grondwaarde		
toegedeelde grondwaarde aan blok 1 + parkeerbak; waarvan		€ [redacted]
0 sociale huurwoningen	0,65 lagenfactor € 10.119, /stuk	€ -
0 parkeerplaatsen behorende bij erfpacht sociale huur blok 1		€ -
0 parkeerplaatsen behorende bij erfpacht sociale huur blok 2		€ -
56 parkeerplaatsen behorende bij erfpacht sociale huur blok 3		€ [redacted]
toe te delen aan marktprogramma		€ [redacted]
toegedeelde grondwaarde volgens onderstaande staat		€ [redacted]
afrondingsverschil		€ -

VS Koopwoningen

adres: 1019BM huisnr.	appartementsindex	oppervlakte (gbo/bvo) of aantal	waarvan vm SH	VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054		grondwaarde		Indexcanon		afkoopsom tot en met 30 april 2054	BTW over grondwaarde bij uitgifte	koop-/aannemingssom incl. BTW
				woning	/m² gbo	bij uitgifte	schaduw actueel	bij uitgifte	actueel	toegedeeld		
753	6	91 m² gbo	91 m² gbo	€ [redacted]								
755	7	91 m² gbo	91 m² gbo	€ [redacted]								
757	8	129 m² gbo		€								
759	9	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
761	10	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
763	11	98 m² gbo		€								
765	12	98 m² gbo		€								
767	13	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
769	14	97 m² gbo		-								
771	15	103 m² gbo		€								
773	16	103 m² gbo		€								
775	17	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
777	18	97 m² gbo		€								
779	19	103 m² gbo		€								
781	20	103 m² gbo		€								
783	21	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
785	22	97 m² gbo		€								
787	23	103 m² gbo		€								
789	24	103 m² gbo		€								
791	25	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
793	26	97 m² gbo		€								
795	27	103 m² gbo		€								
797	28	103 m² gbo		€								
799	29	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
801	30	91 m² gbo		€								
803	31	98 m² gbo		€								
805	32	98 m² gbo		€								
807	33	91 m² gbo		€								
809	34	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
811	35	98 m² gbo		€								
813	36	98 m² gbo		€								
815	37	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
817	38	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
819	39	98 m² gbo										
821	40	103 m² gbo		€								
823	41	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
825	42	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
827	43	98 m² gbo		€								
829	44	103 m² gbo		€								
831	45	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
833	46	97 m² gbo		€								
835	47	98 m² gbo		€								
837	48	103 m² gbo		€								
839	49	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
841	50	97 m² gbo		€								
843	51	98 m² gbo		€								
845	52	103 m² gbo		€								
847	53	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
849	54	97 m² gbo		€								
851	55	98 m² gbo		€								
853	56	98 m² gbo		€								
855	57	91 m² gbo		€								
857	58	91 m² gbo		€								
859	59	98 m² gbo		€								
867	60	100 m² gbo		€								
869	61	108 m² gbo	108 m² gbo	€								
871	62	93 m² gbo	93 m² gbo	€								
873	63	100 m² gbo		€								
875	64	108 m² gbo		€								
877	65	93 m² gbo	93 m² gbo									
879	66	108 m² gbo		-								

20120723 Herprogrammering Nieuw Argentinie.xls - Financieel overzicht fase 1

adres: 1019BM huisnr.	apparte-ments-index	oppervlakte (gbo/bvo) of aantal	waarvan vm SH	VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054 woning	/m² gbo	grondwaarde bij uitgifte	grondwaarde schaduw actueel	indexcanon bij uitgifte	indexcanon actueel	afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld	BTW over grondwaarde bij uitgifte	koop-/aannemingss om incl. BTW
881	67	108 m² gbo		€								
883	68	93 m² gbo	93 m² gbo									
885	69	108 m² gbo										
887	70	93 m² gbo		€								
889	71	100 m² gbo		€								
891	72	113 m² gbo		€								
893	73	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
895	74	113 m² gbo		€								
897	75	113 m² gbo		€								
899	76	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
901	77	113 m² gbo		€								
903	78	98 m² gbo		€								
905	79	100 m² gbo		€								
907	80	113 m² gbo		€								
909	81	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
911	82	113 m² gbo		€								
913	83	113 m² gbo										
915	84	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
917	85	113 m² gbo		€								
919	86	98 m² gbo		€								
921	87	100 m² gbo		€								
923	88	113 m² gbo		€								
925	89	98 m² gbo	98 m² gbo									
927	90	113 m² gbo										
929	91	113 m² gbo		€								
931	92	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
933	93	113 m² gbo		€								
935	94	98 m² gbo		€								
937	95	100 m² gbo		€								
939	96	113 m² gbo		€								
941	97	98 m² gbo	98 m² gbo									
943	98	113 m² gbo		€								
945	99	113 m² gbo		€								
947	100	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
949	101	113 m² gbo		€								
951	102	98 m² gbo		€								
953	103	100 m² gbo		€								
955	104	108 m² gbo		€								
957	105	93 m² gbo		€								
959	106	108 m² gbo		€								
961	107	108 m² gbo										
963	108	93 m² gbo		€								
965	109	108 m² gbo		€								
967	110	93 m² gbo		€								
969	111	101 m² gbo	101 m² gbo	€								
971	112	108 m² gbo	108 m² gbo	€								
973	113	93 m² gbo	93 m² gbo	€								
subtotaal		10.710 m² gbo	2.892 m² gbo									

bedrijfsruimte

adres: 1019BM huisnr.	apparte-ments-index	oppervlakte bvo		bestemming	grondwaarde bij uitgifte	grondwaarde actueel	indexcanon bij uitgifte	indexcanon actueel	afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld	BTW over grondwaarde bij uitgifte	
975	114	17 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
	115	36 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
	116	11 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
	117	38 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
751		442 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
861		368 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
865		387 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
977		486 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
subtotaal		1.785 m² bvo			€						

parkeerplaatsen markt

bestemming	aantal		VON-prijs totaal	VON-prijs per stuk	grondwaarde bij uitgifte	grondwaarde actueel	indexcanon bij uitgifte	indexcanon actueel	afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld	BTW over grondwaarde bij uitgifte	koop-/aannemingss om incl. BTW
standaard parkeerplaatsen	1		€								
	287		€								
motor parkeerplaatsen	1		€								
	7		€								
MIVA-parkeerplaatsen	1		€								
	6		€								
subtotaal	303		€								

Totaal generaal	108	VS Koopwoningen	€				
	8	units bedrijfsruimte					
	303	parkeerplaatsen					

