001

18/05 '99 09:31 FAX 31 20 [redacted] HET OOSTEN PRO
2-1998 18:10 005

BRINK GROEP
Leidschendam bv
Postbus 177
2260 AD LEIDSCHENDAM
Tel • 070-3015301

31 20 [redacted]

Fax • 070-3202203



Aan	Woningbouwvereniging Het Oosten
T.a.v.	[redacted]
Kopie	[redacted]
Van	[redacted]
Project	Nieuw Argentinië
Betreft	SPECIFICATIE CIVIELTECHNISCHE KOSTEN
Onze ref.	980139/987681/PP/GH/SP
Datum	9 december 1998

Vraagstelling
Woningbouwvereniging Het Oosten is in overleg met het Grondbedrijf van de gemeente Amsterdam over een bijdrage in de kosten van de aanleg van de ~~parkeergarage~~ bouwput. Naar aanleiding van dit overleg is de Brink Groep gevraagd om een aantal kostenposten van de civieltechnische kosten te specificeren:

- huur van de damwanden;
- het trekken van de damwanden;
- de instandhoudingskosten van de bouwput (bemaling tijdens de bouw).

Specificatie kosten

– huur damwand:	directe kosten	f	[redacted]
	inclusief opslagen	f	[redacted]
– trekken damwand;	directe kosten	f	[redacted]
	inclusief opslagen	f	[redacted]
– instandhoudingskosten bouwput		f	[redacted]

Alle bedragen zijn exclusief BTW.

Inheidiepte damwand
De damwand wordt tot een diepte van 9 m ingeheid.

totale kosten bouwput f [redacted]
incl. opslagen
excl. btw.

~~bijdrage~~
af huur en trekken damwand
en instandhouden bouwput – [redacted]

f [redacted] excl-btw.

bijdrage soc. huur 80/267 = [redacted] excl-btw

f [redacted] incl-btw.

TOTAL P.01

002

18/05 '99 09:31 FAX 31 20 [redacted] HET OOSTEN PRO 003

31 20 6697091

Gemeentelijk Grondbedrijf
ingekomen
datum: 19 MRT 1999 volgnr.: 9902658
rappel: 18 APR 1999 dossier: I.811.III.5.
1 WDN 2 3 A

Notitie

Aan : Gemeentelijk Grondbedrijf

Ter attentie van : de heer [redacted]

Opgemaakt door : [redacted] *Prijs,- en Contractvorming IBA*

Datum : *17 maart 1999*

Project : Parkeergarage Nieuw Argentinie

Projectnummer : *123.141*
opgeslagen onder 123141/park. gar. Mrt 99

Kopie voor : [redacted]

Onderwerp : second opinion bouwput

Geachte hee[redacted]

In deze notitie vindt u onze zienswijze op uw oorspronkelijke vraag d.d 16 december 1998
Deze vraag hield in dat de bedragen beoordeeld moesten worden die door de van De Brink Groep opgegeven zijn aan woningbouwvereniging Het Oosten.
Na de stukken bestudeerd te hebben, is er door ons op18 januari 1999 een fax naar de Stedelijke Woningdienst gestuurd om aanvullende informatie.
Door de heer [redacted] is 21 januari een fax naar iba gestuurd, waarin staat dat er voor aanvullende informatie contact opgenomen kan worden met [redacted] enz.
Uiteindelijk is er door de Brink Groep 3 maart 1999 een specificatie gestuurd waarin meer onderbouwingen zaten dan in de stukken van 16 dec. 98

IBA heeft de onderbouwingen van 3 maart 99 beoordeeld en conclusies getrokken

Conclusies begroting Brink Groep:

1° De uitgangspunten die leiden tot de gehanteerde eenheidsprijzen ontbreken.
2° Onduidelijk is waar de vrijkomende grond uit de bouwput blijft.
3° Er moeten meer argumenten gebruikt worden om aan te geven waarom men onderwaterbeton toepast ipv een comb. van bron- en open bemaling gezien het kostbare aspect van onderwaterbeton ca 1.5 miljoen
4° Een duidelijke tekening van de bouwkuip en oppervlaktes ontbreekt om de hoeveelheden te controleren.
5° Het percentage staartkosten wordt door Iba anders opgebouwd.

ARCHIEFSTUK GRONDBEDRIJF

Om een prijs te bepalen vindt u hieronder de prijzen en uitgangspunten die IBA gehanteerd heeft.
Voor het gemak volgt Iba de volgorde van de Brink Groep
Zie blz. 2 begroting Brink Groep

1° Post egaliseren bouwterrein:
prijs van de Brink groep [redacted]/m2 totaal [redacted]
Door de sloopaannemer van loods Argentinie incl. funderingen laat men het maaiveld bouwrijp opleveren.
Omdat men dan alleen nog kleine hoogte verschillen hoeft weg te werken houdt dat in dat de prijs voor het egaliseren niet hoger hoeft te zijn dan fl 1,–/m2 ,dus totaal **fl.** [redacted]

2° Post werkterrein gereed maken.
prijs van de Brink groep fl. [redacted]
IBA ziet dit als eenmalige kosten die na het subtotaal plaats vindt en waar geen percentages meer over gehanteerd worden.
Iba verstaat hieronder: inrichten werkterrein
opruimen werkterrein
aan- afvoer materieel
deze kosten worden door ons begroot op [redacted]

3° Post uitzetten.
prijs van de Brink groep fl.- [redacted]
IBA ziet dit als staartkosten kosten die nodig zijn om de te helen damwand uit te zetten
deze kosten worden normaal als staartkosten gehanteerd waar geen percentages meer over gehanteerd worden.
de kosten voor het uitzetten worden door ons begroot op [redacted]

4° Post ontgraven bouwput;
prijs van de Brink groep fl.- [redacted]
Brink heeft onderscheid gemaakt in droog,- en nat ontgraven via een traverse
verder is onduidelijk welke grondsoort er vrij komt en waar de vrijkomende grond blijft.
Iba heeft een totaal bedrag begroot van fl [redacted]0,–excl. stortkosten evt opbrengst afhankelijk kwaliteit vrijkomende grond.

5° Post Damwanden lg 492 m1 hg 9m
prijs van de Brink groep fl. [redacted],–
Iba heeft een totaal onderbouwing van **fl** [redacted]**,- incl. verwijderen/afvoeren**
De vraag blijft hoe de verdeling tussen het Grondbedrijf en het Oosten is ivm afspraken toedeling damwand, zoals het nu in de stukken staat is het erg onduidelijk bij de eindopstelling omdat wij nog lager uitkomen als wij de eindberekening maken
Volgens onze visie hoort deze post ook niet in de opstelling thuis omdat ook Brink op blz. 4 een totaal bedrag van fl [redacted]- weer aftrekt.
Het oorspronkelijke bedrag wordt door Brink geraamd op fl [redacted]–(zie post 5)
Voor de uiteindelijke bijdrage sociale huur verdeling nemen wij dus nu nog niks mee voor de damwand.

6° Post onderwaterbeton:
prijs van de Brink groep fl. [redacted]
de onderbouwing van IBA bedraagt [redacted]
Ook over deze post moet de noodzaak van 1 m dik onderwaterbeton nog bewezen worden.

003

Gemeentelijk Grondbedrijf *Amsterdam*

Weesperstraat 430, 1018 DN Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 - 555 97 11, Telefax 020 - 555 92 16

Woningbouwvereniging Het Oosten
t.a.v. de heer [redacted]
Postbus 9059
1006 BN AMSTERDAM

mijn ref. 99. 03382
dossiernr E[redacted] 7116/1 /EW 5865/1
uw fax d.d. 16-12-1998
bijlage 1

Contactpersoon: ir. [redacted] tel. 020 [redacted]
Onderwerp: Bouwput project Nieuw Argentinië

Amsterdam, 8 april 1999

Over uw kostenopgave inzake de bouwput voor het project Nieuw Argentinië heb ik mij laten adviseren door het Ingenieursbureau Amsterdam. Ik zend u de betreffende notitie d.d. 17 maart 1999 integraal toe.
De berekening inzake de bijdrage aan het sociale huur gedeelte komt ruim [redacted] lager uit. Nader overleg is nodig om tot een meer precieze raming te komen (zie de conclusies en aanbevelingen).

