From 5.1, 2, e 5.1, 2, e </O=EXCHANGELABS/OU=EXCHANGE ADMINISTRATIVE GROUP (FYDIBOHF23SPDLT)/CN=RECIPIENTS/CN=80F2D58928684F24992450694D4FBB71 5.1, 2, e 002>
Subject **Re: Overzicht Werkspoorhal**
To 5.1, 2, e ; e 5.1, 2, e @12move.nl>
Cc 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date October 15, 2024 at 11:43:59 AM UTC

Bedankt voor het advies. De werkzaamheden aan de hal zijn reeds door VORM uitgevoerd. Hal is klaar maar staat leeg. Nedstede heeft vandaag een vergunning aangevraagd voor tijdelijke gebruik met parel banen…

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Van: 5.1, 2, e , e
Verzonden: Tuesday, October 15, 2024 1:40:06 PM
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: RE: Overzicht Werkspoorhal

Dag 5.1, 2, e

Misschien is de juridische overdracht door Vorm aan Nedstede nog niet doorgegaan, vanwege een ons onbekende reden. Bijvoorbeeld uitblijven van overeenstemming over details of ontbreken van financiering. Daarnaast gaat een projectontwikkelaar meestal pas bouwen als hij voldoende heeft voorverkocht.
Wellicht is er als volgt achter te komen of Nedstede al juridisch eigenaar is : ga eens kijken bij de Werkspoorhal of er al werkzaamheden verricht worden. Want Nedstede zal geen opdracht tot het uitveren van werkzaamheden geven als ze nog geen eigenaar zijn. Trouwens, het feitelijk in beheer nemen van de Werkspoorhal door Nedstede vooruitlopend op een juridische overdracht is een economische overdracht en die heeft fiscale gevolgen voor Nedstede.
Of worden er daar ook werkzaamheden door anderen verricht ?
Veel succes ermee.
Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e , e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Verzonden: dinsdag 15 oktober 2024 13:16
Aan: 5.1, 2, e , e ; 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: RE: Overzicht Werkspoorhal

Hallo 5.1, 2, e

Dank. Ik ben de rest van de dag in overleg, maar helder verhaal. Paar vraagpunten van jou kan ik hieronder snel beantwoorden, aantal weet ik het antwoord ook niet op.
Kan jij nog een reden bedenken waarom de akte van levering aan Nedstede niet vindt baar is?

Groeten,

5.1, 2, e
M 5.1, 2, e
Werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdagochtend
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
Amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1, 2, e , e
Verzonden: dinsdag 15 oktober 2024 12:51
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: RE: Overzicht Werkspoorhal

Beste 5.1, 2, e

OPENBAARHEID
Openbaarheid is één van de moeilijkste begrippen in het recht.

Het begrip “Openbaarheid” kent vele verschijningsvormen, bijvoorbeeld :
- Een openbare weg
- Een onbebouwd terrein, dat geen weg is, waar iedereen te allen tijde op mag, ongeacht de vraag wie de eigenaar is
- Een gebouw, waar iedereen gratis in kan, bijvoorbeeld een gemeentehuis (“voor de openbare dienst bestemd”)
- Een gebouw, waar iedereen die betaalt, toegang heeft, bijvoorbeeld een museum
- Het onderdeel van de gemeentebegroting of jaarrekening dat “Openbare dienst” heet
- Het openbare karakter van de vergadering van de gemeenteraad.
- De openbare bibliotheek
- Openbare aanbesteding

Toch kom je dat gemeentehuis alleen maar binnen met een pasje of op afspraak. En zowel het gemeentehuis als het museum gaan ’s-avonds dicht. Maar het blijven wel openbare gebouwen.