20120723 Herprogrammering Nieuw Argentinie.xls - programma blok 3

Oud					Nieuw programma			
bron	programma	#	m² bvo	gbo	#	m² bvo	gbo	opmerkingen
MB2004008177	opvang zwerfjongeren	1	780	662	-	-	-	
mail 2010425	sociale huurwoningen	26	2.819	2.392	93	6.576	5.580	tenminste 60 m² gbo gemiddeld
mail 2010425	VS marktwoningen	79	9.589	8.137	66	8.790	7.459	rest bij gelijk gbo
mail 2010426	broedplaats	1	363	308	1	400	339	
mail 2010427	bedrijfsruimte	1	2.214	1.879	-	-	-	
mail 2010428	parkeerplaatsen	6	--	--	-	--	--	
totalen		114	15.765	13.378	160	15.765	45.183	

N.B.:	Uitgangspunt nieuw programma is passend binnen Ruimtelijk kader. Gbo VS is bepaald op basis van aanname, dat oude programma kaders Ruimtelijke Plan volledig benutte, waardoor herschikking over bestemmingen.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 juli 2012 17:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië
Bijlagen: programma blok 3.xls

Beste [redacted]

In mijn opzet is de variabele, die de verdeling over enerzijds gebouwen 1 en 2 en anderzijds gebouw 3 bepaalt het gbo van de VS woningen. Verlaging van dat oppervlakte verlaagt de aan gebouw 3 toegerekende grondwaarde. Bijgaande grafiek kan je enig gevoel geven over de relatie tussen gbo van de VS woningen en het op gebouw 3 gealloceerde deel van de lumpsum.

[redacted]

Op basis van de gemaakte afspraken is het echter wel zaak het vloeroppervlakte binnen de gestelde ruimtelijke kaders voor gebouw 3 en de andere overeengekomen bestemmingen zo zuiver mogelijk te bepalen. Als jullie tot aanpassing over willen gaan, dan verzoek ik jullie dat in bijgaande tabel voor gebouw 3 aan te geven.

Ten aanzien van die eventuele aanpassingen wil ik je er op wijzen, dat ik vanaf donderdag met vakantie ben. Als ik uiterlijk morgen jullie commentaar ene eventuele aanpassing van de opgave ontvang, kan ik e.e.a. nog verwerken, waarna [redacted]t stokje overneemt en de sheet intern ter screening door zal geleiden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van [redacted] [mailt[redacted]stadgenoot.nl]
Verzonden: dinsdag 24 juli 2012 11:46
Aan: [redacted]
CC [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Best [redacted]

Bedankt voor je concept. Ik ga het bespreken me[redacted]er [redacted]

Mijn eerste reactie was dat gebouw 3 toch nog zwaar belast is. We komen er morgen op terug.

Groet,

[redacted]

Van [redacted]ga.amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 23 juli 2012 16:55
Aar [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Bijgaand de concept-berekening van de toedeling van de lumpsum grondwaarde over de plandelen en daarbinnen de verdere toedeling over de woningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen. Voor de toedeling ben ik zo veel mogelijk uitgegaan van het onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring uitonderhandelde programma. Het uitgangspunt, dat het programma voor blok 3 in het stedenbouwkundig kader / bestemmingsplan moet passen, heeft nog niet tot een opgave van het programma in vloeroppervlakten geleid, hetgeen voor een correcte en evenwichtige toedeling over het marktprogramma cruciaal is.

Bij gebreke aan een opgave van jullie heb ik in de bijgaande sheet daarom een terugrekening opgenomen van het oude programma naar een vloeroppervlakte voor de marktwoningen op basis van ❶ de veronderstelling, dat het oude programma het stedenbouwkundig kader reeds optimaal benutte, ❷ de in de mail var [redacted] van 24 mei opgenomen opgave en ❸ het in het uitgiftebesluit MB2004008177 opgenomen vloeroppervlakte voor de opvang van zwerfjongeren. Voor ik de sheet ter screening doorstuur daarom graag jullie oordeel / bevestiging, dat mijn aannamen ten aanzien van blok 3 correct zijn.

Nadat vervolgens het besluit tot uitgifte zal zijn herzien, zullen de aan de 3 fasen toegekende grondwaarden elk afzonderlijk als lumpsum worden gehanteerd bij de verdere toedeling daarvan over respectievelijk gebouw 2 en gebouw 3. Voor de goede orde hecht ik er aan te benadrukken, dat de afspraken over het programma en de ruimtelijke kaders daarvan prevaleren boven de in de berekening aangehouden vloeroppervlakten. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door het Stedenbouwkundig Plan en Programma van oktober 1999 en het bestemmingsplan van 8 juli 1998. Indien bij de planuitwerking van gebouw 3 op enig moment zou blijken, dat het binnen het ruimtelijk kader te realiseren programma afwijkt van de in de sheet opgenomen vloeroppervlakten, dan zal de aan gebouw 3 toegedeelde lumpsum grondwaarde ongewijzigd blijven. Slechts indien het vloeroppervlakte wordt vergroot door een middels de omgevingsvergunning toegestane afwijking van het ruimtelijk kader, zal dat aanleiding zijn de lumpsum daarmee in overeenstemming te verhogen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Adviseur Uitgifte
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
020 [redacted]
[redacted]oga.amsterdam.nl
www.oga.amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/erfpacht

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

Van: [redacted]mailtc [redacted]dgenoot.nl]
Verzonden: maandag 23 juli 2012 15:18

Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië

Geachte heer [redacted]

We hebben de berekeningen nog niet mogen ontvangen. Graag verneem ik wanneer wij ze mogen verwachten, wij willen duidelijkheid verschaffen richting de kopers.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectcontroller Stadgenoot

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 juli 2012 10:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië

Hallo [redacted]

Met referte aan ons telefoongesprek van zojuist deze e-mail, waarin je bovenin in de c.c. de namen en e-mailadressen vindt van mijn collega's [redacted] en [redacted] (en [redacted] ook leuk). Zij zijn respectievelijk manager financiën en projectcontroller, bij wie je terecht kan als er nog open eindjes of onduidelijkheden zijn.
Hierbij bevestig ik dat je de voorbehouden maakt van interne toetsing (goedkeuring) van de afdeling Kaders en Fondsen op de berekeningen en de godkeuring van de wethouder op de door Annius Hoornstra en Peter Kramer gemaakte afspraken.
Ondanks deze voorbehouden is het streven de berekeningen deze week te versturen, waarvoor wij je zeer erkentelijk voor zijn.

Heel veel dank,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 juli 2012 12:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië

Beste [redacted]

Jij gaf vanmorgen aan dat de afspraken nog niet definitief zijn. Ik heb dat even nagevraagd en begrijp dat de memo van [redacted] PO-pekr-memo-2012-49 dd 10 juli 2012 definitief) nog over de e-mail tusser [redacted] en [redacted] heen en weer gaat.

Zou jij mij, zodra je kan laten weten wanneer het voor jou helemaal helder is, of jij alle nodige info hebt om nieuwe berekeningen te kunnen maken?

