2321

From: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Sent: Mon 10/8/2012 2:45:06 PM
Subject: RE: Afwikkeling deal Stadgenoot - ODE
Received: Mon 10/8/2012 2:45:06 PM

Hoi (10)(2e),

In onderstaande mails wordt verwezen naar deze afspraken:

Oosterdokseiland (ODE)

22. *Sociaal programma van 30 sociale huurwoningen met een gemiddeld GBO van 71,3 m2 wordt geheel omgezet naar markthuur.*
23. *De 30 markthuurwoningen worden in het middensegment verhuurd met een huur tot* (10)(2e)
24. *Stadgenoot betaalt per direct, voor de omzetting van 30 sociale woningen naar middensegment huurwoningen tot € (10)(2e) per maand, een aanvullende grondprijs van € (10)(2e) per woning (prijspeil 01.01.2012).*
25. *In de erfpachtvoorwaarden wordt voor deze woningen het volgende opgenomen:*
    - *woningen mogen tot € (10)(2e) (prijspeil 01.07.2012) verhuurd worden;*
    - *de erfpachter heeft de plicht bij mutatie of anders uiterlijk iedere 5 jaar het huurniveau door te geven aan de gemeente*
    - *bij een huurniveau > € (10)(2e) of bij splitsing dient Stadgenoot per woning € (10)(2e) (prijspeil 01.01.2012 geïndexeerd met CPI) aan de gemeente te betalen*

Ik heb een aantal vragen over deze afspraken.
Heb jij een brief of dergelijks waar deze afspraken in staan? Wat is de ingangsdatum van de bestemmingswijziging?
Aan wie kan de aanbieding worden verzonden? En zijn er bepaalde afspraken gemaakt over de kosten van de akte?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

mr. (10)(2e) (10)(2e)
Erfpachtbeheerder, Team Zakelijk Beheer
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

Fax (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

E-mail: (10)(2e)@oga.amsterdam.nl
Internet: www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 2 oktober 2012 11:10
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal Stadgenoot - ODE

Hoi (10)(2e) en (10)(2e)

Gaat om (10)(2e) Banninkstraat nr (10)(2e) (Bouwnrs 49 t/m 78).
Vanuit OGA is (10)(2e) (10)(2e) als projectleider betrokken geweest, de uitgever weet ik niet.

groet (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 2 oktober 2012 11:06
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)

CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal Stadgenoot - ODE

Hoi (10)(2e),

Dit is het laatste wat ik hierover kan vinden in de mailbox. Kun jij aan (10)(2e) aangeven, welk dossier het betreft (als je geen E-nummer hebt, dan wellicht het adres, of anders de naam van de uitgever die het heeft uitgegeven)?

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: wo 12-9-2012 8:00
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal Stadgenoot - ODE

Hoi (10)(2e),

Kun je aangeven om welk dossier dit gaat? Zoals eerder gemeld, zal Team Zakelijk Beheer dit dossier in behandeling nemen indien de AB1998 van toepassing zijn, (10)(2e) zal dit dossier behandelen.

Groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 11 september 2012 14:01
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Afwikkeling deal Stadgenoot - ODE

Hoi (10)(2e), (10)(2e),

De gemeente heeft met Stadgenoot een (10)(2e) complexe package deal gesloten over een aantal projecten. Een daarvan is het omzetten van 30 sociale huurwoningen op ODE (Oosterdokseiland, SD Centrum) naar markthuur, tegen een bijbetaling, onder onderstaande voorwaarden.
Onder welk team valt dit? En welke beheerder kunnen we hiervoor benaderen (of valt dit project misschien nog onder Uitgifte)?

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: di 11-9-2012 11:16
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Onderstaande is afgesproken, waarbij e.e.a. in de erfpachtvoorwaarden wordt opgenomen.
Om ook deze geldstroom transparant te houden, leek het mij handig om SG aan BE te laten betalen en dat vervolgens BE het geld stort tgv het VEF. Maar als dit direct kan, ook prima.

groet (10)(2e)

Oosterdokseiland (ODE)