MASTERPLAN
In het Masterplan d.d. 29 februari 2016 staan over de Werkspoorhal, die daar Stelplaats 3 genoemd wordt, verschillende teksten :
* Op bladzijde 16 staat “De gemeente wordt eigenaar en beheerder van de openbare ruimte.”
* Op bladzijde 16 staat ook “publiek toegankelijk”.
* Op bladzijde 16 staat verder dat het beheer bij voorkeur door de gemeente gedaan zal worden.
* Op bladzijde 34 staat dat Stelplaats 3 openbaar toegankelijk is.
* Op bladzijde 86 staat dat Stelplaats 3, ofwel Hal 1929, openbaar toegankelijk wordt. Ook staat er “Dit betekent dat deze tenminste gedurende de dag open is”.
* Op bladzijde 86 staat verder “de inrichting van de hal als semi-openbare ruimte”.
* Op bladzijde 86 staat tenslotte dat het beheer onder de verantwoording van de gemeente zal vallen.

Een Masterplan is een voorstudie voor een bestemmingsplan (nu : omgevingsplan). Het bindt de burger niet.
Dit Masterplan gaat over de openbare ruimte. Dat is het gebied dat eigendom van de gemeente blijft en door de gemeente beheerd wordt. Maar op dat moment was de gemeente geen eigenaar, dat was Stadgenoot. Voor zover mij bekend heeft de gemeente niet aan Stadgenoot gevraagd de Werkspoorhal te mogen kopen. Dat is vreemd, want in het Masterplan staat dat de gemeente eigenaar wordt en het zal gaan beheren. Door dit gedrag is de gemeente er impliciet mee accoord gegaan dat de Werkspoorhal werd onttrokken aan het openbaar gebied. We kunnen dan ook nu concluderen dat die Werkspoorhal niet in het Masterplan thuis hoorde, want het voldeed niet aan de definitie van openbaar gebied. Het gaat hier namelijk om privéterrein.
Dat privéterrein moest volgens het Masterplan “openbaar toegankelijk” zijn, “tenminste gedurende de dag open” en “semi-openbare ruimte”. Deze termen zijn niet consistent en geven aanleiding tot verwarring.

ANTERIEURE OVEREENKOMST
Volgens de Anterieure Overeenkomst d.d. 16 juni 2016 tussen de gemeente en Stadgenoot wordt het openbare gebied in de toekomst aan de gemeente overgedragen. Maar gezien de onduidelijke bewoordingen, die aan Stelplaats 3 gewijd worden, is het de vraag of het wel de bedoeling was de Werkspoorhal aan de gemeente over te dragen. Door dit Masterplan goed te keuren heeft de gemeente de onduidelijkheid mede in de hand gewerkt.

In jouw overzicht d.d. 14 oktober 2024 staat boven aan bladzijde twee een stukje over de Procesbeschrijving Openbare Ruimte. Hier kan ik niet op reageren, want dit document is mij niet verstrekt. Ik ken het niet.

Op grond van het bepaalde in artikel 7.2.1 juncto artikel 19.8 van de Anterieure Overeenkomst was Stadgenoot verplicht alle verplichtingen uit de Anterieure Overeenkomst bij wijze van kettingbeding aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel op te leggen.

OVERDRACHT AAN STADGENOOT ONTWIKKELING I BV
Op 28 december 2016 heeft de Stichting Stadgenoot haar eigendommen in het Oostenburg-gebied in het kader van interne reorganisatie bij notariële akte overgedragen aan Stadgenoot Ontwikkeling I BV. Volgens onderdeel 11 op bladzijde 20 van deze akte draagt de stichting Stadgenoot haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de Anterieure Overeenkomst over aan Stadgenoot Ontwikkeling I BV. Volgens onderdeel 11.2 van deze akte “committeert Verkrijger (Stadgenoot Ontwikkeling I BV) zich bij deze jegens Vervreemder (stichting Stadgenoot) om bij de overdracht van de Registergoederen aan een derde , de rechten en verplichtingen uit de AO ten aanzien van de Registergoederen dat wordt (waarschijnlijk is hier ”die worden” bedoeld) overgedragen (al dan niet geheel of gedeeltelijk) bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de gemeente Amsterdam op te leggen aan de Verkrijgers van de Registergoederen …….. enz” .
Bij overtreding van dit voorschrift is Stadgenoot een boete van één miljoen euro aan de gemeente verschuldigd.

