009

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 februari 2012 16:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Project Argentinië
Bijlagen: Concept Memo aan [redacted] mbt wdr Nieuw Argentinie v2.doc; Brief aan Stadgenoot v2.doc

Hou [redacted] en [redacted]

Nav mailwisseling met [redacted] en in overleg met [redacted] heb ik brief en memo aangepast.
[redacted] kan jij korte tekst (OGA reactie) aanleveren mbt "draagkracht Veemkade" en "schade kabels & leidingen"? Ik weet niet waar dit over gaat.....

Ondertussen heeft stadsdeel Centrum aangegeven ([redacted] in te schatten dat bestuur (en zeker stadsdeelraad) niet akkoord zal gaan met omzetting [redacted]
Sociale voorraad in Centrum staat erg onder druk, mede vanwege 25-punten Donner. Hij vraagt na bij [redacted]
[redacted] was overigens erg verbaasd want heel recent heeft hij samen met [redacted] gesprek gehad met Stadgenoot. [redacted]

groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Wednesday 15 February 2012 13:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fw: Project Argentinië

Van: [redacted] [[redacted]r@stadgenoot.nl]
Verzonden: Wednesday, February 15, 2012 08:45 AM
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]@stadgenoot.nl>; [redacted]@stadgenoot.nl>; [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]d 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]
Directeur Projectontwikkeling
Stadgenoot
[redacted]
www.stadgenoot.nl

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

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] @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 nieuwbouwproject [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] [[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] Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. 0[redacted]

Van: [redacted] [[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:

- vordering inzake de draagkracht van de Veemkade
- schade als gevolg van de aanwezigheid van kabels & leidingen
- 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]

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 tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

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 tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

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

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie

Stadgenoot
T.a.v. de heer P. Kramer
Postbus.....
1... AMSTERDAM

Datum 15 februari 2012
Ons Kenmerk 2012.....
Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer
E-mail [redacted]g@oga.amsterdam.nl

Onderwerp Nieuw Argentinie; verkoop sociale woningen en winstdelingsregeling

Geachte heer Kramer,

Op 24 januari jl. heeft het OGA aan Stadgenoot een notitie gestuurd m.b.t. een aantal cases aangaande de verkoop van sociale woningen door Stadgenoot. In deze notitie is toegelicht wat de financiële (erfpacht)consequenties per project zijn voor Stadgenoot indien sociale woningen worden verkocht dan wel sociaal programma wordt omgezet naar koopwoningen. Waarbij aan u is meegegeven dat de vraag is hoe de betreffende stadsdeelbesturen aankijken tegen omzetting van sociaal programma naar koop.
U heeft vervolgens aangegeven graag in overleg met mij te treden over de cases Nieuw Argentinië [redacted]
In dit gesprek zou, wat betreft Nieuw Argentinië, ook het toepassen van de winstdelingsregeling, de vordering inzake de draagkracht van de Veemkade en de schade als gevolg van kabels & leidingen betrokken moeten worden. Ter voorbereiding van dit gesprek geef ik u het volgende mee.

1. Omzetting sociaal programma
Stadsdeel Oost heeft ondertussen aangegeven tegen omzetting van sociaal programma naar koop in Nieuw Argentinië te zijn. De portefeuillehouder Oost houdt vast aan de in 2011 ingezette lijn. Er wordt alleen omgezet van sociaal naar markt in de projecten RI-Oost, [redacted] Wethouder Van Poelgeest is met de betrokken bestuurders overeengekomen dat zij zelf de keuzes maken in welke projecten aanpassingen zullen plaatsvinden. Dit betekent dat op dit moment omzetting in Nieuw Argentinië niet aan de orde is.
In stadsdeel Centrum staat de sociale voorraad onder druk. De ambtelijke inschatting van stadsdeel Centrum is dat het stadsdeelbestuur, en zeker de stadsdeelraad, niet akkoord zal gaan met [redacted].
Of de stadsdelen het een ander verhaal vinden als het gaat om omzetting naar middensegment huur, is niet bekend.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