In afwachting daar van.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 13 juli 2012 14:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Argentinië

Beste [redacted]

Toen wij elkaar gisteravond spraken had ik voor mijn beperkte begrip jouw hoofdvraag t.a.v. de 'extra ca € [redacted] opgeslagen en bij [redacted] neergelegd.
Hij liet weten ook pas gistermiddag echt met [redacted] uit te zijn, dus naar waarschijnlijkheid nadat jij [redacted] nad gesproken.
De uitkomst daarvan is dat tegen finale kwijting, de gederfde inkomsten voor de Gemeente uit de risico/winstdelingsregeling verminderd met de gecalculeerde vertragingsschade in verband met kabels en leidingen en onvoldoende draagkracht Veemkade, Stadgenoot het marktprogramma in fase 5 optimaliseert met 33 marktwoningen met een extra grond bijbetaling van € [redacted] mio.
Voorts:

- is het commerciële programma in Fase 5 komen te vervallen;
- blijven de broedplaatsen gehandhaafd onder toezegging dat de subsidie nog beschikbaar blijft;
- zijn parkeerplaatsen onder Fase 5 komen te vervallen en wordt evt. uitsluitend een verbinding met de reeds gerealiseerde parkeergarage gerealiseerd.

Met bovenstaande is het programma voor Fase 5:

* 66 marktwoningen, waarvan 33 met de grondwaarde binnen de gemaakte lumpsumafspraak uit 2004 en waarvan 33 extra woningen met de extra grondprijs van ca. [redacted] o
* 93 sociale huurwoningen
* 308 m ² VVO/362 m² BVO broedplaatsen

Er zijn nog meer afspraken gemaakt met betrekking tot het gehele project die in de concept wijzigingsbesluiten opgenomen kunnen worden (notitie Peter Kramer aa Annius Hoornstra), maar dit is denk ik antwoord op jouw vraag voor nu. Klopt dat?

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]
bedrijfsjurist | Afdeling Juridische Zaken
Stadgenoot

Telefoon | 020 [redacted] | 06 – [redacted]
Postadres | Postbus 700 - 1000 AS Amsterdam
Bezoekadres | Sarphatistraat 370 - 1018 GW Amsterdam
Website | www.stadgenoot.nl

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

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

---

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

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

De Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de

		Oud			Nieuw		
bron	**programma**	**#**	**m² bvo**	**gbo**	**#**	**m² bvo**	**gbo**
MB2004008177	opvang zwerfjongeren	1	780	662	-	-	-
mail 20120425	sociale huurwoningen	26	2.819	2.392	93	6.576	5.580
mail 20120426	VS marktwoningen	79	9.589	8.137	66	8.790	7.459
mail 20120427	broedplaats	1	363	308	1	400	339
mail 20120428	bedrijfsruimte	1	2.214	1.879	-	-	-
mail 20120429	parkeerplaatsen	6	--	--	-	--	--
totalen		**114**	**15.765**	**13.378**	**160**	**15.765**	**45.183**

N.B.: **Uitgangspunt nieuw programma is passend binnen Ruimtelijk kader. Gbo \ aanname, dat oude programma kaders Ruimtelijke Plan volledig benutte, w bestemmingen.**

programma **opmerkingen**
tenminste 60 m² gbo gemiddeld
rest bij gelijk gbo

VS is bepaald op basis van
aardoor herschikking over

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 juli 2012 16:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië
Bijlagen: 20120723 Herprogrammering Nieuw Argentinie (herzien 25.07.2012).pdf

Beste [redacted]

Dan zijn daarmee de kaders volgens mij helder en is dit de sheet die in de screening gaat.

Groeten,

[redacted]

Van [redacted]stadgenoot.nl]
Verzonden: woensdag 25 juli 2012 16:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Na afstemming met [redacted] wij zijn akkoord met de door jou voorgestelde verdeelsystematiek van de grondkosten over de 3 bouwblokken.

Zoals zojuist telefonisch besproken zullen de feitelijke grondwaardes per woning in fase 1 nog een kleine aanpassing ondergaan, als gevolg van het feit dat de eerste 2 woningen niet in de telling waren opgenomen.

Graag horen wij *zo spoedig mogelijk* de definitieve grondwaardes per woning omdat we met alle woningen van fase 1 (waarbij uiteindelijk 32 woningen achterblijven voor het middensegment) zo snel mogelijk in verkoop willen gaan met de definitieve grondwaardes.

Voor de volledigheid: zoals reeds telefonisch besproken: de in je voorstel opgenomen zinsnede bij fase 1 en 2 "en daarnaast 38 woningen in de vrije sector te verhuren" komt te vervallen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Financieel Manager | Projectontwikkeling
Stadgenoot

Telefoon | 020 [redacted] 06 [redacted]
Postadres | Postbus 700 - 1000 AS Amsterdam
Bezoekadres | Sarphatistraat 370 - 1018 GW Amsterdam
Website | www.stadgenoot.nl

Aanwezig van maandag t/m vrijdag

Van [redacted] @oga.amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 23 juli 2012 16:55
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Bijgaand de concept-berekening van de toedeling van de lumpsum grondwaarde over de plandelen en daarbinnen de verdere toedeling over de woningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen. Voor de toedeling ben ik zo veel mogelijk uitgegaan van het onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring uitonderhandelde programma. Het uitgangspunt, dat het programma voor blok 3 in het stedenbouwkundig kader / bestemmingsplan moet passen, heeft nog niet tot een opgave van het programma in vloeroppervlakten geleid, hetgeen voor een correcte en evenwichtige toedeling over het marktprogramma cruciaal is.

Bij gebreke aan een opgave van jullie heb ik in de bijgaande sheet daarom een terugrekening opgenomen van het oude programma naar een vloeroppervlakte voor de marktwoningen op basis van ❶ de veronderstelling, dat het oude programma het stedenbouwkundig kader reeds optimaal benutte, ❷ de in de mail va[redacted] /an 24 mei opgenomen opgave en ❸ het in het uitgiftebesluit MB2004008177 opgenomen vloeroppervlakte voor de opvang van zwerfjongeren. Voor ik de sheet ter screening doorstuur daarom graag jullie oordeel / bevestiging, dat mijn aannamen ten aanzien van blok 3 correct zijn.