Tot slot uw vraag inzake de mogelijkheid van afkoop voor 100 jaar.
Conform de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 is dit mogelijk voor de vrije sector woningen en het niet-woongedeelte (inclusief bijbehorende parkeerplaatsen).
Voor de sociale huurwoningen is de maximale afkooptermijn 77 jaren. Voor nadere informatie verwijs ik u naar mevrouw mr. [redacted] (tel. 020- [redacted])

Met vriendelijke groet,
het Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam,

[redacted]

ir. [redacted]
projectleider

ARCHIEFSTUK
RETOUR
PAZ
VERPLICHT

064

18/05 '99 09:31 FAX 31 20 [redacted] HET OOSTEN PRO 001

Gemeentelijk Grondbedrijf
Ingekomen
Datum: 18 MEI 1999 volgnr: 9904856
rappel: 17 JUN 1999 dossier: E7116/1+ EW5865/1
1 Wan 2 3 4

het Oosten

FAXBERICHT

Aan	Grondbedrijf
T.a.v.	[redacted]
Uw fax	020- [redacted]
Datum	18 mei 1999
Ons kenmerk	PRO-MR-99
Behandeld door	[redacted] namens OCNA
Telefoon	020- [redacted]
Fax	020 [redacted]
Onderwerp	Nieuw Amerika
Totaal aantal pagina's	5 (inclusief voorblad)

Beste [redacted]

Bijgaand wat correspondentie over de bijdrage bouwput sociale huurwoningen Nieuw Argentinië. Ik heb niet alle berekeningen e.d. toegevoegd. In eerste instantie kwamen wij op een totaal van ƒ [redacted] excl. btw, waarvan ƒ [redacted] toe te rekenen aan de sociale huurwoningen. N.a.v. advies van IBA komt [redacted] tot de conclusie dat dit bedrag circa [redacted] te hoog is. Nader overleg over de precieze kosten en verdeling moet nog gebeuren en wel als het VO en het aantal sociale huurwoningen t.o.v. het totaal vaststaat. Het betreft hier overigens een éénlaagse parkeerkelder. Al met al gaat het dus om een niet te verwaarlozen kostenpost.
In onze berekeningen bij Nieuw Amerika hebben we rekening gehouden met een bijdrage hiervoor van de gemeente (i.p.v. aanleg van dat deel door de gemeente, wat bij Nieuw Wilhelmina natuurlijk ook kan).

9903302

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Heeft u deze fax niet correct ontvangen?
Neem dan s.v.p. contact op met de afzender.

GEMEENTE AMSTERDAM GRONDBEDRIJF 14 JUL 2000

Het Oosten Woningcorporatie
Postbus 90559
1006 BN Amsterdam
Vlaardingenlaan 1
www.hetoosten.nl
KvK 33108874
NRV 606-L0183

005

31 2[redacted]

FAXBERICHT

het oosten

Aan	Grondbedrijf
T.a.v.	[redacted]
Uw fax	5559216
Datum	31 augustus 1999
Ons kenmerk	
Behandeld door	[redacted]
Telefoon	
Fax	
Onderwerp	Nieuw Argentinië
Totaal aantal pagina's	1 (inclusief voorblad)

[redacted]

Laat alsjeblieft zo spoedig mogelijk, voor 7 september a.s., weten wat het standpunt is van het Grondbedrijf met betrekking tot ons voorstel en bijbehorende grondkosten voor Nieuw Argentinië.

Bedankt,

[redacted]

MK

Gemeentelijk Grondbedrijf
ingekomen
datum: - 1 SEP 1999 volgnr.: 9909161
rappel: 1 OKT 1999 dossier: E 7.1.1.1 EW s88sh
1 WON 2 3

[redacted]

[redacted]

Heeft u deze fax niet correct ontvangen?
Neem dan s.v.p. contact op met de afzender.

ARCHIEFSTUK RETOUR GRONDBEDRIJF

Het Oosten Woningcorporatie
Postbus 90559
1006 BN Amsterdam
Vlaardingenlaan 1
www.hetoosten.nl
KvK 33108874
NRV 606-L0183

31 20 [redacted]

191.450 m RV

Gemeentelijk Grondbedrijf *Amsterdam*

Weesperstraat 430, 1018 DN Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 - 555 97 11, Telefax 020 [redacted]

DIS SCAN
Pro-
23 APR. 1999
308526

Woningbouwvereniging Het Oosten
t.a.v. de heer [redacted]
Postbus 9059
1006 BN AMSTERDAM

mijn ref. 99003382
dossiernr EW 7116/1
uw fax d.d. 16-12-1998
bijlage 1

Contactpersoon: ir. [redacted] tel. 020 [redacted]
Onderwerp: Bouwput project Nieuw Argentinië

Amsterdam, 8 april 1999

Over uw kostenopgave inzake de bouwput voor het project Nieuw Argentinië heb ik mij laten adviseren door het Ingenieursbureau Amsterdam. Ik zend u de betreffende notitie d.d. 17 maart 1999 integraal toe.
De berekening inzake de bijdrage aan het sociale huur gedeelte komt ruim [redacted] lager uit. Nader overleg is nodig om tot een meer precieze raming te komen (zie de conclusies en aanbevelingen).

Tot slot uw vraag inzake de mogelijkheid van afkoop voor 100 jaar.
Conform de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 is dit mogelijk voor de vrije sector woningen en het niet-woongedeelte (inclusief bijbehorende parkeerplaatsen). Voor de sociale huurwoningen is de maximale afkooptermijn 77 jaren. Voor nadere informatie verwijs ik u naar mevrouw mr. [redacted] (tel. 020-[redacted]).

Met vriendelijke groet,
het Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam,

[redacted]

ir. [redacted]
projectleider

006

D.I.V.

Gemeentelijk Grondbedrijf *Amsterdam*

Weesperstraat 430, 1018 DN Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 - 555 97 11, Telefax 020 [redacted]

Contactpersoon:
[redacted]
Afdeling:
Wonen
Telefoon:
+31 (0) [redacted]
E-mail:
[redacted]rb.amsterdam.nl
Afdelingsfax:
+31 (0) [redacted]

Uw kenmerk:
Referentie: 2000011743
Dossiernummer: E7116/1 en EW5865/1
Bijlage(n): --
Datum: 27 september 2000

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

Onderwerp:
Project Nieuw Argentinië (OHG)

Geachte heer [redacted]

In maart 1997 ging de wethouder Grondzaken op voorspraak van de projectmanager OHG akkoord met het opdrachtgeverschap voor bovengenoemd project voor uw vereniging. Dit vanwege uw inspanning elders in het gebied en in het vertrouwen dat u het project zou aankunnen.

Besprekingen over de haalbaarheid, het programma en discussies over de sloop van het gekraakte object OHK 31 –zorgvuldig voorbereid en met een bevredigend resultaat- gaven wat vertraging. Hierover beklaagde u zich bij de burgemeester: wat mij betreft niet terecht, doch hoe het ook zij, het ontwerpteam kende weer een vervolg.

Er vanuit gaande dat er sprake is van een precontractuele fase –er is geen principe erfpacht aanbieding vanwege onduidelijke voorwaarden en dus geen acceptatie- acht ik het onjuist, dat van de zijde van uw vereniging medegedeelde zaken zonder meer door de gemeente geaccepteerd dienen te worden.

Ten eerste zou uw architect in opdracht 1 juli jl. weer starten met zijn werk. Dit zou nu medio september 2000 worden. De gemeente had hier geen invloed op.

Ten tweede heerst er onduidelijkheid over het programma van de Stichting Zwerfjongeren (onenigheid in het bestuur) en zou er onvoldoende financiële kennis bij de stichting zijn. Dit geeft vertraging en duidelijkheid is dringend gewenst. De actie ligt bij u.