2321
22. Sociaal programma van 30 sociale huurwoningen met een gemiddeld GBO van 71,3 m2 wordt geheel omgezet naar markthuur.
23. De 30 markthuurwoningen worden in het middensegment verhuurd met een huur tot € (10)(2e) p.m.
24. Stadgenoot betaalt per direct, voor de omzetting van 30 sociale woningen naar middensegment huurwoningen tot € (10)(2e) per maand, een aanvullende grondprijs van € (10)(2e) per woning (prijspeil 01.01.2012).
25. In de erfpachtvoorwaarden wordt voor deze woningen het volgende opgenomen:
    - woningen mogen tot € (10)(2e) (prijspeil 01.07.2012) verhuurd worden;
    - de erfpachter heeft de plicht bij mutatie of anders uiterlijk iedere 5 jaar het huurniveau door te geven aan de gemeente
    - bij een huurniveau > € (10)(2e) of bij splitsing dient Stadgenoot per woning € 47.000 (prijspeil 01.01.2012 geïndexeerd met CPI) aan de gemeente te betalen

---

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 11 september 2012 11:06
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal Getijenveld

(10)(2e),

volgens mij doet niemand ODE bij ons, omdat het allemaal afgekocht is, maar ik denk dat dit de erfpachtbeheerder voor SD Centrum is. Je kunt hiervoor even een mailtje sturen naar (10)(2e) (10)(2e), hij weet wie dit (in overleg met mij) kan afwikkelen.

Maar moet er eigenlijk wel iets worden gewijzigd aan ODE? De verrekening gaat onderhands, en loopt niet via het erfpachtresultaat, maar via het VEF.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: di 11-9-2012 11:03
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal Getijenveld

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),

Vind ik prima zo, dank voor je snelle reactie!
Ik zal het zo overnemen, tenzij (10)(2e) opmerkingen heeft.

(10)(2e): hou jij je bezig met Oosterdokseiland (ODE) en herziening erfpachtcontract of is dat iemand anders bij BE?

groet (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 11 september 2012 9:47
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal Getijenveld

Hoi (10)(2e),

Ik stel een ietsje andere administratieve verwerking voor (die per saldo op hetzelfde neer komt), volgens mij is de bijgaande opzet van de financiele stromen tussen Stadsdeel, BE en VEF net ietsje logischer (ook met het oog op de herleidbaarheid van de geldstromen voor in de jaarrekening).

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: di 11-9-2012 9:09
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal Getijenveld

Wat betreft de administratieve afhandeling heb ik bijgevoegd memo opgesteld (vorige week gestuurd).
Als jullie hier opmerkingen op hebben, hoor ik ze graag.

groet

Van:
Verzonden: maandag 10 september 2012 17:21
Aan:
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal Getijenveld

,

In de toegestuurde stukken lees ik o.a. het volgende:

"27. Stadgenoot en gemeente strepen de volgende bedragen (prijspeil 01.01.2012) tegen elkaar weg:
- € afkoop Winstdelingsregeling te betalen door Stadgenoot (punt 19)
- € ubsidie Broedplaatsen te betalen door de gemeente (punt 21)
- € kostenvergoeding Houthavens te betalen door stadsdeel (punt 26)
- € aankoop grond Getijenveld te betalen door gemeente/stadsdeel (punt 28)
28. Het "tegen elkaar wegstrepen" is enkel van toepassing indien de afspraken bestuurlijk zijn goedgekeurd en dient administratief nader door de gemeente te worden uitgewerkt."

Wat betekent dit "wegstrepen" voor de praktische afhandeling? Betekent dit dat we de € el administratief afwikkelen, maar niet daadwerkelijk met Stadgenoot verrekenen? En waar moet dan dat bedrag wel naar toe?

Afhankelijk van de uitwerking van bovenstaand issue denk ik dat e.e.a. vrij snel kan gaan: na ontvangst van het SD-besluit kan er door BE snel boekhoudkundig verwerkt worden, en fysieke betaling (voorzover nodig, zie bovenstaand...) kan dan ook binnen enkele weken. Dus na besluitvorminmg moet fin. traject wel binnen een maand afgewikkeld kunnen worden, lijkt mij, met daarbij de opmerking dat deze termijnen na half december niet meer van toepassing zijn (ivm afsluiting boekjaar en kerstvakantie). Dus, in oktober besloten, kan waarschijnlijk wel in november worden afgewikkeld. Maar ik zou liever geen concrete afwikkeltermijn op voorhand willen noemen, want voor je het weet zit je tegen de eindejaarsgrens aan...