2. Financiële consequenties omzetting programma

Er is een misverstand dat er sprake is van een meningsverschil tussen OGA en Stadgenoot m.b.t. de toepassing van het Convenant Splitsen. Het Convenant Splitsen en verkoop sociale woningen is van toepassing indien er sprake is van verkoop van een sociale woning *nadat de betreffende woning eerst zodanig in verhuur is genomen.* In Nieuw Argentinië [redacted] gaat het om nieuwbouwwoningen die, in plaats van sociaal te verhuren, door u verkocht danwel in het middensegment verhuurd zullen worden. Dit is een andere kwestie. Logischerwijs wordt dan het verschil tussen een marktgrondprijs en sociale grondprijs door u bijbetaald. Indien het gaat om 74 woningen een bij te betalen bedrag (uitgaande van verkoop) van ca. [redacted].

3. Winstdelingsregeling

Het OGA houdt vast aan toepassing van de winstdelingsregeling in Nieuw Argentinië. Er is mijn inziens geen enkele reden om hier van af te zien.
Stadgenoot heeft in 2004 een lagere grondprijs betaald, gekoppeld aan deze winstdelingsregeling. Partijen hebben hiervoor getekend. De gemeente heeft hierbij, in afwijking van het grondprijsbeleid, een risico genomen.
Sindsdien zijn de VON-prijzen aanzienlijk gestegen. Van het surplus aan gestegen VON-prijs ontvangt de gemeente 25%, te weten een bedrag van [redacted]. Stadgenoot behoudt de resterende 75%, een extra opbrengst (ten opzichte van de berekeningen in 2004) derhalve voor Stadgenoot van € [redacted]. Voor de gemeente pakt het nu ook goed uit. Geld dat, gezien de stand van het Vereveningsfonds, hard nodig is.
In 2004 is niet alleen wat betreft de grondprijzen voor de woningen een voor Stadgenoot gunstige prijs afgesproken. Voor de parkeerplaatsen heeft Stadgenoot [redacted] grondprijs betaald en is een subsidie van [redacted] toegekend voor de gebouwde parkeervoorziening. Verder heeft Stadgenoot de gelegenheid gehad het plan te optimaliseren. Hiervan heeft Stadgenoot ook terecht gebruik gemaakt.

4. Draagkracht Veemkade

[redacted]

5. Schade kabels & leidingen

[redacted]

Tot slot. U heeft aangegeven dat u vast wilt houden aan de lumpsumgrondprijs (geen bijbetaling) en dat de winstdelingsregeling van tafel moet. In ruil hiervoor investeert Stadgenoot de meerwaarde die ontstaat (elders) in de stad.
Onduidelijk is echter wat u hierbij voor ogen staat. Het gaat om een fors bedrag dat de gemeente zou mislopen, geld dat de gemeente anders zelf in de stad kan investeren.
Op dit moment is er geen reden uw bod te overwegen en/of bestuurlijk voor te leggen. Dit om uw verwachtingen m.b.t. ons gesprek te temperen. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Met vriendelijke groet,

Annius Hoornstra
Adjunct-directeur

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
Portefeuille Programma en Regie

Memo

Aan [redacted]
Van Annius Hoornstra
Kopie aan [redacted] stadsdeel Oost)