Nadat vervolgens het besluit tot uitgifte zal zijn herzien, zullen de aan de 3 fasen toegekende grondwaarden elk afzonderlijk als lumpsum worden gehanteerd bij de verdere toedeling daarvan over respectievelijk gebouw 2 en gebouw 3. Voor de goede orde hecht ik er aan te benadrukken, dat de afspraken over het programma en de ruimtelijke kaders daarvan prevaleren boven de in de berekening aangehouden vloeroppervlakten. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door het Stedenbouwkundig Plan en Programma van oktober 1999 en het bestemmingsplan van 8 juli 1998. Indien bij de planuitwerking van gebouw 3 op enig moment zou blijken, dat het binnen het ruimtelijk kader te realiseren programma afwijkt van de in de sheet opgenomen vloeroppervlakten, dan zal de aan gebouw 3 toegedeelde lumpsum grondwaarde ongewijzigd blijven. Slechts indien het vloeroppervlakte wordt vergroot door een middels de omgevingsvergunning toegestane afwijking van het ruimtelijk kader, zal dat aanleiding zijn de lumpsum daarmee in overeenstemming te verhogen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Adviseur Uitgifte
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
020-[redacted] 06[redacted]
@ [redacted]oga.amsterdam.nl
www.oga.amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/erfpacht

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

Van [redacted] ailt[redacted] stadgenoot.nl]
Verzonden: maandag 23 juli 2012 15:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië

Geachte heer [redacted]

We hebben de berekeningen nog niet mogen ontvangen. Graag verneem ik wanneer wij ze mogen verwachten, wij willen duidelijkheid verschaffen richting de kopers.

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted]stadgenoot.nl>
Verzonden: maandag 13 augustus 2012 14:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Nog veel dank hiervoor.
Kan je mij informeren over de stand van zaken met betrekking tot de voorbehouden?

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] ailto:[redacted]oga.amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 25 juli 2012 16:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Best [redacted]

Dan zijn daarmee de kaders volgens mij helder en is dit de sheet die in de screening gaat.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] [mailt [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: woensdag 25 juli 2012 16:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Na afstemming me[redacted]: wij zijn akkoord met de door jou voorgestelde verdeelsystematiek van de grondkosten over de 3 bouwblokken.

Zoals zojuist telefonisch besproken zullen de feitelijke grondwaardes per woning in fase 1 nog een kleine aanpassing ondergaan, als gevolg van het feit dat de eerste 2 woningen niet in de telling waren opgenomen.

Graag horen wij *zo spoedig mogelijk* de definitieve grondwaardes per woning omdat we met alle woningen van fase 1 (waarbij uiteindelijk 32 woningen achterblijven voor het middensegment) zo snel mogelijk in verkoop willen gaan met de definitieve grondwaardes.

Voor de volledigheid: zoals reeds telefonisch besproken: de in je voorstel opgenomen zinsnede bij fase 1 en 2 "en daarnaast 38 woningen in de vrije sector te verhuren" komt te vervallen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Financieel Manager | Projectontwikkeling
Stadgenoot

Telefoon | 020 - [redacted] | 06 - [redacted]
Postadres | Postbus 700 - 1000 AS Amsterdam
Bezoekadres | Sarphatistraat 370 - 1018 GW Amsterdam
Website | www.stadgenoot.nl

Aanwezig van maandag t/m vrijdag

Van [redacted] mailto[redacted]oga.amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 23 juli 2012 16:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Bijgaand de concept-berekening van de toedeling van de lumpsum grondwaarde over de plandelen en daarbinnen de verdere toedeling over de woningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen. Voor de toedeling ben ik zo veel mogelijk uitgegaan van het onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring uitonderhandelde programma. Het uitgangspunt, dat het programma voor blok 3 in het stedenbouwkundig kader / bestemmingsplan moet passen, heeft nog niet tot een opgave van het programma in vloeroppervlakten geleid, hetgeen voor een correcte en evenwichtige toedeling over het marktprogramma cruciaal is.

Bij gebreke aan een opgave van jullie heb ik in de bijgaande sheet daarom een terugrekening opgenomen van het oude programma naar een vloeroppervlakte voor de marktwoningen op basis van ❶ de veronderstelling, dat het oude programma het stedenbouwkundig kader reeds optimaal benutte, ❷ de in de mail va[redacted] van 24 mei opgenomen opgave en ❸ het in het uitgiftebesluit MB2004008177 opgenomen vloeroppervlakte voor de opvang van zwerfjongeren. Voor ik de sheet ter screening doorstuur daarom graag jullie oordeel / bevestiging, dat mijn aannamen ten aanzien van blok 3 correct zijn.

Nadat vervolgens het besluit tot uitgifte zal zijn herzien, zullen de aan de 3 fasen toegekende grondwaarden elk afzonderlijk als lumpsum worden gehanteerd bij de verdere toedeling daarvan over respectievelijk gebouw 2 en gebouw 3. Voor de goede orde hecht ik er aan te benadrukken, dat de afspraken over het programma en de ruimtelijke kaders daarvan prevaleren boven de in de berekening aangehouden vloeroppervlakten. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door het Stedenbouwkundig Plan en Programma van oktober 1999 en het bestemmingsplan van 8 juli 1998. Indien bij de planuitwerking van gebouw 3 op enig moment zou blijken, dat het binnen het ruimtelijk kader te realiseren programma afwijkt van de in de sheet opgenomen vloeroppervlakten, dan zal de aan gebouw 3 toegedeelde lumpsum grondwaarde ongewijzigd blijven. Slechts indien het vloeroppervlakte wordt vergroot door een middels de omgevingsvergunning toegestane afwijking van het ruimtelijk kader, zal dat aanleiding zijn de lumpsum daarmee in overeenstemming te verhogen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Adviseur Uitgifte
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
020-2[redacted] of 06 [redacted]
[redacted]@oga.amsterdam.nl
www.oga.amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/erfpacht

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

20120925 Herprogrammering Nieuw Argentinie.xls - Financieel overzicht fase 1

gegevens en parameters algemeen		
erfpachter	Woningbouwvereniging Stadgenoot	
dossiernrs.	E 7116.001	EW 5865.001
plannr.		789.01
ingangsdatum erfpacht		01 mei 2004
einddatum eerste erfpachttijdvak		30 apr 2054
indexcanon bij uitgifte		4,17%
BTW		19,00%

Bepaling afkoopsom resterend tijdvak als percentage van de grondwaarde bij uitgifte (zonder jaarlijkse afrondingen)		
canonbetaling tot	1-11-2012	
afkoopsom tot en met	30-4-2054	
resterend tijdvak	41,5 jaar	afkoopsom 0,912349737
indexcanon actueel	2,61%	van grondwaarde bij uitgifte
afkooppercentage actueel	1,14%	

bepaling schaduwgrondwaarde actueel als percentage van grondwaarde bij uitgifte (zonder jaarlijkse afrondingen)			
jaar	aanpassingscoëfficiënt	mutatie effectief	schaduwgrondwaarde
2004	uitgifte	01-05-2004	100,0000%
2005	1,004	01-05-2005	100,4000%
2006	1,006	01-05-2006	101,0024%
2007	1,003	01-05-2007	101,3054%
2008	1,007	01-05-2008	102,0145%
2009	1,016	01-05-2009	103,6468%
2010	1,004	01-05-2010	104,0614%
2011	0,998	01-05-2011	103,8532%
2012	1,013	01-05-2012	105,2033%