Ten derde hanteert u een voorverkooppercentage van nota bene zeventig procent: een eis door u eenzijdig verordonneert. Gezien de huidige woningmarkt en de verwachtingen in deze en het feit dat het sociale deel reeds –zogezegd- uw eigen belegging betreft, ga ik hiermee niet akkoord. Ik ga uit van nul procent.

ARCHIEFSTUK
13 JUNI 2001
GRONDBEDRIJF

Gemeentelijk Grondbedrijf *Amsterdam*

Gezien het bovenstaande stel ik de ingangsdatum van het erfpachtrecht op uiterlijk 1 december 2002, ongeacht verdere ontwikkelingen.

Hoogachtend,

mevrouw drs. [redacted]
hoofd afdeling Wonen

007 MT

FV
Gemeentelijk Grondbedrijf
ingekomen
datum: 15 DEC 2000
volgnr.: 2000075549
rappel: 14 JAN 2001
dossier: EW 5865/1
1 WON 2 WON F.V. 3

het Oosten

Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam
t.a.v. mevrouw drs. [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Uw schrijven	27 september 2000	Datum	11 december 2000
Uw kenmerk		Ons kenmerk	DIR-BY-00-200
		Contactpersoon	
		Telefoon	020- [redacted]
Onderwerp	Project Nieuw Argentinië	Fax	020-! [redacted]
		E-mail	[redacted] etoosten.nl

Geachte mevrouw [redacted]

20000 11743

Als reactie op uw brief d.d. 27 september jl. merk ik in de eerste plaats op, dat het gestelde in de tweede alinea mij zeer onaangenaam heeft getroffen. Met name met uw lezing van het gesprek met de burgemeester is onjuist. Ik hecht eraan de feitelijke situatie weer te geven.
Mevrouw [redacted] (Maagdenhuis) en ik hadden een gesprek met de burgemeester over onze plannen voor een pension voor zwerfjongeren. Daar was tevens de projectleider van de gemeente bij aanwezig die opeens begon te klagen over de vertragingen die Het Oosten zou veroorzaken met betrekking tot Nieuw Argentinië. Een onderwerp waarop ik op dat moment helemaal niet was geprepareerd. Ik heb geen enkele klacht richting gemeente geuit om de simpele reden dat ik op dat moment in het geheel niet op de hoogte was van het voortgangsprobleem.

Overigens betreur ik de toon van uw brief. Het Oosten hecht zeer veel belang aan zowel een zorgvuldige voorbereiding als een tijdige realisatie van dit voor ons bijzondere en belangrijke project. Dit is echter alleen mogelijk met een harmonieuze samenwerking tussen alle betrokkenen. Ik kan u overigens meedelen dat de planontwikkeling medio september voortvarend is opgepakt.

Met betrekking tot u overige punten merk ik het volgende op:

Het overleg over de financiering van de Stichting Zwerfjongeren is inderdaad nog niet afgerond. Dit leidt echter niet tot vertraging van het ontwerpproces.

ARCHIEFSTUK
19 JAN 2001
GRONDBEDRIJF

Het Oosten Woningcorporatie
Postbus 700
1000 AS Amsterdam
Sarphatistraat 410
www.hetoosten.nl
KvK 33108874
NRV 606-L0183

het oosten

Datum	11 december 2000
Kenmerk	DIR-BY-00-200
Bladnummer	2 / 2

Het Oosten hanteert inderdaad intern een voorverkooppercentage van 70%. Voor de grondtransactie is dit echter niet relevant.

De door u genoemde ingangsdatum van het erfpachtrecht op uiterlijk 1 december 2002 past in de huidige planning. Wij zullen ons, samen met andere betrokken partijen, inspannen om hieraan te voldoen.

Ik vertrouw erop dat het Grondbedrijf en Het Oosten in goede samenwerking eraan bijdragen om het project te realiseren.

Met vriendelijke groet,

algemeen directeur

068

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Fax

Aan	:	Het Oosten,
t.a.v.	:	[redacted] / [redacted]
Faxnummer	:	[redacted]
Van	:	[redacted]
Afdeling	:	Wonen
Telefoonnummer	:	020 - [redacted]
Faxnummer	:	020 - [redacted]
E-mail	:	[redacted] /b.amsterdam.nl
Datum	:	04.02.03,
Betreft	:	Project Nw. Arg. - Voorstel en
Aantal pagina's	:	1. M.vr.groet,

cc PMB, OGA intern,

Opmerkingen : Twee onderwerpen n.a.v. ons overleg d.d. 29 jan. jl.

A. Bijdragen. (concept-voorstel : niet intern besproken).

1. Paort:
uitbetaling (BTW n.v.t.) halverwege de bovenbouw, na verzoek om de bijdrage. Bedrag dient onderbouwd te worden.

2. Parkeren
a. Sociale huur : conform de afspraken met de ontwikkelaars, compartimenten D en E : uitbetaling na oplevering woarde huurders, na verzoek om bijdrage en aantonen onrendabel bedrag. (BTW n.v.t.).
b. vrije sector
uitbetaling na oplevering garage/start bovenbouw, na verzoek, etc. als s.huur.

B. Risicoregeling (voorheen afromings-/winstdelings-regeling).
Uitgaande van onze v.o.n.-prijzen per m² g.b.o; welke ca € [redacted] lager liggen dan die van het Oosten, gaat de regeling 2002 (cijfers 18 dec. jl. reeds voorgesteld) in. Die € [redacted] drempel heet in 2003 de 'kikkersprong', waarna de 25/75 % regeling gaat gelden. 25% (incl. BTW) van de hogere v.o.n.-prijs (gemiddeld) komt ten gunste van de gemeente / OGA (bij de definitieve verkoopprijs).

[redacted]

gegevens Nw. Arg. (comp F).

Bijlage

1. Grex-saldo

- Opbrengsten (excl. BTW) (volgens Het Oosten qua v.s.)
- v.s. won. (residueel) € [redacted]
- s.h. won. (73) € [redacted]
- bedr. Ruimte € [redacted]
- parkeren € [redacted]

} 2003

Totaal € [redacted]

- Bijdragen grex (BTW n.v.t.) Raadsbesluit

- poort fl. [redacted] € [redacted] 2005
- parkeren s.h. fl. [redacted] € [redacted] 2006
  (43 stuks ad. fl. [redacted]
- parkeren v.s. fl. [redacted] € [redacted] 2007

} niet indexeren

Totaal € [redacted]

De grondopbrengst is kunstmatig verlaagd voor die v.s. woningen met ca. € [redacted] (excl. BTW), levert totaal: € [redacted] (id),

Aan de bijdragekant moet nog:
€ [redacted] (BTW n.v.t.) - 2006.
voor zwerfjongeren.

(Sorry, de € [redacted] opbrengsten is dus niet correct).

4/2/03

009

Bezoekadres
Rhijnspoorplein 1
1091 GC Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020[redacted]
Fax 020[redacted]



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Zuidoost / Zuidelijke IJ-oever

DIV

Kristal / Het Oosten Woningcorporatie
Mevrouw [redacted]
Postbus 700
1000 AS Amsterdam

Datum	24 maart 2003		
Ons Kenmerk	2003002483	Projectnaam	Nieuw Argentinie - OH kade
Dossiernummer	E7116/1	Plannummer	789.01
Behandeld door	[redacted]		
Doorkiesnummer	020 [redacted]		
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl		

Onderwerp: Project Nieuw Argentinie - OH kade

Geachte mevrouw [redacted]

Als vervolg op ons overleg d.d. 29 januari 2003 bericht ik U als volgt.