Datum 15 februari 2012
Kenmerk -
Onderwerp Winstdelingsregeling Nieuw Argentinië

Naar aanleiding van je notitie d.d. 30 januari 2012 meld ik je dat ik niet akkoord ben met je voorstel om af te zien van het toepassen van de winstdelingsregeling in het project Nieuw Argentinië.
Conform de overeenkomst dient Stadgenoot [redacted] te betalen aan de gemeente.
Er is m.i. geen enkele reden om hier van af te zien.
Stadgenoot heeft in 2004 een lagere grondprijs betaald, gekoppeld aan deze winstdelingsregeling. Partijen hebben hiervoor getekend. De gemeente heeft hierbij, in afwijking van het grondprijsbeleid, een risico genomen.
Sindsdien zijn de VON-prijzen aanzienlijk gestegen. Van het surplus aan gestegen VON-prijs ontvangt de gemeente 25%. Stadgenoot behoudt de resterende 75%, een extra opbrengst (ten opzichte van de berekeningen in 2004) derhalve voor Stadgenoot van [redacted].
Voor de gemeente pakt het nu ook goed uit. Geld dat, gezien de stand van het Vereveningsfonds, hard nodig is.
In 2004 is niet alleen wat betreft de grondprijzen voor de woningen een voor Stadgenoot gunstige prijs afgesproken. Voor de parkeerplaatsen heeft Stadgenoot [redacted] aan grondprijs betaald en is een subsidie van [redacted] toegekend voor de gebouwde parkeervoorziening. Verder heeft Stadgenoot de gelegenheid gehad het plan te optimaliseren. Hiervan heeft Stadgenoot ook gebruik gemaakt.
Dat de kosten nu hoger zijn dan was geraamd is voor risico en rekening Stadgenoot. Als de kosten meevallen komt men ook niet terug.

Wat betreft de koppeling van deze kwestie aan de omzetting van sociaal programma naar koopwoningen in Nieuw Argentinië, dit is niet aan de orde
Stadsdeel Oost heeft aangeven vast te houden aan de in 2011 ingezette lijn om alleen omzettingen van sociaal naar markt te realiseren in de projecten RI Oost, Amstelstation, Miquel en Oostpoort. Dit levert in totaal het Vereveningsfonds [redacted] op. Wethouder Van Poelgeest is met de betrokken bestuurders overeengekomen dat zij zelf de keuzes maken in welke projecten de aanpassingen zullen plaatsvinden.
Deze omzetting vindt derhalve niet plaats in Nieuw Argentinië.
Een andere variant die Stadgenoot recent heeft geopperd is dat sociaal programma wordt omgezet naar middensegmenthuur. Hierover komt Stadgenoot nog met een notitie. Ook hiervoor geldt dat afstemming met het stadsdeel een vereiste is.

010

[redacted]

Van: [redacted]@pmb.amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 20 februari 2012 11:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Project Argentinië

[redacted]
Wat mij betreft is het rond Argentinie eenvoudig: ik ben bereid terug te gaan naar de oude regeling van [redacted] (tijdstip ingang plus rente daarna nog af te spreken) onder voorwaarden dat we de discussie over de twee andere posten staken. Over de verkoop van woningen of verschuiving van huur naar koop moet OGA een ei leggen.
Groet [redacted]

Op 20 feb 2012 om 10:39 heeft '[redacted]@stadgenoot.nl> het volgende geschreven:\

Beste [redacted]

Nog deze week leveren wij een notitie aan hoe wij denken de doorstroming te kunnen stimuleren van de doelgroep middeninkomens vanuit de sociale huur. In deze notitie zullen wij tevens concreet worden over onze ambitie betreffende herinvesteren (elders) in de Stad.

In ieder geval is het onze wens om naast de [redacted] om te zetten naar wonen en deze kantoormeters aan de markt te onttrekken. Tevens willen wij de [redacted], die nu is opgeknipt in twee fases. Start fase 1a eind 2011 en fase 1b is gepland in 2013 aaneengesloten te bouwen. Vele van de sociale huurwoningen zijn namelijk al toegewezen aan huurders die al langere tijd verblijven in een wisselwoning vanuit de herstructurering.

Door [redacted] zijn een aantal (ontwikkel/beheer) posities in [redacted] in het bezit van Stadgenoot gekomen die veel investeringsvolume zullen claimen. In de notitie hierover meer.