Bepaling aan marktprogramma toe te delen grondwaarde	
toegedeelde grondwaarde aan blok 1 + parkeerbak; waarvan	
	€ -
	€ -
	€ -
	€ -
toe te delen aan marktprogramma	€
toegedeelde grondwaarde volgens onderstaande staat	€
afrondingsverschil	€ -

VS Koopwoningen

adres: 1019BM huisnr.	appartementsindex	oppervlakte (gbo/bvo) of aantal	waarvan vm SH	VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054 woning	VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054 /m² gbo	grondwaarde bij uitgifte	grondwaarde schaduw actueel	indexcanon bij uitgifte	indexcanon actueel	afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld	BTW over grondwaarde bij uitgifte	koop-/aannemingssom incl. BTW
753	6	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
755	7	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
757	8	129 m² gbo		€								
759	9	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
761	10	91 m² gbo	91 m² gbo									
763	11	98 m² gbo		€								
765	12	98 m² gbo		€								
767	13	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
769	14	97 m² gbo		€								
771	15	103 m² gbo		€								
773	16	103 m² gbo		€								
775	17	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
777	18	97 m² gbo		€								
779	19	103 m² gbo		€								
781	20	103 m² gbo		€								
783	21	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
785	22	97 m² gbo		€								
787	23	103 m² gbo		€								
789	24	103 m² gbo		€								
791	25	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
793	26	97 m² gbo		€								
795	27	103 m² gbo		€								
797	28	103 m² gbo		€								
799	29	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
801	30	91 m² gbo		€								
803	31	98 m² gbo		€								
805	32	98 m² gbo		€								
807	33	91 m² gbo		€								
809	34	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
811	35	98 m² gbo		€								
813	36	98 m² gbo		€								
815	37	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
817	38	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
819	39	98 m² gbo		€								
821	40	103 m² gbo		€								
823	41	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
825	42	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
827	43	98 m² gbo		€								
829	44	103 m² gbo		€								
831	45	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
833	46	97 m² gbo		€								
835	47	98 m² gbo		€								
837	48	103 m² gbo		€								
839	49	97 m² gbo	97 m² gbo									
841	50	97 m² gbo		€								
843	51	98 m² gbo		€								
845	52	103 m² gbo		€								
847	53	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
849	54	97 m² gbo		€								
851	55	98 m² gbo		€								
853	56	98 m² gbo		€								
855	57	91 m² gbo		€								
857	58	91 m² gbo										
859	59	98 m² gbo		€								
867	60	100 m² gbo										
869	61	108 m² gbo	108 m² gbo	€								
871	62	93 m² gbo	93 m² gbo	€								
873	63	100 m² gbo		€								
875	64	108 m² gbo		€								
877	65	93 m² gbo	93 m² gbo	€								
879	66	108 m² gbo		€								
881	67	108 m² gbo		€								

20120925 Herprogrammering Nieuw Argentinie.xls - Financieel overzicht fase 1

adres: 1019BM huisnr.	appartements-index	oppervlakte (gbo/bvo) of aantal	waarvan vm SH	VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054 woning	/m² gbo	grondwaarde bij uitgifte	grondwaarde schaduw actueel	indexcanon bij uitgifte	indexcanon actueel	afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld	BTW over grondwaarde bij uitgifte	koop-/aannemingssom incl. BTW
883	68	93 m² gbo	93 m² gbo	€								
885	69	108 m² gbo		€								
887	70	93 m² gbo										
889	71	100 m² gbo										
891	72	113 m² gbo		€								
893	73	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
895	74	113 m² gbo		€								
897	75	113 m² gbo		€								
899	76	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
901	77	113 m² gbo		€								
903	78	98 m² gbo		€								
905	79	100 m² gbo		€								
907	80	113 m² gbo		€								
909	81	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
911	82	113 m² gbo		€								
913	83	113 m² gbo		€								
915	84	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
917	85	113 m² gbo		€								
919	86	98 m² gbo		€								
921	87	100 m² gbo		€								
923	88	113 m² gbo		€								
925	89	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
927	90	113 m² gbo		€								
929	91	113 m² gbo		€								
931	92	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
933	93	113 m² gbo		€								
935	94	98 m² gbo		€								
937	95	100 m² gbo		€								
939	96	113 m² gbo		€								
941	97	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
943	98	113 m² gbo		€								
945	99	113 m² gbo		€								
947	100	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
949	101	113 m² gbo		€								
951	102	98 m² gbo										
953	103	100 m² gbo		€								
955	104	108 m² gbo		€								
957	105	93 m² gbo		€								
959	106	108 m² gbo		€								
961	107	108 m² gbo		€								
963	108	93 m² gbo		€								
965	109	108 m² gbo		€								
967	110	93 m² gbo		€								
969	111	101 m² gbo	101 m² gbo	€								
971	112	108 m² gbo	108 m² gbo	€								
973	113	93 m² gbo	93 m² gbo	€								
subtotaal		10.892 m² gbo	3.074 m² gbo	€								

bedrijfsruimte

adres: 1019BM huisnr.	appartements-index	oppervlakte bvo		bestemming	grondwaarde bij uitgifte	grondwaarde actueel	indexcanon bij uitgifte	indexcanon actueel	afkoopsom tot en met 30 april 2054 toegedeeld	BTW over grondwaarde bij uitgifte	
975	114	17 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
	115	36 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
	116	11 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
	117	38 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
751		442 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
861		368 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor							
865		387 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor							
977		486 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor							
subtotaal		1.785 m² bvo			€						

parkeerplaatsen markt

bestemming	aantal		VON-prijs totaal	VON-prijs per stuk	grondwaarde bij uitgifte	grondwaarde actueel	indexcanon bij uitgifte	indexcanon actueel	afkoopsom tot en met 30 april 2054	BTW over grondwaarde bij uitgifte	koop-/aannemingssom incl. BTW
standaard	1		€								
parkeerplaatsen	303		€								
subtotaal	303		€								

Totaal generaal	108	VS Koopwoningen
	8	units bedrijfsruimte
	303	parkeerplaatsen

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 augustus 2012 15:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië
Bijlagen: 20120723 Herprogrammering Nieuw Argentinie (herzien 25.07.2012).pdf

Urgentie: Hoog

Dag [redacted]

Cf je vraag van vanmiddag stuur ik de mail door van [redacted] met als bijlage het financiele overzicht.
Ter verduidelijking nog een mailwisseling die er aan vooraf ging.

Succes met de screening!
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 juli 2012 16:59
Aan: [redacted]
CC [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Dan zijn daarmee de kaders volgens mij helder en is dit de sheet die in de screening gaat.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]ustadgenoot.nl]
Verzonden: woensdag 25 juli 2012 16:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Na afstemming met [redacted] wij zijn akkoord met de door jou voorgestelde verdeelsystematiek van de grondkosten over de 3 bouwblokken.