Tot aan dit overleg was de gezamenlijke planning: economische levering van het terrein (ingangsdatum van het erfpachtrecht) op 1 september 2003.
Deze gebaseerd op de start ontruimingsprocedure begin januari 2003, start sloop van OH kade 31 en 33 begin mei 2003, handhaving van de noodschool tot 1 augustus 2003 en het tijdig bouwrijp maken (exclusief mogelijke sanering). De planning is optimistisch en houdt geen rekening met vertragende procedures inzake de bouwvergunning, het eventuele saneringsplan en de nodige ontruimingen van de opstallen. Wij spraken af elkaar op de hoogte te houden van tegenslagen en hier wederzijds begrip voor te tonen.
Welnu, hoewel we op grote lijnen tijdens ons laatste overleg tot overeenstemming kwamen wordt de planning niet gehaald. Van uw zijde was en is een accoord nodig van uw directie, van onze zijde van het gemeentebestuur over het programma en de bijbehorende "financiën". We kunnen nu constateren dat er nog geen grondprijsovereenkomst bestaat en evenmin een accoord over een verhoging van de beleggingswaarden van de sociale huurwoningen (door verkoop op termijn) en de nodige bijdragen aan de stichtingskosten van beide partijen. Er kan dus kortom geen erfpachtcontract worden gesloten, aangezien er geen accoord is over de voorwaarden.



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Over de data het volgende:

- Mijn dienst heeft minimaal drie maanden nodig om de opstallen te ontruimen. Met dien verstande dat we dan al het gebruik en de huur hebben opgezegd en voor wat betreft OH kade 31 de gebruikers een aanbod hebben ontvangen voor vervangende woonruimte c.q. atelierruimte. Deze procedure start pas als we zicht erop hebben dat de hierna te noemen contracten worden gesloten, en de vergunningen tijdig worden verleend. Ik wijs U nogmaals op uw inspanningsverplichting in deze; zonder herhuisvesting geen mogelijkheid tot bouwrijp leveren. Om de ontruimingsprocedure succesvol af te ronden dient Het Oosten aan te tonen dat zij meerdere aanbiedingen heeft gedaan, waarop de gebruikers niet zijn ingegaan. Tevens dient de noodzaak (bij de civiele rechter) aangetoond te worden, waarvoor contracten van gemeentezijde met een directievoerder, aannemer en met uw stichting nodig zijn. Tevens contracten van uw kant met de gemeente en uw aannemer. Een bouwvergunning, een beschikking op een saneringsplan en sloopvergunningen zijn niet voldoende.
- De noodschool op compartiment F dient te blijven staan tot de oplevering van de nieuwbouw aan de OH kade10. De laatste planning laat de datum eind september 2003 zien, uitlopende tot eind oktober 2003. Dan moet de noodschool nog verwijderd worden. Bodemonderzoek zou daarvóór nog wel mogelijk zijn.

Concluderend opper ik de volgende planning en sluit uit eerder bouwrijp maken en eerder starten met het intrillen van damwanden terwijl de noodschool nog functioneert.

- Accoord over het erfpachtcontract: april 2003.
- Starten gesprekken over vervangende ruimte: april 2003.
- Opzeggen gebruik en huur: mei 2003.
- Start sloop nr. 31/33: augustus 2003.
- Bodemonderzoek / saneringsplan: oktober 2003.
- Bouwrijp maken: november/december 2003.
- Economische levering: januari 2004.

Hierbij geldt hetzelfde optimisme als eerder genoemd.

Tot zover en ik wacht uw reactie af.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider OGA.

010

MK
X Ontwikkelingsbedrijf
X
X ingekomen
NOV 2003
Volgnr.: 200300176 OF 3512
Dossier: (F7116/1)
Kstc 3
cc. E. Arnoldussen D.r

het Oosten Kristal

Het Oosten Kristal bv
Bezoekadres
Poeldijkstraat 4 – Amsterdam

Postadres
Postbus 90322
1006 BH Amsterdam

T (020) [redacted]
F (020) [redacted]
E hetoosten@kristal.org
I www.kristal.org/hetoosten

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
T.a.v. de heer drs. E. Arnoldussen
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Uw schrijven	
Uw kenmerk	
Onderwerp	Nieuw Argentinië
Datum	6 augustus 2003
Ons kenmerk	KRI-SJ-03-722
Contactpersoon	[redacted]
Telefoon	02[redacted]
Fax	020-[redacted]
E-mail	[redacted]ristal.org

Geachte heer Arnoldussen,

In de laatste bespreking op 2 juli jl. over het project Nieuw Argentinië heeft u de directeur Het Oosten-Kristal verzocht om formeel te reageren op de huidige stand van zaken rond de grondprijs voor Nieuw Argentinië. Inmiddels hebben wij daarover intern nader overlegd en de nodige analyses gemaakt. Ik kan u het volgende berichten:

- Het Oosten-Kristal is bereid om het laatste bereikte resultaat voor de grondprijs van Nieuw Argentinië, zoals direct hierna beschreven, te accepteren onder een aantal voorwaarden.

- De grondprijs die we willen accepteren, conform de laatste correspondentie, is:

Grondprijs koopwoningen	€ [redacted]	
Verlaging	€ [redacted]	minus
Resteert	€ [redacted]	
Grondprijs sociale huurwoningen	€ [redacted]	
Grondprijs bedrijfsruimte	€ [redacted]	
Totale grondprijs, incl. parkeren	€ [redacted]	
Bijdragen gemeente	€ [redacted]	minus (bijdrage poort, Parkeren, enz.)
	€ [redacted]	minus (bijdrage Parkeren sociale huur)
Totaal incl. bijdragen, excl. BTW	€ [redacted]	

Zoals u bekend is deze grondprijs het feitelijke resultaat van een gezamenlijke residuele benadering van het project opgebouwd in de afgelopen twee en een half jaar.

ARCHIEFSTUK
RETOUR
AUG 2003
ONTWIKKELINGSBEDRIJF

het Oosten Kristal

Datum	6 augustus 2003
Kenmerk	KRI-SJ-03-722
Bladnummer	2 / 3

We kunnen de bovenstaande grondprijs accepteren onder de volgende voorwaarden:

- Uitgangspunt is dat de sociale huurwoningen na 10 jaar voor 100% verkocht kunnen worden tegen dan geldende marktwaarde

- We gaan er vanuit dat we notariële transactie doen over de grondprijs van € [redacted],- en de bijdragen van totaal € [redacted] verzoek tot uitbetalen, van het OGA ontvangen. Het bedrag van € [redacted],- dat voortkomt uit de kosten van de parkeerruimte zouden we willen ontvangen op het moment dat het werk aan de P-garage voor 50% gevorderd is. Het bedrag van € [redacted] dat te maken heeft met de parkeergarage, de poort en de bijzondere uitvoering van de onderste drie lagen wonen zouden we willen ontvangen op het moment dat het werk aan de P-garage gereed is.

- In het gesprek van 2 juli jl. hebben we u verteld dat we in september aanstaande met de werkelijke verkoop willen starten en dat we daarbij alle inzet plegen en laten plegen om het project goed af te zetten. Tegelijkertijd is de algehele economische situatie en daarmee ook de huizenmarkt met name in het luxe en dure segment niet bijzonder gunstig en is het huidige project Nieuw Argentinië een typisch product van de periode rond 2000, toen het nota bene zelfs genomineerd voor de Amsterdamse Zuiderkerkprijs. Alleen al daarom en vanwege de grote inzet van Het Oosten en de gemeente én de kosten die aan het project besteed zijn doen wij het uiterste om het project af te zetten. Toch sluiten we niet uit dat de markt onvoldoende zal reageren op dit project en we mogelijk andere scenario's moeten bedenken. Op dat moment willen we de ruimte hebben om alternatieve scenario's in te kunnen zetten. Het meest ultieme scenario daarbij is herontwikkeling voor ons risico, binnen de gegeven stedenbouwkundige envelop en met een vergelijkbaar percentage sociale huur als het huidige plan. Om dit mogelijk te maken willen we de voorwaarde stellen dat we de bovenstaande grondprijs als lump sum bedrag aan u betalen op het moment van de feitelijke bouwrijpe levering, nu voorzien in het voorjaar van 2004. Op die manier voorkomen we tegelijkertijd dat de gemeente belast wordt met rentelasten en grondinkomstenderving.