Heb je er nog over nagedacht met wie ik voor Argentinië de drietal onderwerpen, vordering inzake de draagkracht van de Veemkade, schade als gevolg van de aanwezigheid van kabels & leidingen en de winstdelingsregeling afhandelen (schoonschip) kan gaan afhandelen? 0m in ieder geval met Argentinië in verkoop (met de juiste erfpachtvoorwaarden) te gaan, moeten wij begin maart, over de erfpachtvoorwaarden overeenstemming hebben.

Met [redacted] is het nog niet gelukt contact te hebben. Ik zal het nogmaals proberen om de (on)mogelijkheden te bespreken van het omzetten van alle woningen in de marktsector binnen de huidige lumpsum.

Is het mogelijk begin volgende week elkaar te ontmoeten?

Met vriendelijke groet mede namens [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: wo 15-02-12 08:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [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]

Directeur Projectontwikkeling

Stadgenoot

[redacted]@stadgenoot.nl

[redacted]

www.stadgenoot.nl

Postbus 700

1000 AS Amsterdam

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]r@stadgenoot.nl]
Verzonden: Tuesday, February 14, 2012 10:24 PM
Aan: [redacted]
Cc: [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 nieuwbouwprojec[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] [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] Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. [redacted]

Van: [redacted] [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:

- vordering inzake de draagkracht van de Veemkade
- schade als gevolg van de aanwezigheid van kabels & leidingen
- 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]

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 tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

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 tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

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

010

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 februari 2012 17:47
Aan: [redacted]stadgenoot.nl'; [redacted]@stadgenoot.nl'
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Project Argentinië
Bijlagen: brief [redacted] aan Stadgenoot.pdf

Beste heer [redacted] en mevrouw [redacted]

Bijgevoegd (alvast digitaal) de brief van [redacted] m.b.t. Nieuw Argentinie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Beleidsadviseur afdeling Kaders
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

vrijdag afwezig

Van: [redacted]
Verzonden: Wednesday 15 February 2012 8:17
Aan: [redacted]@stadgenoot.nl'
CC: [redacted]@stadgenoot.nl'; [redacted]@stadgenoot.nl'
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]@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 nieuwbouwproject [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] Adjunct Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam T. [redacted]

Van: [redacted]r@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:

- vordering inzake de draagkracht van de Veemkade
- schade als gevolg van de aanwezigheid van kabels & leidingen
- 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]

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 tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de Gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

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

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
[redacted]
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
Portefeuille Programma en Regie

Stadgenoot
T.a.v. de heer P. Kramer
Postbus 9252
1006 AG AMSTERDAM

Datum 20 februari 2012
Ons Kenmerk 2012-2391
Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer
E-mail [redacted]@oga.amsterdam.nl

Onderwerp Nieuw Argentinië; verkoop sociale woningen en winstdelingsregeling

Geachte heer Kramer,

Op 24 januari jl. heeft het OGA aan Stadgenoot een notitie gestuurd m.b.t. een aantal cases aangaande de verkoop van sociale woningen door Stadgenoot. In deze notitie is toegelicht wat de financiële (erfpacht)consequenties per project zijn voor Stadgenoot indien sociale woningen worden verkocht dan wel sociaal programma wordt omgezet naar koopwoningen. Waarbij aan u is meegegeven dat de vraag is hoe de betreffende stadsdeelbesturen aankijken tegen omzetting van sociaal programma naar koop.
U heeft vervolgens aangegeven graag in overleg met mij te treden over de cases Nieuw Argentinië e[redacted]
In dit gesprek zou, wat betreft Nieuw Argentinië, ook het toepassen van de winstdelingsregeling, de vordering inzake de draagkracht van de Veemkade en de schade als gevolg van kabels & leidingen betrokken moeten worden. Ter voorbereiding van dit gesprek geef ik u het volgende mee.