Zoals zojuist telefonisch besproken zullen de feitelijke grondwaardes per woning in fase 1 nog een kleine aanpassing ondergaan, als gevolg van het feit dat de eerste 2 woningen niet in de telling waren opgenomen.

Graag horen wij *zo spoedig mogelijk* de definitieve grondwaardes per woning omdat we met alle woningen van fase 1 (waarbij uiteindelijk 32 woningen achterblijven voor het middensegment) zo snel mogelijk in verkoop willen gaan met de definitieve grondwaardes.

Voor de volledigheid: zoals reeds telefonisch besproken: de in je voorstel opgenomen zinsnede bij fase 1 en 2 "en daarnaast 38 woningen in de vrije sector te verhuren" komt te vervallen.

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 september 2012 17:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië
Bijlagen: 20120913 Verdeling lumpsum Nieuw Argentinie.pdf

Categorieën: Nieuw Argentinie

Best [redacted]

Bijgaand tref je aan de toedeling van de lumpsum voor Nieuw Argentinie zoals deze binnen OGA is gescreend. De bedragen wijken wat af van de versie die jullie eerder van [redacted] hebben ontvangen (versie: 20120723 Herprogrammering Nieuw Argentinie). Voornaamste reden daarvoor is een verschil in gehanteerde eenheidsprijzen voor de betreffende functies.

Bij vragen over bijgaand financieel overzicht ben ik vanaf maandag weer beschikbaar. Begin volgende week zal ik je ook een aangepaste versie sturen van het financieel overzicht dat is toegespitst op Blok 1.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
☎ 020 [redacted] / 06 [redacted]
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
@ [redacted]a.amsterdam.nl
Werkdagen: ma t/m do

www.amsterdam.nl/erfpacht

TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANONS

LUMPSUM	
Overeengekomen lumpsum	€ [redacted]
Aftrek sociale huur	€ [redacted]
berekende grondwaarde	€ [redacted]

Dossier	E 7116/1	**Prijspeil**	2003 4e kwartaal
Plannummer	789.01	**Canonpercentage (index)**	4,17%
Tekeningnummer	2003-459	**Canonpercentage (10 jr. vast)**	5,47%
Adres	Oostelijke Handelskade (Nieuw Argentinië comp. F)	**Canonpercentage (25 jr. vast)**	5,67%
Buurtcode/locatie	M33	**Afkoopercentage**	3,52%
Kaveloppervlak	6.072 m²	**BTW**	19,00%

Bouw- nummer	Bestemming	Meeteenheid	VON-prijs	Eenheids-prijs	Factor	Grondwaarde	Canon (index)	BTW	Grondwaarde incl. BTW
			[redacted]						
Lumpsum na aftrek grondwaarde sociale huur						€ [redacted]			
blok 1,2 en 3									
-	Parkeren markt won.	303 p.p.			1	€ [redacted]			
-	Parkeren soc huur	56 p.p.			1	€ [redacted]			
blok 1, fase 3									
76 won.	Meergez.won. (vsk)	7.818 m² gbo			1	€ [redacted]			
32 won.	Meergez.won. (msh)	3.074 m² gbo			1	€ [redacted]			
-	Bedrijfsr. max. 30% kant.	1.785 m² bvo			1	€ [redacted]			
subtotaal						€ [redacted]			
blok 2, fase 4									
76 won.	Meergez.won. (vsk)	7.692 m² gbo			1	€ [redacted]			
32 won.	Meergez.won. (msh)	2.992 m² gbo			1	€ [redacted]			
-	Bedrijfsr. max. 30% kant.	1.899 m² bvo			1	€ [redacted]			
subtotaal						€ [redacted]			
blok 3, fase 5									
66 won.	Meergez.won. (vsk)	7.459 m² gbo			1	€ [redacted]			
-	Broedplaats	400 m² bvo			1	€ [redacted]			
subtotaal						€ [redacted]			
Totaal						€ [redacted]			

Van: [redacted]@stadgenoot.nl>
Verzonden: donderdag 20 september 2012 15:39
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Mensen worden een beetje zenuwachtig en er zijn kopers die een tijdje geleden hebben aangegeven al te kunnen afnemen.
Nu, al met al, je begrijpt het wel, zouden we nu graag wel het concept wijzigingsbesluit en de toedeling Blok 1 willen hebben.

Gaat het lukken?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van [redacted][mail[redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 17 september 2012 14:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Net je voicemail gehoord en het financieel overzicht dat is toegespitst op Blok 1 hoop ik je morgen te kunnen sturen. Dan heb ik hier overleg over met onze financieel specialist.

Verder ben ik druk bezig met het wijzigingsbesluit aan te passen en doe mijn best je die ook zsm toe te sturen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
☎ 020 [redacted]
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
@ [redacted]oga.amsterdam.nl
Werkdagen: ma t/m do

www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: [redacted][mailto:[redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: vrijdag 14 september 2012 22:26
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Nog dank hiervoor.

Ik hoop echt zsm volgende week ook het concept wijzigingsbesluit te mogen ontvangen, want 1 oktober nadert en het zou nogal een strop zijn als er 2& meer BTW betaalt moet worden.

Misschien nog even contact?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] ailto [redacted] @oga.amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 13 september 2012 17:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Bijgaand tref je aan de toedeling van de lumpsum voor Nieuw Argentinie zoals deze binnen OGA is gescreend. De bedragen wijken wat af van de versie die jullie eerder van [redacted] hebben ontvangen (versie: 20120723 Herprogrammering Nieuw Argentinie). Voornaamste reden daarvoor is een verschil in gehanteerde eenheidsprijzen voor de betreffende functies.

Bij vragen over bijgaand financieel overzicht ben ik vanaf maandag weer beschikbaar. Begin volgende week zal ik je ook een aangepaste versie sturen van het financieel overzicht dat is toegespitst op Blok 1.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Adviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
☎ 02([redacted] 06 [redacted]
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
@ [redacted] ga.amsterdam.nl
Werkdagen: ma t/m do

www.amsterdam.nl/erfpacht

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.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 september 2012 16:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinie
Bijlagen: 20120925 Herprogrammering Nieuw Argentinie.pdf; 20120925 Verdeling lumpsum Nieuw Argentinie.pdf

Categorieën: Nieuw Argentinie

Beste [redacted]

Bijgaand tref je aan de toedeling van de lumpsum voor Nieuw Argentinie en het financieel overzicht dat is toegespitst op Blok 1. Dit zijn de definitieve versies die binnen OGA zijn gescreend.

Mbt de toedeling van de lumpsum is er nog een kleine correctie geweest op de bedragen. Hierdoor vervallen de versies die jullie eerder hebben ontvangen (versie 20120723 Herprogrammering Nieuw Argentinie en versie 20120913 Verdeling lumpsum Nieuw Argentinie).