- Het bovenstaande betekent bovendien dat we, ondanks de gewijzigde marktomstandigheden ten opzichte van 2000, de discussie over 70 % verkoop voor definitieve acceptatie en afname van de grond niet opnieuw willen beginnen. We willen wel in lijn met het bovenstaande de feitelijke start bouw kunnen zetten op een moment dat ons goed past, uiteindelijk is het in belangrijke mate ons risico. In alle redelijkheid willen we met de gemeente bekijken wat de mogelijke consequenties zijn voor de, eventueel latere, inrichting van de openbare ruimte en daar passende afspraken over maken met respect voor onze beider belangen.

het Oosten Kristal

Datum	6 augustus 2003
Kenmerk	KRI-SJ-03-722
Bladnummer	3 / 3

Mogelijk ten overvloede willen we hierbij nog de kanttekening maken dat de finale grondafname nog met de Raad van Commissarissen van Het Oosten besproken moet worden. Het bovenstaande schrijven we u derhalve onder het voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen.

We gaan er van uit dat we op onze afspraak van 11 november a.s. nader zullen overleggen over de voortgang van de verkoop. We nemen aan dat we uw erfpachtaanbieding al in september a.s. zullen ontvangen.

Met vriendelijke groet,
Namens Woningbouwvereniging Het Oosten
Het Oosten Kristal B.V.

S.J. Schuwer
Directeur

Cc. [redacted] projectmanager OGA.

011

AMSTERDAM STADSDEELKANTOOR

IJ-OEVERS

Projectgroep Zuidelijke IJ-oever

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

datum 20oktober 2003
onderwerp Nieuw Argentinie

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

Weesperstraat 432
1018 DN AMSTERDAM
Telefoon [redacted]
fax [redacted]

Geachte heer Schuwer,

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

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

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

afzetbaar zijn, om tot ontwikkeling van alternatieve scenario's over te gaan onder de door u genoemde voorwaarde: een eventuele herontwikkeling vind 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.

Wat betreft de wens van Het Oosten om de start van de bouw te kunnen zetten op een moment dat het haar goed past, het volgende. Uitgaande van realisatie van de huidige plannen dient de bouw i.c het trillen van de damwanden te starten binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht. In het geval van (gedeeltelijke of totale) herontwikkeling stel ik voor te zijner tijd (bijvoorbeeld eerste kwartaal 2004) hierover nadere afspraken te maken.

De door de gemeente toegezegde bijdragen zullen als volgt uitbetaald worden:

- De bijdrage voor de poort zal halverwege de realisatie van de bovenbouw worden uitbetaald na een door Het Oosten schriftelijk ingediend verzoek hiertoe. Een overzicht van de gemaakte kosten inzake de poort zal daarbij inzichtelijk en onderbouwd moeten worden aangeleverd.
- De bijdrage voor het parkeren bij sociale huur zal conform de afspraken met de ontwikkelaars van compartimenten D en E worden uitbetaald na oplevering voor de huurders. Hiertoe moet Het Oosten ook een schriftelijk verzoek indienen. Uitbetaling van de bijdrage zal slechts plaatsvinden als bij het verzoek het onrendabele deel van het parkeren inzichtelijk en onderbouwd wordt aangetoond.
- De bijdrage voor het parkeren bij de vrije sector en de bedrijfsruimte zal worden uitbetaald na oplevering van de garage. Voor het overige gelden ook hier de randvoorwaarden zoals bij het parkeren bij sociale huur.

In totaal gaat het om een vastgestelde bijdrage van [redacted] uro (BTW n.v.t en prijspeil 2003).

Ik ga er vanuit dat hiermee de onderhandelingen naar tevredenheid zijn afgerond.

Hoogachtend,

Drs. E. Arnoldussen
Directeur OntwikkelingsBedrijf Amsterdam
Ambtelijk Opdrachtgever Zuidelijke IJ-oever

012

het Oosten Kristal

X Ontwikkelingsbedrijf
X
X Ingekomen
20 NOV 2003

Volgnr.: 20030110 15
Classificatie:
Dossier: E7116/1
Project:
Plannr.:
1 CL3 2 3 Afgedaan

Het Oosten Kristal bv
Bezoekadres
Poeldijkstraat 4 – Amsterdam

Postadres
Postbus 90322
1006 BH Amsterdam

t (020) 497 31 32
f (020) 497 31 00
e hetoosten@kristal.org
i www.kristal.org/hetoosten

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
t.a.v. de heer drs. E. Arnoldussen
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

cc

Uw schrijven	20 oktober 2003	Datum	18 november 2003
Uw kenmerk	03/91	Ons kenmerk	KRI-HS-03-1051
		Contactpersoon	[redacted]
		Telefoon	[redacted]
Onderwerp	Grondprijs Argentinië	Fax	[redacted]
		E-mail	[redacted]kristal.org

Geachte heer Arnoldussen,

?? onbekend bij DIV !

In reactie op uw brief van 20 oktober jl., kenmerk 03/91, wil ik u het volgende antwoorden:

Uw acceptatie van ons voorstel voor een lumpsum overname van de grond waardeer ik zeer. Dit geeft ons de mogelijkheid tot een eventuele herontwikkeling om de schade voor ons te beperken indien het huidige plan niet afzetbaar blijkt. Uitgangspunt blijft overigens nadrukkelijk, voor zover dat te verantwoorden is, om het huidige plan te realiseren. Uiteindelijk is dat voor ons én de gemeente de meest optimale variant.

Ik heb wel een aantal kanttekeningen bij de détails van uw tegenvoorstel. Deze détails zijn voor mij in alle redelijkheid punten waarmee ik niet akkoord kan gaan.

- In uw voorstel wordt de door ons gevraagde en veel eerder besproken 100% verkoop van de sociale huur toch weer onderdeel van de totale stedelijke afspraken omtrent het zogenaamde uitponden op termijn. Daarmee verliest Argentinië zijn specifieke status, die maakte dat het verlies op de sociale huur in het project op termijn goed te maken was. De huurwoningen in Argentinië hebben nu helaas dezelfde status als al onze sociale huurwoningen in de genoemde productie jaren. Er is voor ons dan geen reden meer om de huurwoningen in Argentinië een hogere waarde te geven dan onze "standaard" sociale huurwoningen 2003-2006 zoals veel eerder besproken is. Ik heb ondershands reeds begrepen dat dit punt voor de wethouder zeer principieel is. Desondanks wil ik toch met u praten over de status aparte van Argentinië en vasthouden aan ons uitgangspunt.
- Ik ga er vanuit dat we voor wat betreft de eventueel mogelijke herontwikkeling afspraken kunnen maken over de start bouw in relatie tot de erfpachtsvoorwaarden. Minimaal redelijk daarbij is een goede en normaal gangbare termijn om een herzien plan te maken, aan te besteden en

BRIEFSTUK
20 NOV 2003

te verkopen tot een percentage van 70% verkocht. Overigens sluiten we niet uit dat we bij een eventueel mogelijke herontwikkeling overgaan naar een ander product dan een vrije sector koopwoning, natuurlijk met handhaving van de basale uitgangspunten omtrent sociale huur, stedenbouwkundige envelop en parkeeroplossing.

- Voor ons is de bijdrage van € [redacted]een onderdeel van de gehele grondaankoop, waarbij wij ons verplichten om de onderdelen waar de bijdrage voor bedoeld is, uit te voeren. Ik stel daarom met nadruk voor om de bijdragen een onlosmakelijk en niet meer onderhandelbaar deel van de gronddeal te laten zijn, als ware het een vaste premie voor onderdelen die wij moeten uitvoeren, conform het eerder genomen Raadsbesluit over Nieuw Argentinië én de recente afspraken over bijdragen voor parkeerkelders. Vanzelfsprekend ben ik bereid om bij de declaratie een financiële opstelling te leveren ten behoeve van mogelijke controle op doelmatigheid dan wel accountantscontrole van de gemeentelijke uitgaven. De toegezegde bijdragen hebben overigens betrekking op meer dan het maken van een poort en de parkeergarage. We zullen bij de onderbouwing alle onderdelen meenemen.
- De bijdragen van € [redacted],- geeft u een prijspeil van 2003. Ik leid daaruit af dat er tenminste sprake is van een inflatoire bijstelling en mogelijk een rente bijtelling. In ieder geval zou er ook een tijdstip in 2003, bijvoorbeeld einde 2003, gebruikt moeten worden. Het moment van uitbetaling wordt hiermee minder van belang, zeker in geval van de rente bijtelling. Ik stel in het verlengde van het bovenstaande voor om voor zowel grondprijs als bijdragen een helder prijspeil af te spreken. Het is voor mij van belang om de keuze te hebben het lumpsum bedrag op een later moment te betalen, maar u wel de rente (canon?) te voldoen en mogelijk afspraken te maken over een andere levering. De datum van bouwrijp op 1 mei 2004 als ingangsdatum is daarbij vanzelfsprekend uitgangspunt. Ook hierover zou ik met u willen overleggen.