1. Omzetting sociaal programma

Stadsdeel Oost heeft ondertussen aangegeven tegen omzetting van sociaal programma naar koop in Nieuw Argentinië te zijn. De portefeuillehouder Oost houdt vast aan de in 2011 ingezette lijn. Er wordt alleen omgezet van sociaal naar markt [redacted] Wethouder Van Poelgeest is met de betrokken bestuurders overeengekomen dat zij zelf de keuzes maken in welke projecten aanpassingen zullen plaatsvinden. Dit betekent dat op dit moment omzetting in Nieuw Argentinië niet aan de orde is.
In stadsdeel Centrum staat de sociale voorraad onder druk. De ambtelijke inschatting van stadsdeel Centrum is dat het stadsdeelbestuur, en zeker de stadsdeelraad, niet akkoord zal gaan met omzetting [redacted]
Of de stadsdelen het een ander verhaal vinden als het gaat om omzetting naar middensegment huur, is niet bekend.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

2. Financiële consequenties omzetting programma

Het Convenant Splitsen en verkoop sociale woningen is van toepassing indien er sprake is van verkoop van een sociale woning *nadat de betreffende woning eerst zodanig in verhuur is genomen*. In Nieuw Argentinië [redacted] at het om nieuwbouwwoningen die, in plaats van sociaal te verhuren, door u verkocht danwel in het middensegment verhuurd zullen worden. Dit is een andere kwestie. Logischerwijs wordt dan het verschil tussen een marktgrondprijs en sociale grondprijs door u bijbetaald. Indien het gaat om 74 woningen een bij te betalen bedrag (uitgaande van verkoop) van ca. [redacted]

3. Winstdelingsregeling

Het OGA houdt vast aan toepassing van de winstdelingsregeling in Nieuw Argentinië. Er is mijn inziens geen enkele reden om hier van af te zien.
Stadgenoot heeft in 2004 een lagere grondprijs betaald, gekoppeld aan deze winstdelingsregeling. Partijen hebben hiervoor getekend. De gemeente heeft hierbij, in afwijking van het grondprijsbeleid, een risico genomen.
Sindsdien zijn de VON-prijzen aanzienlijk gestegen. Van het surplus aan gestegen VON-prijs ontvangt de gemeente 25%, te weten een bedrag va [redacted] Stadgenoot behoudt de resterende 75%, een extra opbrengst (ten opzichte van de berekeningen in 2004) derhalve voor Stadgenoot van [redacted]
In 2004 is niet alleen wat betreft de grondprijzen voor de woningen een voor Stadgenoot gunstige prijs afgesproken. Voor de parkeerplaatsen heeft Stadgenoo [redacted] grondprijs betaald en is een subsidie van [redacted] toegekend voor de gebouwde parkeervoorziening. Verder heeft Stadgenoot de gelegenheid gehad het plan te optimaliseren. Hiervan heeft Stadgenoot ook gebruik gemaakt.

4. Schade kabels & leidingen en draagkracht Veemkade

Zoals in de brief van [redacted] d.d. 10 maart 2011 wordt vermeld, wijst de gemeente Amsterdam iedere aansprakelijkheid voor eventuele schade ontstaan als gevolg van de aanwezigheid van kabels en leidingen en de ontstane schade als gevolg van de onduidelijkheid over het gebruik van de Veemkade van de hand. De argumentatie van [redacted] onderschrijf ik.

Tot slot. U heeft aangegeven dat u vast wilt houden aan de lumpsumgrondprijs (geen bijbetaling) en dat de winstdelingsregeling van tafel moet. In ruil hiervoor investeert Stadgenoot de meerwaarde die ontstaat (elders) in de stad.
Onduidelijk is echter wat u hierbij voor ogen staat. Het gaat om een fors bedrag dat de gemeente zou mislopen, geld dat de gemeente anders zelf in de stad kan investeren. Duidelijkheid over de inzet van Stadgenoot is een vereiste, voordat we in gesprek kunnen gaan. De mail van Stadgenoot d.d. 6 jan. 2012 (zie bijlage) betreft enkel de verkoop van sociale woningen tegen gunstige voorwaarden. Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Annius Hoornstra
Adjunct-directeur