Wij zijn druk doende met het concept besluit. Dat ontvang je ook zsm.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
☎ 020 [redacted] / 06 [redacted]
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
@ [redacted]ga.amsterdam.nl
Werkdagen: ma t/m do

www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: [redacted] [mailto[redacted]tadgenoot.nl]
Verzonden: dinsdag 25 september 2012 12:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië
Urgentie: Hoog

Beste [redacted]

De VON-prijzen bij die appartementsrechten zijn correct.

Graag zie ik het conceptbesluit en het financieel overzicht (vandaag) tegemoet.

Met vriendeliike groet,
[redacted]

Van [redacted] **Verzonden:** maandag 24 september 2012 15:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Dag [redacted]

Onze grondprijscontroleur is druk bezig het financieel overzicht voor blok 1 af te ronden. Hem viel op dat de VON-prijzen van de appartementsindexnummers 59 en 103 hoger zijn dan de rest. Vandaar dat ik even bij jou wil nagaan of dat correct is. Graag, liefst vandaag, even jouw reactie hierop.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
☎ 020 [redacted] / 06 [redacted]
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
@ [redacted].amsterdam.nl
Werkdagen: ma t/m do

www.amsterdam.nl/erfpacht

Van [redacted] **Verzonden:** woensdag 25 juli 2012 16:59
Aan: [redacted]
CC [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Dan zijn daarmee de kaders volgens mij helder en is dit de sheet die in de screening gaat.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] **Verzonden:** woensdag 25 juli 2012 16:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept toedeling lumpsum grondwaarde Argentinië

Beste [redacted]

Na afstemming met [redacted] wij zijn akkoord met de door jou voorgestelde verdeelsystematiek van de grondkosten over de 3 bouwblokken.

Zoals zojuist telefonisch besproken zullen de feitelijke grondwaardes per woning in fase 1 nog een kleine aanpassing ondergaan, als gevolg van het feit dat de eerste 2 woningen niet in de telling waren opgenomen.

008

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 februari 2012 13:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Argentinië en [redacted]

Hoi allen,

Zie hieronder de berichtgeving uit Oost. Geen bestuurlijk draagvlak voor omzetting sociaal in Nieuw Argentinie.

groet [redacted]

Van: [redacted]@oost.amsterdam.nl]
Verzonden: Thursday 9 February 2012 13:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië en O21

Hoi [redacted]

Ik heb zojuist een terugkoppeling gekregen van dit agendapunt uit de staf met de wethouder. De lijn die gekozen werd is helder:
De beleidslijn van Stadsdeel Oost blijft dat we binnen het kader blijven zoals afgelopen najaar vastgesteld. Dus alleen verlaging van het aandeel sociale huur binnen [redacted]. Andere projecten komen niet in aanmerking voor vermindering van het aandeel sociale huur. Deze lijn is bestuurlijk kortgesloten met wethouder Maarten van Poelgeest en zowel de deelraad als de gemeenteraad zijn geïnformeerd over deze inzet.

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

groet,

[redacted]

Adviseur Wonen
Gemeente Amsterdam | Stadsdeel Oost

Oranje-Vrijstaatplein 2
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

Telefoon: [redacted]

E: [redacted]
Internet: www.oost.amsterdam.nl

Niet bereikbaar op woensdag

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 9 februari 2012 13:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië en [redacted]

Ok, dank!

Van: [redacted]@oost.amsterdam.nl]
Verzonden: Thursday 9 February 2012 13:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië [redacted]

Hoi [redacted]

Dat was ik ook aan het achterhalen. Ik was bij het bewuste agendapunt niet bij de staf aanwezig en heb de projectleider helaas nog niet te pakken gekregen. Wij laten het je zsm weten.

Groet,

[redacted]

Adviseur Wonen
Gemeente Amsterdam | Stadsdeel Oost

Oranje-Vrijstaatplein 2
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

[redacted]

E: [redacted]
Internet: www.oost.amsterdam.nl

Niet bereikbaar op woensdag

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 9 februari 2012 13:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië [redacted]

Hoi [redacted]

Heeft bespreking met de portefeuillehouder nog tot nieuwe inzichten geleid?

groet [redacted]

Van: [redacted]@oost.amsterdam.nl]
Verzonden: Tuesday 31 January 2012 14:15
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië en [redacted]

Hoi [redacted]

Ik zou deze nog doorsturen. Het is de laatste brief die eind november naar Ossel en Van Poelgeest is gegaan, met wederom de bekende bijlagen.

groet,

[redacted]
Adviseur Wonen
Gemeente Amsterdam | Stadsdeel Oost

Oranje-Vrijstaatplein 2
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

Gemeente Amsterdam

[redacted]

[redacted].nl
Internet: www.oost.amsterdam.nl

Niet bereikbaar op woensdag

Van: [redacted]oga.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 31 januari 2012 9:58
[redacted]
Onderwerp: FW: Argentinië en [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Tuesday 31 January 2012 9:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Argentinië en [redacted]

Hallo [redacted] en [redacted]

Stadsdeel Oost zet vraagtekens bij de verkoop van de sociale huurwoningen. Dit onderwerp wordt volgende week maandag met de portefeuillehouder besproken. In zijn e-mail hieronder wijst [redacted] terecht op het feit dat Nieuw Argentinië een stadsdeel project is. Gezien de verschillende betrokkenen met verschillende rollen, wil ik voorstellen om een overleg in te plannen met [redacted] en het stadsdeel.

De notitie van [redacted] waarin ik het voorstel van [redacted] voor het afhandelen van de WDR heb toegelicht ligt nog even bij hem.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Grondzaken
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC
Amsterdam

[redacted] [redacted]

Van: [redacted]@oost.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 31 januari 2012 9:26
Aan: [redacted])
CC: [redacted])
Onderwerp: FW: Argentinië en [redacted]

Beste [redacted]

Ik ben verrast door de actie van OGA richting Stadgenoot inzake verzoek tot programmawijziging (sociale huur naar markt) Nieuw Argentinië.

In hoeverre heb jij hier nog bemoeienis mee? Dit is een zaak wat volgens mij rechtstreeks tussen Stadgenoot en Stadsdeel moet worden besproken. Wellicht is dit gaandeweg betrokken bij de discussie over de schadeclaim die Projectbureau Zuidelijke –IJ-oever zou afronden.

Groet,
[redacted]

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

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 januari 2012 14:29
Aan: 'h[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Argentinië en [redacted]

Hoi [redacted]

Van projectmanager [redacted] ontving ik bijgevoegde memo voor advies rondom het voorstel van Stadgenoot aan de gemeente.
Ik pak deze memo inhoudelijk op om het standpunt van het stadsdeel te bepalen met betrekking tot het verlagen van het aandeel sociale huur. We willen het aanstaande maandag bespreken met de wethouder en daarna kunnen we uitsluitsel geven.