OVERDRACHT AAN VORM PROJECT 3 BV

Bij notariële akte d.d. 14 mei 2019 heeft Stadgenoot Ontwikkeling I BV aan VORM Project 3 BV in eigendom overgedragen :
“het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, zijnde een werkspoorhal met verder aan- en toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4703.”

Op bladzijde drie van deze akte worden bij de Definities de Functies Werkspoorhal genoemd :
“ - horeca
* semi-open ruimte voor terrasfunctie voor naastgelegen horeca of commerciële activiteiten en culturele, maatschappelijke en buurtgerichte evenementen; en
* open ruimte voor commerciële activiteiten en culturele, maatschappelijke en buurtgerichte evenementen; en
* hangende ruimte met vergaderfaciliteiten“

Deze functies passen niet in het beeld dat in het Masterplan wordt geschetst. De vraag is dan ook waar deze functies vandaan komen. Het is een wijziging ten opzichte van het Masterplan. Wist de gemeente hiervan ? Is dit met de gemeente besproken ? Deze functies zijn wel in lijn met wat is opgenomen in het bestemmingsplan. In hoeverre uitwerkingsplan/bestemmingsplan op dat moment al was vastgesteld zou ik na moeten kijken. Maar ik kan me voorstellen dat hier dus wel overeenstemming over is geweest. Wanneer dit niet met de gemeente besproken is, is dit al een schending van het bepaalde in het Materplan en daarmee van de Anterieure Overeenkomst.

In onderdeel 12.1 op bladzijde zestien van deze akte staat iets merkwaardigs. Daar wordt artikel 9.1.2 van de koop- en realisatieovereenkomst (tussen Stadgenoot Ontwikkeling I BV n VORM Project 3 BV) geciteerd. Volgens de laatste zin van dat onderdeel 9.1.2 zou de Werkspoorhal feitelijk op een andere locatie liggen dan is opgenomen in het bestemmingsplan. Ik kan niet beoordelen of dit van invloed is op de eventuele openbaarheid van de Werkspoorhal, maar ik wilde er wel op attenderen. Dit klopt, was een fout in het bestemmingsplan

In onderdeel 14.1 op bladzijde negentien van de akte wordt artikel 9.3 van de koop- en realisatieovereenkomst geciteerd. Dat gaat over de exploitatiefase van de Werkspoorhal. Dar staat onder meer dat de Werkspoorhal publiekstoegankelijk dient te worden en te blijven. Maar ongeveer tien regels eerder staat er dat dit gedurende tenminste vijfentwintig jaar gewaarborgd dient te blijven. Het klinkt zo mooi, alsof Stadgenoot bezorgd is dat (onder meer) de publiekstoegankelijkheid langdurig gewaarborgd blijft. Maar het tegendeel is waar, het houdt namelijk een verkorting in van hetgeen in het Masterplan en de Anterieure Overeenkomst bepaald is. Daar staat geen beperking in de tijd in. Deze passage bevat dan ook een schending van de afspraak die in de Anterieure Overeenkomst met de gemeente gemaakt is.
Ik raad je daarom aan na te gaan of de gemeente vooraf kennis had van deze bepaling en of de gemeente daarmee accoord is gegaan. Goede vraag.. geen idee. 5.1, 2, e weet jij dit?

In onderdeel 19.1 op bladzijde vijfentwintig van de akte wordt aandacht besteed aan de Anterieure Overeenkomst. Als je het bepaalde onder (a) en (b) leest, lijkt het erop alsof Stadgenot en Vorm meenden dat de functies voor de Werkspoorhal uit de Anterieure Overeenkomst voortvloeien. Maar de functies die hier bedoeld zijn, zijn de functies zoals beschreven op bladzijde drie van de akte en die vloeien niet uit de Anterieure Overeenkomst voort.

Op bladzijde zesentwintig van de akte wordt artikel 31.2 van de koop- en realisatieovereenkomst geciteerd : “Partijen realiseren zich dat voor de feitelijke overname van deze verplichtingen de gemeente Amsterdam ingestemd moet hebben.”
Het is dan ook belangrijk na te gaan of deze instemming gevraagd en verkregen is. Mocht de gemeente inderdaad met deze overname van verplichtingen hebben ingestemd, dan is daardoor haar juridische positie inzake het probleem “openbaarheid Werkspoorhal” ernstig verzwakt.