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Tuesday 10 January 2012 10:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verkoop sociale huurwoningen

hierbij!
Cor

Van: [redacted]@stadgenoot.nl]
Verzonden: vrijdag 6 januari 2012 14:31
Aan: [redacted]
CC [redacted]
Onderwerp: Verkoop sociale huurwoningen

Geachte heer [redacted]

Met referte aan ons telefoongesprek op 22-12 jl., waarin ik had aangegeven u nog enige informatie te geven, zend ik u deze e-mail.
Stadgenoot heeft de vraag voorgelegd of zij de sociale huurwoningen in een viertal complexen/projecten kan verkopen.
U had laten weten dat voor een eventuele toestemming o.m. Bouwen aan de stad 2 en het Convenant Verkoop een rol spelen.
De vraag is dan wat dit voor (financiële) consequenties heeft met betrekking tot de erfpacht.
Hieronder de vier complexen/projecten en bij elk daar van heb ik kort uiteengezet wat onze visie op is op de financiële consequenties.

[redacted]

Ons inziens dient bij verkoop van de sociale woningen uitsluitend de eenmalige bijdrage voor het wijzigen van huur- in koopwoning in het kader van een conversie majeure investering bijbetaald te worden (voor 2012 het bedrag van € [redacted] woning).

ARGENTINIE								
won	pp	bestemming	AB	ingangsdd	eindd	grondprijs	canon	afgeko
99	59	sociale huurwoningen	1998	1-5-04	1-5-56	[redacted]		ja

Voor (Nieuw) Argentinië is afgesproken dat 30% van de woningen bestemd zullen worden als sociale huurwoningen.
Het project wordt gefaseerd gebouwd:
fase 1: deel parkeergarage onder Blok 1
fase 2: deel parkeergarage onder Blok 2
fase 3: Blok 1
fase 4: Blok 2
fase 5: deel parkeergarage onder Blok 3 + Blok 3
Fases 1 tot en met 4 worden maart dit jaar opgeleverd. De uitvoering van fase 5 is op dit moment onzeker.
Blokken 1, 2 + 3 zullen in totaal 330 woningen omvatten, waarvan 30% (= 99) sociale huurwoningen. Op basis van de parkeernorm van 0,6 zijn 59 parkeerplaatsen bestemd voor deze woningen.
Van de 99 sociale huurwoningen, zijn er thans 64 in de bijna gerealiseerde Blokken 1 + 2 geprojecteerd; hiervoor zijn 38 van de hiervoor genoemde 59 parkeerplaatsen gereserveerd. Voor in ieder geval deze 64 sociale huurwoningen + 38 sociale parkeerplaatsen wil Stadgenoot de mogelijkheid hebben om deze te verkopen.

[redacted]								
won	pp	bestemming	AB	ingangsdd	eindd	grondprijs	canon	afgeko
30	-	sociale huurwoningen	1998	16-12-10	16-12-62	[redacted]		ja

[redacted]

[redacted]

Wij zijn erg benieuwd naar uw bevindingen en uw reactie. Zoals hierboven al aangegeven hebben [redacted] en Argentinië prioriteit, gevolgd [redacted] boven [redacted] Voor Argentinië geldt bovendien dat hiervoor het huidige erfpachtcontract, dat gebaseerd is op het oude programma 2003, zo spoedig mogelijk een gewijzigde aanbieding gemaakt moet worden. Al hoewel hier thans gewerkt wordt met het uitgangspunt behoud van sociale huurwoningen, zou het desalniettemin fijn zijn als we voor de start verkoop in maart, weten wat onze mogelijkheden zijn.

In afwachting van uw bericht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

bedrijfsjurist Stadgenoot

Aanwezig op ma, di, do en vr

[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