Ambtelijk kunnen wij al wel melden dat de memo ons verbaasd heeft voor wat betreft de mening van OGA over het verlagen van het aandeel sociale woningbouw bij Argentinië. Deze maatregel is afgelopen jaar uitgewerkt door stadsdeel en OGA en daarmee bij jullie bekend. Onder andere [redacted] is hierbij betrokken geweest. Op grond van deze uitwerking kan OGA al concluderen dat er in principe geen ruimte is voor verlaging. Ik heb de brieven aan de gemeenteraad en de deelraad bijgevoegd. Daarbij vinden wij het jammer dat de gemeente richting Stadgenoot niet met één standpunt komt. Op grond van bijgevoegde brieven kan stad niet op voorhand akkoord gaan en bovendien wordt de bal hiermee erg bij het stadsdeel gelegd.

Het lijkt mij goed om nog even telefonisch contact te hebben. Kun je mij vertellen wat het verdere proces is?

groet,

[redacted]
Adviseur Wonen
Gemeente Amsterdam | Stadsdeel Oost

Oranje-Vrijstaatplein 2
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

[redacted]

[redacted]
Internet: www.oost.amsterdam.nl

Niet bereikbaar op woensdag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 februari 2012 10:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië
Bijlagen: Map2.xls

Hallo [redacted]

In onze correspondentie met [redacted] heeft hij aangegeven dat hij alle woningen in de verkoop wil zetten (zowel koopwoningen als sociale huurwoningen). Wat ze met de overgebleven woningen zouden doen was afhankelijk van jouw besluit over het omzetten van de sociale huurwoningen.
[redacted] heeft aangegeven dat zijn voorstel niet uitvoerbaar is. Zie de e-mail van [redacted] hieronder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Grondzaken
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC
Amsterdam

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 3 februari 2012 16:48
Aan: [redacted]'
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

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

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

In dit project is sprake van een lumpsum, die over het programma toegedeeld moet worden conform het gemeentelijk grondprijsbeleid. Dat wil zeggen, dat van de lumpsum de grondwaarde voor de sociale huurwoningen wordt afgetrokken

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PS: gefeliciteerd met de succesvolle afronding van de 1e fase[redacted])

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

Beste [redacted]

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

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

Met vriendelijke groet
[redacted]

_____ Reply Header _____
Subject: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië
Author: '[redacted]@oga.amsterdam.nl>
To: [redacted]@stadgenoot.nl>,...
CC: '[redacted]@stadgenoot.nl>,...
Date: 03-02-2012 14:26

Beste [redacted]),

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

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

Groeten,

[redacted]

[redacted]

Adviseur Uitgifte

> Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

H Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

'[redacted]

[redacted]@oga.amsterdam.nl [redacted]@oga.amsterdam.nl>

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

Externe e-mail wordt door het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: Friday 3 February 2012 12:05
Aan: [redacted]
[redacted]
Onderwerp: FW: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Geachte heer [redacted].

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

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

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

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

grondprijstabel GPB	
VON/m²	Grw/m²
€ [redacted]	[redacted]
€ [redacted]	[redacted]
€ [redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
€ [redacted]	[redacted]
€ [redacted]	[redacted]

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

				lumpsum grondwaarde		€ [redacted]
	gbo	VON	VON/gbo	grondwaarde/ woning		toebedeeld
sociale huur A (VSK1)	70	n.v.t.	n.v.t.	€ [redacted]		[redacted] 0
sociale huur 2	70	n.v.t.	n.v.t.	€ [redacted]		[redacted]
sociale huur 3	75	n.v.t.	n.v.t.	€ [redacted]		[redacted]
subtotaal	215					€ [redacted]
toe te delen over marktprogramma						[redacted] 0
	gbo	VON	VON/gbo	grondwaarde GPB/m² gbo	grondwaarde GPB	toebedeeld
VS KoopA (SH1)	65	€ [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
VS Koop2	80	€ [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
VS Koop3	90	€ [redacted]	€ [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
subtotaal	235	€ [redacted]			[redacted]	[redacted]
totaal generaal	**450**					€ [redacted] 0

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

[redacted]

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

Hoi [redacted]

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

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

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

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

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

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

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

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: Monday 6 February 2012 21:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Vervangende afspraak Nieuw Argentinië

Beste [redacted]

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

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

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

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

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]@oost.amsterdam.nl]
Verzonden: Thursday 9 February 2012 13:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Argentinië en O21

Hoi [redacted]

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

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

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

groet,

[redacted]

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

[redacted]

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 15 februari 2012 8:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Project Argentinië

Beste [redacted]

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

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

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: Tuesday, February 14, 2012 10:24 PM
Aan: [redacted]
Cc: [redacted] <[redacted]@stadgenoot.nl>; [redacted]@stadgenoot.nl>
Onderwerp: RE: Project Argentinië

Beste [redacted]

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: di 14-02-12 20:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Project Argentinië

Beste [redacted]

Je krijgt een dezer dagen een brief van OGA. Ik kan wel snel de teneur uitleggen: ten eerste heeft het stadsdeel aangegeven niet te willen meemerken met een omzetting, ten tweede ben ik wel teleurgesteld in de vraag die uiteindelijk door jullie is gesteld. In het gesprek dat wij hadden was jullie voorstel in te zetten op middeldure

huur en als compensatie investeringen elders te doen. Dat zou een reden kunnen zijn voor bestuurlijke betrokkenheid vanuit de centrale stad. Ik begrijp dat wij alleen verzoeken hebben ontvangen die gingen over omzetting van sociale huur naar koop en daarbij voorbij te gaan aan het gemeentelijke grondprijsbeleid. Dat schiet niet op. Het lijkt mij goed om even te bellen als jullie de brief hebben ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

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

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

1. Het liefst blijf ik vasthouden aan de afspraak dat de lumpsum ongewijzigd zou blijven en de winstdelingsregeling dus van tafel moet. Mede om reden dat wij het project hebben gerealiseerd met een kostprijs die, incl. de kosten voor een parkeerplaats hoger zijn dan de VON prijs bij verkoop. Om investeringsruimte te generen zullen wij toch tot verkoop overgaan;
2. lukt dit niet, dan is een mogelijkheid dat de winstdelingsregeling c.q. de verlaging van de grondprijs met [redacted] wordt 'weggestreept' tegen onze ingediende vordering inzake de draagkracht van de Veemkade en de aanwezigheid van kabels & leidingen;

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

1. Het overleg wat [redacted] en ik met jou hebben gehad over de mogelijkheid om de sociale huurwoningen om

te zetten naar bijvoorbeeld huurwoningen voor de middeninkomens.

2. De mogelijkheid om in eerste instantie alle woningen, incl. de huurwoningen, te koop aan te bieden. Wij denken hierbij de meest optimale verkoop te kunnen behalen. Over dit onderwerp willen we in gesprek met [redacted].

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

Ik houd me met [redacted] voor overleg beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]