Met vriendelijke groet,

Van: [@nieuwwest.amsterdam.nl]
Verzonden: ma 10-9-2012 11:44
Aan: ;
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal

Beste

, even een praktische vraag. Als onze stadsdeelraad akkoord gaat, hoelang duurt het dan totdat effectuering plaatsvindt.
Dus hoe snel zullen de betalingen daarna plaatsvinden? Ik zou hierover in de brief aan Stadgenoot dan een zinsnede kunnen opnemen.
En het lijkt me dat we de betalingen in dit boekjaar nog willen doen...Als hierover niet met zekerheid iets gezegd kan worden, laat ik het gewoon weg.
s vanochtend akkoord gegaan met de brief die vanuit ons naar Stadgenoot gaat. Morgen zal in ons MT getekend worden door de directeur en dan gaat die uit. Bijgaand het concept (zonder de termijn van effectuering daarin)
Vanochtend gaf aan dat waarschijnlijk de begroting in de raad van december wordt behandeld en dat we dan in november toch aan de beurt zouden kunnen komen met Getijenveld. Eerder was dit dus andersom (begroting in november en daarom Getijenveld december)
Groet,

Projectmanager Geuzenveld, Afdeling Procesbureau
Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West

T M 20348261
@nieuwwest.amsterdam.nl
Aanwezig: ma, di, wo, do, vr (om de week)

'40-'45 nr 1, kamer 8.16 1064 SW Amsterdam
nieuwwest.amsterdam.nl

Van: (10)(2e), [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 13 augustus 2012 17:14
Aan: (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal (10)(2e)

(10)(2e),

Het is wellicht wat ingewikkeld, maar de transactie bestaat uit twee delen:

- Extern: Stadgemoot krijgt, bij beeindiging, het restant van de gehele betaalde afkoopsom (€ (10)(2e) retour

En intern gemeente: bij beëindiging wordt de destijds ontvangen afkoopsom teruggedraaid:

- van de € (10)(2e) s ong. € (10)(2e) s meerwaarde afgedragen aan het SFV; dit bedrag wordt dan weer teruggedraaid
- en ong. (10)(2e) s boekwaarde van het erfpachtrecht; die komt (cf. de gebruikelijke systematiek) ten laste van de grex (omdat de boekwaarde van de t.z.t. uit te geven nieuwe rechten, weer als inkomsten in de grex komen)

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@nieuwwest.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 7 augustus 2012 17:14
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal Getijenveld

Beste (10)(2e),

Uit de onderbouwing (althans die ik voorhanden heb, zie bijlage) staat dat de gemeente de volledige (10)(2e) terugbetaald.
Uit jouw verhaal maak ikop dat het eigenlijk minder had moeten zijn (namelijk het restant).
Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 7 augustus 2012 16:27
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

De (10)(2b) is een afkoopsom voor 75 jaar die enkele jaren geleden is betaald voor het nu te beeindigen recht, en waarvan de meerwaarde is afgedragen aan het SFV.
Omdat deze afkoopsom (naar nu blijkt) "onterecht" aan als meerwaarde is aangemerkt (het recht bestaat immers geen 75 jaar, maar slechts ong. 5 jaar) zal die afkoop van toen worden teruggedraaid in de vorm van een "negatieve meerwaarde" bij BE.
Dus dit betreft een (10)(2e) technisch verhaal, waar echter wel logica achter zit.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 7 augustus 2012 13:00
Aan: (10)(2e) (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Afwikkeling deal Getijenveld

Hoi (10)(2e),

Voor mijn begrip, ik dacht dat de gehele (10)(2e) + airrights de grex belast, waarvan (10)(2e) an verwervingskosten.
Werkt dit anders? Of is afgesproken het bedrag van (10)(2e) ten laste van het erfpachtresultaat te brengen?

groet (10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@nieuwwest.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 7 augustus 2012 11:46
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Afwikkeling deal (10)(2e)

Beste (10)(2e),

(10)(2e) is op vakantie en op onderstaande vraag mbt BTW heb ik niets meer vernomen. Het zou best kunnen dat je (10)(2e) gemaild hebt, maar daarvan heb ik dus niets gezien.
Zou je mij dit door kunnen sturen? En als je nog niet geantwoord had, is dit dus een reminder:)

Verder wil ik je hierbij aangeven dat we bezig zijn met de vastlegging van de afspraken met Stadgenoot. Hiertoe stellen we een brief op die door beide partijen ondertekend gaat worden.
Hierin zullen de eindbedragen nog een keer gemeld worden. In dit opzicht moet er dus geen misverstand bestaan over de kosten die vanuit de grex en de kosten die vanuit erfpacht aan Stadgenoot betaald zullen gaan worden (na bestuurlijke goedkeuring.)

Bijgaande memo's geven hiervan een goed overzicht. Hieruit maak ik dus dat de uiteindelijke afspraak is gebaseerd op het voorstel van de gemeente in de memo van Stadgenoot (10 juli).
Dit betekent dus dat de terug te betalen afkoopsom erfpacht € (10)(2e) betreft. En dat de nieuwe grex een bedrag van € (10)(2e) (10)(2e) voor haar rekening krijgt.
In de afspraken wordt niet meer verwezen naar de onderliggende kosten, dus daarom hierbij deze rekensom, die ik graag bevestigd zie.

