008

[redacted]

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

Hoi allen,

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

groet [redacted]

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

Hoi [redacted]

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

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

groet,

[redacted]

Adviseur Wonen
Gemeente Amsterdam | Stadsdeel Oost

Oranje-Vrijstaatplein 2
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

Telefoon: [redacted]

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

Niet bereikbaar op woensdag

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

Ok, dank!

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

Hoi [redacted]

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

Groet,

[redacted]

Adviseur Wonen
Gemeente Amsterdam | Stadsdeel Oost

Oranje-Vrijstaatplein 2
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

[redacted]

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

Niet bereikbaar op woensdag

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

Hoi [redacted]

Heeft bespreking met de portefeuillehouder nog tot nieuwe inzichten geleid?

groet [redacted]

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

Hoi [redacted]

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

groet,

[redacted]
Adviseur Wonen
Gemeente Amsterdam | Stadsdeel Oost

Oranje-Vrijstaatplein 2
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

[redacted]

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

Niet bereikbaar op woensdag

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

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

Hallo [redacted] en [redacted]

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Grondzaken
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC
Amsterdam

[redacted] [redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

Groet,
[redacted]

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

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

Hoi [redacted]

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

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

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

groet,

[redacted]
Adviseur Wonen
Gemeente Amsterdam | Stadsdeel Oost

Oranje-Vrijstaatplein 2
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

[redacted]

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

Niet bereikbaar op woensdag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[redacted]

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

Hallo [redacted]

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Grondzaken
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC
Amsterdam

[redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

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

Beste[redacted]

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

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

Met vriendelijke groet
[redacted]

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

Beste[redacted]),

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

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

Groeten,

[redacted]

[redacted]

Adviseur Uitgifte

> Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

H Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

'[redacted]

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

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

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

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

Geachte heer[redacted].

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

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

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

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

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

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

				lumpsum grondwaarde		€ [redacted]
	gbo	VON	VON/gbo	grondwaarde/ woning		toebedeeld
sociale huur A (VSK1)	70	n.v.t.	n.v.t.	€ [redacted]		[redacted]0
sociale huur 2	70	n.v.t.	n.v.t.	€ [redacted]		[redacted]
sociale huur 3	75	n.v.t.	n.v.t.	€ [redacted]		[redacted]
subtotaal	215					€ [redacted]
toe te delen over marktprogramma						[redacted]0
	gbo	VON	VON/gbo	grondwaarde GPB/m² gbo	grondwaarde GPB	toebedeeld
VS KoopA (SH1)	65	€ [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
VS Koop2	80	€ [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
VS Koop3	90	€ [redacted]	€ [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]4
subtotaal	235	€ [redacted]			[redacted]	[redacted]
totaal generaal	**450**					**€ [redacted]0**

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

[redacted]

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

Hoi [redacted]

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

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

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

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

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

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

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

Groeten,

[redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

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

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

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Hoi [redacted]

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

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

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

groet,

[redacted]

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

[redacted]

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

Groet,

[redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Beste [redacted]

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

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

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

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

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

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

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

te zetten naar bijvoorbeeld huurwoningen voor de middeninkomens.

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

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

Ik houd me met [redacted] voor overleg beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]