In onderdeel 21.1 op bladzijde negenentwintig van de akte wordt het kettingbeding uit de Anterieure Overeenkomst geciteerd. Maar in onderdeel 21.2 van de akte staat iets heel vreemds. Daar staat dat dit kettingbeding kan komen te vervallen, omdat Stadgenoot voldaan zou hebben aan haar uit het kettingbeding voortvloeiende verplichtingen, omdat dit uit artikel 20. van deze akte zou blijken. Maar artikel 20 gaat alleen maar over een vervreemdingsverbod. Terwijl dat vervreemdingsverbod uit de koop- en realisatieovereenkomst tussen Stadgenoot en Vorm voortvloeit en niet uit de Anterieure Overeenkomst. Dit klopt niet.

HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
Bij notariële akte d.d. 15 mei 2020 splitst Vorm Project 3 BV een aantal onroerende zaken, waaronder de Werkspoorhal, in zeven hoofdappartementsrechten. Deze akte is op 18 mei 2020 in het kadaster geregistreerd in deel 78096 nummer 19.

OVERDRACHT AAN BOUWINVEST (Akte ontbreekt)
Hoofdappartementsrechten 1 tot en met 4 zijn bij notariële akte d.d. 15 mei 2020 door Vorm Project 3 in eigendom overgedragen aan Bouwinvest. Deze akte is op 18 mei 2020 in het kadaster geregistreerd in deel 78096 nummer 20. Deze laatste akte is door het kadaster niet aan jou geleverd. Voorlopig hebben we hem niet nodig, omdat -zoals uit

de brief d.d. 5 mei 2023 van het notariskantoor blijkt- de Werkspoorhal niet in deze appartementen zit.

LEVERING ONVERDEELD AANDEEL, UITBREIDING OPSTALRECHT, WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
Bij notariële akte d.d. 16 december 2020 is de hierboven genoemde hoofdsplitsing d.d.15 mei 2020 gewijzigd. Uit de vierde tot en met negende regel op bladzijde vijf van deze akte blijkt dat er nog een akte moet zijn, namelijk de hierboven genoemde akte d.d. 15 mei 2020 betreffende de overdracht van vier hoofdappartementsrechten aan Bouwinvest.
Uit het bepaalde onder 3 op bladzijde twee van de akte d.d. 16 december 2020 blijkt dat men nog steeds van plan is in de Werkspoorhal de volgende functies te realiseren :
- horeca
- semi-open ruimte voor terrasfunctie voor naastgelegen horeca of commerciële activiteiten en culturele, maatschappelijke en buurtgerichte evenementen; en
- open ruimte voor commerciële activiteiten en culturele, maatschappelijke en buurtgerichte evenementen; en
- hangende ruimte met vergaderfaciliteiten

Deze functies werden al genoemd in de akte d.d. 14 mei 2019 (zie hierboven)..

AKTE VAN RECTIFICATIE INZAKE BIJLAGE AKTE WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
Uit bladzijde vier van deze akte blijkt dat Vorm Project 3 BV op 16 december 2020 een appartementsrecht aan Hansainvest heeft overgedragen en een appartementsrecht aan de Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer. Ook deze twee akten zijn niet uit het kadaster gekomen. Ik behoef ze niet te hebben, omdat -zoals uit de brief d.d. 5 mei 2023 van het notariskantoor blijkt- de Werkspoorhal niet in deze appartementen zit.