Het lijkt mij een goede zaak om nadat we over al deze punten overeenstemming hebben bereikt, een en ander precies gedefinieerd vast te leggen op een voor beide partijen heldere manier.
Ik ga er vanuit dat u de redelijkheid van mijn argumenten onderschrijft en dat we snel een finaal resultaat kunnen voorleggen aan de Raad van Commissarissen, zoals bekend is dit het enige voorbehoud dat wij nog moeten maken.

Met vriendelijke groet,
Namens woningbouwvereniging Het Oosten
Het Oosten Kristal BV

Stefan Schuwer
Directeur

013

Bezoekadres
Rhijnspoorplein 1
1091 GC Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fa [redacted]



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Het Oosten Kristal B.V.
T.a.v. de heer ir. [redacted]
Postbus 90322
1006 BH AMSTERDAM

Datum	16 februari 2004		
Ons Kenmerk	2004.001.651	Projectnaam	Nieuw-Argentinië (OHK)
Dossiernummer	E 7116 /1 & EW 5865/1	Plannummer	789.01
Behandeld door	Mevr.drs. [redacted]		
Doorkiesnummer	020 [redacted]		
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl		
Bijlage	verslag d.d. 2 februari 2004		
Onderwerp	verslag overleg Nieuw Argentinië, indexcanon en fasering van de bouw		

Geachte heer [redacted]

Hierbij zend ik u het verslag van het overleg tussen u en mevrouw [redacted] mevrouw [redacted] n de heren [redacted] en [redacted] van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, d.d. 2 februari 2004, inzake het project Nieuw Argentinië aan de Oostelijke Handelskade.

In antwoord op uw vraag tijdens het overleg wat er gebeurt indien de ontwikkelaar de indexcanon heeft afgekocht en de koper toch de indexcanon wenst, kan ik u het volgende berichten.
Indien de ontwikkelaar de indexcanon heeft afgekocht is het voor de eindgebruiker niet meer mogelijk te kiezen voor betalen van de indexcanon. De ontwikkelaar dient de afkoopsom door te berekenen naar de erfpachter. Het Ontwikkelingsbedrijf is echter groot voorstander van om de keuze m.b.t. de canonbetaling over te laten aan de eindgebruiker. Het Oosten betaalt dan 2 maal de indexcanon voor het hele project. Bij de aktepassering rekent de notaris met de eindgebruiker af.

Voorts is het OGA bereid een fasering (2 bouwfases) in de bouwtijd toe te staan. Voor de tweede fase krijgt de ontwikkelaar 6 maanden extra bouwtijd, waardoor de totale bouwtijd van beide fases op 1 november 2007 eindigt, mits de erfpacht ingaat op 1 mei 2004.
Vanaf 1 mei 2004 beginnen de in de erfpachtaanbieding genoemde maanden bouwtijd te lopen.

ARCHIEFSTUK
RETOUR
6 FEB 2004
ONTWIKKELINGSBEDRIJF

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Overigens dient Het Oosten voor dit project 2 maal de indexcanon (of eventueel de afkoopsom) vóór de ingangsdatum van het erfpachtrecht, zijnde 1 mei 2004, voor beide fases te voldoen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

Plv. Hoofd Gronduitgifte

014

Bezoekadres
Rhijnspoorplein 1
1091 CC Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Het Oosten Kristal B.V.
T.a.v. de heer ir. [redacted]
Postbus 90322
1006 BH AMSTERDAM

Datum	12 maart 2004		
Ons Kenmerk	2004.002.583	Projectnaam	Nieuw-Argentinië (OHK)
Dossiernummer	E 7106/1 ~~E 7106/1~~ & EW 5865/1	Plannummer	789.01
Behandeld door	Mevrouw drs. [redacted]		
Doorkiesnummer	020 [redacted]		
Faxnummer	020 [redacted]		
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl		

Onderwerp: Reactie OGA op de e-mail d.d. 24 februari, 26 februari 2004 en 9 maart 2004

Geachte heer [redacted]

Hierbij reageer ik op uw e-mail en van mevrouw [redacted] d. 24 februari, 26 februari en 9 maart 2004 over de fasering van de bouw en de keuze voor afkoop van de canon door de eindgebruiker.

Er komen twee aanbiedingen, één voor de sociale huurwoningen en één voor de marktwoningen. In het kader van elke aanbieding is het de erfpachter gepermitteerd van een gefaseerde bouw (twee fasen) uit te gaan. In de erfpachtaanbieding zullen de twee bouwfasen en de uitgifte uiteengezet worden. Voor beide fasen gaat de erfpacht in op 1 mei 2004. Hierdoor blijft de splitsingsstructuur zoals aangegeven in de concept erfpachtaanbieding d.d. 18 december 2003 hetzelfde. De ideeën t.a.v. notaris [redacted] gelden dan niet.

In het concept financieel overzicht, welke als bijlage bij de erfpachtaanbieding is bijgevoegd, staat naast de indexcanon de bijbehorende afkoopsom. Indien de eindgebruiker kiest voor afkoop van de indexcanon betaalt hij het bedrag zoals aangegeven in het financieel overzicht. De eindgebruiker betaalt tevens een rentevergoeding vanaf ingangsdatum recht tot aan het passeren van de akte.
De twee jaar indexcanon betaald door de ontwikkelaar wordt door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam terugbetaald. Deze terugbetaling wordt uitgevoerd door de desbetreffende notaris. Hierover wordt geen rente vergoed.
Nadat het concept financieel overzicht is getoetst door de afdeling Beleid en Strategie (n.a.v. deze toetsing kan de gemeente éénzijdig wijzigingen aanbrengen in het concept) zal ik deze vergelijken met de bedragen in de e-mail d.d. 9 maart 2004.
Binnenkort ontvangt u een definitieve versie van het financieel overzicht.

STUK ONTVANGEN
12 MRT 2004

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De statutaire naam Woningbouwvereniging Het Oosten zal de gemeente in de erfpachtaanbieding handhaven. Bij het bericht van acceptatie dient de ontwikkelaar een uittreksel van de Kamer van Koophandel (waarin o.a. de rechtsvorm, de bestuurders en gevolmachtigden in staan vermeld) te overleggen.

Zoals u in uw e-mail heeft aangegeven zal binnenkort een overleg worden gehouden over de fasering in de bouwtijd. In dit overleg zal het verslag d.d. 2 februari 2004 worden vastgelegd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Plv. Hoofd Gronduitgifte

015

Bezoekadres
Rhijnspoorplein 1
1091 GC Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Faxbericht

Aan	Houthoff Buruma
	T.a.v. de heer mr [redacted]
Telefax	020 [redacted]
Van	Mevrouw drs [redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
Faxnummer	020 ! [redacted]
E-mail	[redacted]ga.amsterdam.nl
Datum	26 maart 2004
Ons Kenmerk	2004.003.251
Projectnaam	Nieuw-Argentinië (OHK)
Dossiernummer	E 7116/1 & EW 5865/1
Plannummer	789.01
Pagina(s)	1 van 3
Onderwerp	Uitgifte in erfpacht project Nieuw-Argentinië (OHK)

Geachte heer [redacted]

Bijgaand een reactie op uw voorstel inzake de uitgifte in erfpacht van het project Nieuw-Argentinië (OHK).
Tevens wordt deze brief u ook per post toegezonden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ARCHIEFSTUK
ONTWIKKELINGSBEDRIJF
29 MRT 2004

Bezoekadres
Rhijnspoorplein 1
1091 GC Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Houthoff Buruma
T.a.v. de heer mr. [redacted]
Postbus 75505
1070 AM AMSTERDAM

Datum	26 maart 2004		
Ons Kenmerk	2004.003.251	Projectnaam	Nieuw-Argentinië (OHK)
Dossiernummer	E 71161/1 & EW 5865/1	Plannummer	789.01
Behandeld door	mevr. drs. [redacted]		
Doorkiesnummer	020 [redacted]		
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl		
Bijlage	-		

Onderwerp: Project Nieuw-Argentinië - Oostelijke Handelskade

Geachte heer [redacted]

Vorige week vrijdag hadden wij een telefonisch onderhoud over de uitgifte in erfpacht van het project Nieuw-Argentinië. Ik heb uw voorstel intern besproken en het OGA is gekomen tot het volgende. De gemeente wijst erfpacht op hoogte af. Erfpacht op hoogte is bij mijn weten in de praktijk nog niet toegepast en heeft zich zeker nog niet bewezen.