Wat betreft de airrights kan ik melden dat deze dus niet financieel zijn vertaald in de deal met Stadgenoot. Wij nemen deze nu op als een programmatische afspraak en vertalen deze dus financieel als kosten voor de nieuwe grex.

Ik hoor graag van je.

Vr. Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: donderdag 19 juli 2012 9:50
Aan: (10)(2e) (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: (10)(2e)

Hoi (10)(2e)
Ik heb het stuk ook gelezen en ik vraag me af waar de airrigths zijn gebleven komen deze nu niet ten laste van het van (10)(2e)?
Verder ben ik het eens met jou dat de erfpacht verrekend wordt vanaf het moment van teruggave dus niet het volledige bedrag.

Voor wat betreft de BTWis het volgens mij exclusief en gaan wij ervan uit dat we die terug halen, of denk jij daar anders over (10)(2e)
????

Groet
(10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 17 juli 2012 13:40

Aan: (10)(2e) ; (10)(2e) ; (10)(2e)
CC: (10)(2e)
Onderwerp: RE: (10)(2e)

Beste (10)(2e) en (10)(2e),

Zijn de bedragen in de memo van Stadgenoot exclusief of inclusief BTW?
Of verschilt dit weer per post? Lijkt me wel verstandig om dit duidelijk te vermelden.
Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 17 juli 2012 13:37
Aan: (10)(2e) ; (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: FW: getijenveld

Tkn.

De vragen en opmerkingen/aanvullingen hierop heb ik net in een aparte e-mail toegezonden.
Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 17 juli 2012 10:07
Aan: (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: FW: (10)(2e)

Hoi (10)(2e),

Lees je even mee. Volgens mij klopt het verhaal niet rond de 'ai'rrights'. Die hebben we toch afgekocht voor 2 (10)(2e)?

Met vriendelijke groeten,

(10)(2e)
Programmamanager Stedelijke Ontwikkeling
Procesbureau Stedelijke Ontwikkeling
Stadsdeel Nieuw West
020-(10)(2e)

Van: (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 17 juli 2012 9:24
Aan: (10)(2e) (10)(2e) ; (10)(2e)
Onderwerp: (10)(2e)

Hoi (10)(2e) en (10)(2e)

Van (10)(2e) begrijp ik dat sd Nieuw-West akkoord is met het voorstel van Stadgenoot mbt (10)(2e) zie bestand).
Ik ben bezig het hele pakket aan afspraken te verwoorden t.b.v. (10)(2e)

Ik geef hierbij aan dat wij (als centrale stad) verder geen bemoeienis hebben met de herontwikkeling van deze locatie.
En dat de afspraken nader worden uitgewerkt tussen sd en Stadgenoot.

Eén vraag: wat zijn airrights? Kunnen jullie dit in 1 zin toelichten? <<DPO-pekr-memo-2012-49 dd 10 juli 2012 OGA definitief.doc>>

Groet (10)(2e)

020-(10)(2e)

Beleidsadviseur afdeling Kaders
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

vrijdag afwezig

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.

Lees het laatste nieuws uit stadsdeel Nieuw-West in de digitale nieuwsbrief:
www.nieuwwest.amsterdam.nl/nieuwsbrief

Aan dit bericht kunt u geen rechten ontlenen. Lees meer in de e-mail disclaimer van stadsdeel Nieuw-West op http://www.nieuwwest.amsterdam.nl/maildisclaimer

Denk aan het milieu voordat u deze mail print.

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.

Lees het laatste nieuws uit stadsdeel Nieuw-West in de digitale nieuwsbrief:
www.nieuwwest.amsterdam.nl/nieuwsbrief

Aan dit bericht kunt u geen rechten ontlenen. Lees meer in de e-mail disclaimer van stadsdeel Nieuw-West op http://www.nieuwwest.amsterdam.nl/maildisclaimer

Denk aan het milieu voordat u deze mail print.

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.

Lees het laatste nieuws uit stadsdeel Nieuw-West in de digitale nieuwsbrief:
www.nieuwwest.amsterdam.nl/nieuwsbrief

Aan dit bericht kunt u geen rechten ontlenen. Lees meer in de e-mail disclaimer van stadsdeel Nieuw-West op
http://www.nieuwwest.amsterdam.nl/maildisclaimer

Denk aan het milieu voordat u deze mail print.