BRIEF D.D. 5 MEI 2023 VAN NOTAARISKANTOOR HERMANS EN SCHUTTEVAER
Op 5 mei 2023 schrijft een medewerkster van dit notariskantoor een brief aan Stadgenoot Ontwikkeling I BV, waaruit blijkt dat bij de hierboven genoemde hoofdsplitsing en de daarop volgende overdrachten van appartementsrechten het appartementsrecht, waar de Werkspooorhal in zit, bij Vorm Project 3 is gebleven. Het notariskantoor vraagt Stadgenoot afstand te doen van het recht om van hun rechtsopvolgers te verlangen dat een aantal verplichtingen doorgelegd moeten worden aan de partij aan wie zij doorverkopen. Hiertoe behoort ook de verplichting de Werkspoorhal openbaar toegankelijk te laten zijn. Het verzoek wordt gemotiveerd met het argument dat de verkoop door Vorm niet belast moet worden met informatie over voorwaarden en verplichtingen die vervuld zijn dan wel als vervuld beschouwd kunnen worden. Hier wordt gesuggereerd dat de openbare toegankelijkheid van de Werkspoorhal gerealiseerd is. Of dit ook werkelijk het geval is weet ik niet, omdat ik de situatie ter plaatse niet ken. Hoe dan ook, 5.1, 2, e , e en 5.1, 2, e van Stadgenoot gaan op 25 mei 2023 accoord met het laten vervallen van het kettingbeding.
Naar ik veronderstel heeft dit uiteindelijk geleid tot verkoop en overdracht van onder meer de Werkspoorhal aan een derde. Misschien is dat Nedstede. Maar die akte is niet uit het kadaster gekomen en juist deze wil ik graag zien.

VOORLOPIGE CONCLUSIES
Op basis van de stukken die ik heb kunnen inzien lijkt mij het volgende :
1. Er staan onduidelijkheden in het Masterplan waarvoor de gemeente medeverantwoordelijk is.
2. Blijkbaar is de aanvankelijke bedoeling dat de gemeente de Werkspoorhal in eigendom zou krijgen en zou gaan beheren op enig moment gewijzigd. Door wie en wanneer en waarom ? Ik weet niet of eigendom het uitgangspunt was, mogelijk wel beheer… 5.1, 2, e dit raakt ook aan de vraag van het WOO verzoek
3. Bij de overdracht door Stadgenoot Ontwikkeling I BV aan Vorm Project 3 BV zijn er afspraken gemaakt die strijdig zijn met het bepaalde in het Masterplan en in de Anterieure Overeenkomst. Er worden opeens een aantal functies voor de Werkspoorhal genoemd terwijl onduidelijk is waar die vandaan komen en evenmin of de gemeente daarmee heeft ingestemd. Ook de 25 jaar looptijd voor het kettingbeding is een beperking in de tijd die niet uit de Anterieure Overeenkomst komt.
4. Op 25 mei 2023 heeft Stadgenoot het kettingbeding voor wat de Werkspoorhal betreft weg gegeven.

Het lijkt er dan ook op dat de gemeente Stadgenoot kan aanspreken en de boete van € 1.000.000 kan opeisen. Maar daarvóór is het noodzakelijk dat er zorgvuldig wordt onderzocht of Stadgenoot, na daartoe door de gemeente te zijn aangesproken, zich op medeweten of instemming van de gemeente zou kunnen beroepen.

Mocht je nog vragen hebben, laat het me weten.
Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e , e

mr. 5.1, 2. e
telefoon 5.1, 2, e
E-mail: 5.1, 2, e @12move.nl

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Verzonden: maandag 14 oktober 2024 16:40
Aan: 5.1, 2, e , e
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: Overzicht Werspoorhal

Hallo 5.1, 2, e

Zoals vorige week telefonisch besproken, wil ik woensdagochtend een stand van zaken memo delen met het stadsdeel bestuur.
Had jij al kans gezien dit weekend naar de aktes te kijken?
En weet jij al hoe we er achter kunnen komen of er nog een overdracht heeft plaatsgevonden tussen VORM en Nedstede?
Lukt het jou voor woensdag een (voorlopige) conclusie bij mij aan te leveren?
Ik heb voor mij zelf bijgevoegd overzicht gemaakt, hierbij heb ik sec naar de meest recente akte gekeken. Misschien heb je hier wat aan.

Groeten,

5.1, 2, e
M 5.1, 2, e
Werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdagochtend
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
Amsterdam.nl/proclaimer

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

Virusvrij.www.avg.com