Vooruitlopend op het overleg van maandag a.s. handhaaf ik het in mijn erfpachtaanbieding opgenomen voorstel. Aan het door u opgeworpen bezwaar dat de bewoners/gebruikers van bouwdeel A (fase 1) geen relatie hebben met de bewoners/gebruikers van bouwdeel B kan m.i. betrekkelijk eenvoudig tegemoet gekomen worden. Door de gemeenschap in de hoofdsplitsing tot het technisch minimum terug te brengen en alle zaken die uitsluitend betrekking hebben op één van de hoofdappartementsrechten als gemeenschappelijke zaak in de ondersplitsing op te nemen, kan verzekerd worden, dat alle inhoudelijke zaken met betrekking tot een bouwdeel met uitsluiting van de andere bouwdelen binnen de desbetreffende ondervereniging kunnen worden geregeld.

Met betrekking tot het project is overeengekomen, dat het gehele terrein in één keer ter beschikking wordt gesteld en dat de ingangsdata voor de onderscheiden erfpachten sociale huur en markt gelijk zijn. De faseringsruimte die geboden is, heeft dan ook uitsluitend betrekking op een zodanige ruimte in de realiseringstermijn dat temporisering mogelijk is. Een dergelijke fasering in tijd is binnen deze constellatie eenvoudig te bereiken door middel van de te kiezen bouwstroom en de sturing daarvan.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De geboden fasering noopt dan ook niet tot een aanpassing van de reeds eerder op hoofdlijnen overeengekomen uitgiftestructuur.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op, dat de door u voorgestelde constructie naast mijn afwijzing daarvan tevens een mogelijk fiscaal probleem in zich draagt ingeval de erfpacht met betrekking tot fase 2 wordt gevestigd nadat de parkeergarage fase 1 in gebruik is genomen. Door deze ingebruikneming is voor tenminste een deel van fase 2 niet langer sprake van een bouwterrein of nieuw vervaardigde onroerende zaak met alle fiscale gevolgen van dien.

In het overleg van maandag a.s. wordt de fasering van de bouw verder besproken.

Hoogachtend,
Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

Plv. Hoofd Gronduitgifte

016

Bezoekadres
Rhijnspoorplein 1
1091 GC Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Het Oosten Kristal B.V.
T.a.v. de heer ir. [redacted]
Postbus 90322
1006 BH AMSTERDAM

Datum	26 maart 2004		
Ons Kenmerk	2004.003.218	Projectnaam	Nieuw-Argentinië (OHK)
Dossiernummer	E 7116/1 & EW 5865/1	Plannummer	789.01
Behandeld door	Mevrouw [redacted] ton		
Doorkiesnummer	020 [redacted]		
Faxnummer	020 [redacted]		
E-mail	[redacted] @oga.amsterdam.nl		

Onderwerp: Betaling twee jaar indexcanon

Geachte hee[redacted]

Tijdens het telefonisch contact gisterochtend tussen mevrouw [redacted] en mij is het volgende afgesproken. Per 1 mei 2004, ingangsdatum recht, dient door de ontwikkelaar twee maal de indexcanon te worden betaald. Dit bedrag wordt in rekening gebracht bij de aspirant erfpachter door het op te nemen in de koop/-aanneemsom.

Bovenstaande houdt in dat er geen terugbetaling plaatsvindt van de indexcanon door de gemeente aan de ontwikkelaar i.t.t. wat staat vermeld in de brief van het OGA d.d. 12 maart 2004, maar verrekening bij aktepassering met de eindgebruikers.
Mijn excuses voor het ontstane misverstand.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

[redacted]
Plv. Hoofd Gronduitgifte

ARCHIEFSTUK
9 MRT 2004
ONTWIKKELINGSBEDRIJF

Het Ontwikkelingsbedrijf is bereikbaar per metro, sneltram (lijn 51) en tram (lijn 6,7 en 10) halte Weesperplein

017

Bezoekadres
Rhijnspoorplein 1
1091 GC Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6101



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Het Oosten Kristal B.V.
T.a.v. de heer ir. [redacted]
Postbus 90322
1006 BH AMSTERDAM

Datum	22 april 2004		
Ons Kenmerk	2004.004.076	Projectnaam	Nieuw-Argentinië (OHK)
Dossiernummer	E 7116/1 & EW 5865/1	Plannummer	789.01
Behandeld door	[redacted]		
Doorkiesnummer	020 [redacted]		
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl		
Bijlage	verslag d.d. 29 maart 2004		
Onderwerp	verslag overleg Nieuw Argentinië d.d. 29 maart 2004		

Geachte heer [redacted]

Hierbij zend ik u het verslag van het overleg tussen u, de heer [redacted] van Houthoff Buruma, mevrouw [redacted] van het Oosten en mevrouw [redacted] en de heren [redacted] van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, d.d. 29 maart 2004, inzake het project Nieuw Argentinië aan de Oostelijke Handelskade.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

[redacted]



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Verslag

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

Aanwezig : [redacted] (OGA), [redacted] (OGA), [redacted] (Kristal), [redacted] (Kristal) [redacted] Houthoff Buruma), J. [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] is 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 [redacted] 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] 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, stel[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**

+31 ^^ [redacted]

018

het oosten

FAXBERICHT

Aan	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
T.a.v.	[redacted]
Uw fax	020 - [redacted]
Datum	29 april 2004
Ons kenmerk	JUR/TN/2004-0165
Behandeld door	[redacted]
Telefoon	020 - [redacted]
Fax	020 - [redacted]
Onderwerp	Argentinië
Totaal aantal pagina's	1 (inclusief voorblad)

Geachte heer [redacted]

Ondanks de ingangsdatum van 1 mei 2004 voor de erfpachtrechten met betrekking tot het project Argentinië, is het voor ons helaas niet mogelijk om eerder dan 18 mei a.s. definitief uitsluitsel te geven.
Hiervoor bieden wij u onze excuses aan.

JCO

X Ontwikkelingsbedrijf
X
X Ingekomen
- 3 MEI 2004

Volgnr.: 2004004431
Classificatie:
Dossier: E 7116/1 Ew 5865/1
Project:
Plann.nr.:
Grondzaken
3
Afgedaan

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Heeft u deze fax niet correct ontvangen?
Neem dan s.v.p. contact op met de afzender.

Het Oosten Woningcorporatie

Postbus 700
1000 AS Amsterdam
Sarphatistraat 410

www.hetoosten.nl
KvK 33108874
NRV 606-L0183

ARCHIEFSTUK
RETOUR
ONTWIKKELINGSBEDRIJF

019

het Oosten

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
t.a.v. de heer [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Uw schrijven	–	Datum	18 mei 2004
Uw kenmerk	E 7116/1 en EW 5865/1	Ons kenmerk	JUR/TN/2004-0205
		Contactpersoon	[redacted]
		Telefoon	020 – [redacted]
Onderwerp	erfpacht Argentinië	Fax	020 – [redacted]
		E-mail	[redacted]osten.nl

Geachte heer [redacted]

In navolging van gemaakte afspraken ontvangt u hierbij de door ons getekende berichten van acceptatie voor de erfpachtaanbiedingen, zoals op 22 april jl afgegeven door mevrouw [redacted] gedateerd 16 april jl., met dossiernummers voor E 7116/1 en EW 5865/1, beide met plannummer 789.01 betreffende het project Nieuw Argentinië, thans Argentinië genaamd.

Wellicht ten overvloede verwijzen wij u naar de eerder gemaakte afspraken die onverkort van toepassing zijn en prevaleren boven de erfpachtaanbiedingen. Onder andere de lumpsum afspraak, het mogelijk herontwikkelen van dit project en verdere afspraken die in de volgende correspondentie zijn vermeldt:

- brief van Het Oosten Kristal d.d. 6 augustus 2003 (getekend door S. Schuwer)
- brief van Projectbureau Zuidelijke IJ-oevers (getekend door E. Arnoldussen) d.d. 20/10/03
- brief van Het Oosten Kristal d.d. 18 november 2003 (getekend door S. Schuwer)
- verslag directieoverleg van 16 december 2003.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor de volledigheid te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

ir. F.Ph. Bijdendijk
algemeen directeur

0120

Bezoekadres
Rhijnspoorplein 1
1091 GC Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Het Oosten Kristal B.V.
T.a.v. de heer ir. [redacted]
Postbus 90322
1006 BH AMSTERDAM

Datum	7 juni 2004		
Ons kenmerk	2004.005.517	Projectnaam	Nieuw-Argentinië (OHK)
Dossiernummer	E 7116 1/1 & EW 5865/1	Plannummer	789.01
Behandeld door	Mevr.drs. [redacted]		
Doorkiesnummer	020 [redacted]		
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl		
Bijlage	-		
Onderwerp	BTW over de grondwaarde en de afkoopsom		

Geachte heer [redacted]

Op 26 mei 2004 heeft mijn dienst de BTW over de grondwaarde van de marktwoningen en de bedrijfsruimten en over de afkoopsom sociale huurwoningen van u ontvangen.

Tijdens het overleg d.d. 25 mei 2004 is tussen u en de heer [redacted] afgesproken dat de gemeente op 1 juli 2004 het terrein als bouwrijpe grond ter feitelijke levering aan u zal aanbieden. Tot die datum wordt de reeds betaalde BTW *(€ [redacted] (markt) + € [redacted] (sociaal))* van in totaal € [redacted] bij mijn dienst in depot gehouden.

Ik wijs u erop dat de gemeente geen rente vergoed over de reeds betaalde BTW voor de periode vanaf 26 mei 2004 tot de datum van economische levering.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

[redacted]

Plv. Hoofd Gronduitgifte



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 september 2004 14:56
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Project Argentinië inzake start bouw

Op mijn verzoek een berichtje van [redacted]
Volgende week zal het Oosten beslissen of herontwikkeld wordt of niet. U hoort van mij.

gr.

X Ontwikkelingsbedrijf
X JCO
X Ingekomen
16 SEP 2004
Volgnr.: 2004008739
Classificatie: 07.351.21
Dossier: ES865/1.4m
Project: E7.116/1
Plann.nr.:
1 2 3
Afgedaan
gronduitgifte

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] [mailto: [redacted]@kristal.org]
Verzonden: woensdag 15 september 2004 14:43
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@spm.nl
Onderwerp: Project Argentinië inzake start bouw

Beste [redacted]

Het is ons tot op heden nog niet gelukt om 70% van de appartementen in fase 1 te verkopen om een start bouw per 1 november aanstaande te rechtvaardigen. Bij deze wil ik je (helaas) laten weten dat indien op korte termijn alsnog aan de voorverkoopnorm van 70% wordt voldaan een start bouw niet voor 1 januari 2005 zal plaatsvinden in verband met de benodigde voorbereidingstijd van de aannemer. Dit laatste ondanks de reeds uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Ontwikkelingsmanager

Kristal NV
Poeldijkstraat 4
Postbus 90322
1006 BH Amsterdam

T 020 -[redacted]
M [redacted]
F 020 -[redacted]
E [redacted]n@kristal.org
W www.kristal.org

ONTWIKKELING
16 SEP 2004

Het Oosten Kristal bv
Postbus 90322
1006 BH Amsterdam
Poeldijkstraat 4
Amsterdam

T (020) [redacted]
F (020) [redacted]
hetoosten@kristal.org
http://hetoosten.kristal.org

022

het oosten

kristal

4 dimensionale ontwikkeling

X Ontwikkelingsbedrijf
X [redacted]
X ingekomen
24 JAN 2005

Volgnr.: 200500069 3
Classificatie:
Dossier:
Project:
Planm.nr.: 789.01
1 ZO 3
2 Zuid. Oever
3
Afdeling

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Dhr. [redacted]
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

[redacted]

Uw schrijven	-
Uw kenmerk	-
Onderwerp	Argentinië

Datum	21 januari 2005
Ons kenmerk	PRO-HR-05-88
Contactpersoon	[redacted]
Telefoon	020 [redacted]
Fax	020 [redacted]
E-mail	[redacted]@kristal.org

Geachte heer,

In verband met het project Argentinië aan de Oostelijke Handelskade in Amsterdam vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Het is ons tot op heden niet gelukt om het vereiste voorverkooppercentage te bereiken en daarmee voldoende draagvlak voor realisatie van het project te hebben. Dat heeft ons ertoe doen besluiten om project Argentinië in de huidige vorm niet door te zetten en de koopappartementen uit de verkoop te halen.

Het spijt ons u niet anders te kunnen berichten.

Met vriendelijke groet,
Namens Woningbouwverenging Het Oosten,
Het Oosten Kristal B.V.

[redacted]

Ontwikkelaar

ARCHIEFSTUK RETOUR ONTWIKKELINGSBEDRIJF

023

AMSTERDAM ONTWIKKELT

Projectgroep Zuidelijke IJ-oever

IJ-OEVERS

Het Oosten Kristal bv
De heer [redacted]
Postbus 90322
1006 BH AMSTERDAM

KOPIE

datum 25 januari 2005
onderwerp herontwikkeling Argentinië

bijlage(n)
ons kenmerk 05/6
informatie bij [redacted]

Weesperstraat 432
1018 DN AMSTERDAM
telefoon [redacted]
Fax 020- [redacted]

By Nw Arg.

+ copie
n. Cis A

Geachte heer [redacted]

Bij brief van 21 januari 2005 heeft u ons geïnformeerd over de keuze van Het Oosten-Kristal B.V. om het project Argentinië uit de verkoop te halen en tot herontwikkeling over te gaan. In reactie daarop het volgende.

Ik ben van mening dat zowel Het Oosten-Kristal B.V. als de gemeente er de afgelopen jaren alles aan gedaan hebben om het project ten uitvoer te kunnen brengen. Er zijn goede (grond)prijsafspraken gemaakt, zo ook is de grond bouwrijp geleverd. Het is al met al spijtig dat het dan toch zo loopt.

Ik stel voor de blik snel naar voren te richten. Ik zou graag van u vernemen op welke wijze en in welk tempo Het Oosten-Kristal B.V. het project gaat herontwikkelen. Vragen die bij mij leven hebben betrekking op de rol van de architect, de stedenbouwkundige uitgangspunten en het tijdsaspect. Betreft het een beperkte planaanpassing ('alleen' programma, woningplattegronden en ontsluiting), of een uitgebreide met bijvoorbeeld een stedenbouwkundige heroriëntatie en een nieuwe architect of zelfs architecten? Is het denkbaar dat er nog dit jaar gestart wordt met de bouw van het gewijzigd plan?

U heeft met [redacted] projectmanager Oostelijke Handelskade, een afspraak gemaakt om een en ander te bespreken. Ik hoop dat u in dat overleg de inzichten van Het Oosten-Kristal B.V. ten aanzien van de door mij gestelde vragen kunt geven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
senior-projectmanager Zuidelijke IJ-oever.