

0004
5.1.2e 1.2e | 5.1.2e @vorm.nl]; 5.1.2e | 5.1.2e | 5.1.2e @vorm.nl];
5.1.2e @vorm.nl | 5.1.2e @vorm.nl]; 5.1.2e | 5.1.2e @herschut.nl]; 5.1.2e ,
5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl];
5.1.2e | 5.1.2e @herschut.nl]
Cc: 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e (5.1.2e)
Sent: Fri 6/14/2024 8:54:34 AM
Subject: Amsterdam Slotterplas - concept-aanbiedingen VORM
Received: Fri 6/14/2024 8:55:28 AM
[Opmerking 5.1.2e nav overleg 17 mei 2024.docx](#)
[Erfpachtaanbieding 10 mei 2024 Gemeente \(12.16.5.2024\).pdf](#)
[Brief opheffing WVG \(Rochdale - particuliere kopers \(23 mei 2024\).docx](#)

Dames/heren

Om 11.00/zodadelijk spreken wij elkaar weer.

Voor t gemak het verslag (annex agenda annex checklist) voor zodadelijk + wvttk (oa email 5.1.2e van gisteren mbt het zelfbewoningsbeding).

Met vriendelijke groet

5.1.2e

Van: 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e |>

Verzonden: maandag 3 juni 2024 10:33

Aan: 5.1.2e 1.2e < 5.1.2e @vorm.nl>; 5.1.2e | Hermans & Schuttevaer Notarissen' < 5.1.2e @herschut.nl>; 5.1.2e | Hermans & Schuttevaer Notarissen' < 5.1.2e @herschut.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @vorm.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e |>; 5.1.2e @vorm.nl; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Amsterdam Slotterplas - concept-aanbiedingen VORM voorzien van opmerkingen Gemeente - opmerkingen vervolg

Urgentie: Hoog

Dames/heren

N.a.v. het overleg van vrijdag heb ik een aantal aantekeningen gemaakt, weliswaar niet volledig/op alle punten, maar wel wat betreft een aantal hoofdzaken, in samengevatte vorm:

- Verlegging middenspanningskabel/Vattenfall: pas in 2025 (?) – planning (ontzettend) belangrijk (!) – staat start bouw in de weg > SBI-subsidie behoeft start bouw in 2024 (!)
- Rechtstreeks contact tekenaar Gemeente met 5.1.2e ter voorkoming misverstand en bespoedigen doorlooptijd
- Allonge: concept opmaken door Gemeente
- De maximale verkoopprijs sociale koop geldt alleen voor de transactie VORM-1^e koper; opvolgend kopers zijn niet gebonden aan de gemaximeerde verkoopprijs
- De gemaximeerde verkoopprijs sociale koop wordt jaarlijks met een index verhoogd, maar dus niet aangepast op het Rijksbeleid (!)
- Ook de dure woningen (zogezegd, dus, zeg, woningen boven de 614 K = reguliere opkoopbescherming) zijn gebonden aan verhuurbepalingen (!) (vrij vertaald: het maakt niet uit of je een sociale woning koopt of een dure vrije sector woning: de verhuurbepalingen zijn dezelfde)
- Uitgifte erfpacht vanaf 1^e laag kan niet binnen Gemeente: het is (i) óf 'alles' in erfpacht waarbij er dan tav de publieke deel een beheersovereenkomst (etc etc) moet worden gesloten (ii) óf men vestigt een erfdienstbaarheid – voor balkons is dat werkbaar – omdat men niet kan wonen in een erfdienstbaarheid zal noodzakelijkerwijs de keuze moeten vallen op de variant waarbij men voor het publieke deel een beheersovereenkomst (etc etc) moet sluiten

1000661

- De projectontwikkelaarsresolutie kan verlengd worden tot 3 jaar - een 4 jaarsperiode is overigens ook op Sluishuis toegepast
- Lezing/reactie Gemeente conceptbrief 'opheffing' WVG mbt transactie Rochdale en particuliere kopers (5.1.2e)
- Toepassing AB 2000 volgt uit splitsingsbeleid
- Toestemming AB levering aan particuliere kopers verwerken in erfpachtaanbieding
- Toestemming AB levering Rochdale is niet benodigd (want moment levering is nog geen start bouw)
- Geen precario mbt gebruik grond onder/nabij toren door VORM

Mvg, 5.1.2e

Van: 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e |>

Verzonden: vrijdag 31 mei 2024 10:40

Aan: 5.1.2e 1.2e < 5.1.2e @vorm.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e |>; 5.1.2e < 5.1.2e @vorm.nl>; 5.1.2e @vorm.nl; 5.1.2e | Hermans & Schuttevaer Notarissen' < 5.1.2e @herschut.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e | Hermans & Schuttevaer Notarissen' < 5.1.2e @herschut.nl>

CC: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Amsterdam Slotterplas - concept-aanbiedingen VORM voorzien van opmerkingen Gemeente - opmerkingen vervolg

Urgentie: Hoog

Danes/heren

Straks/11.00 hebben wij ons 2-wekelijks overleg.

Volgens mij hebben wij geen bijgewerkte erfpachtaanbieding zien binnenkomen (?).

In deze email heb ik even alle zaken 'bijeengeraapt', die 'op tafel liggen':

- De erfpachtaanbieding die we 2 weken geleden bespraken met in GROEN en via aantekeningen opmerkingen van onze kant (maar niet een heel handig stuk omdat we in PDF moesten werken en met opmerkingen in stacato; zie daarom volgende punt:)
- Nav de bijeenkomst van 2 weken geleden, hebben we onze bevindingen en het besprokene netjes uitgeschreven in de WORD-bijlage
- De emailwisseling van afgelopen week tussen 5.1.2e en 5.1.2e (hieronder ingeplakt met in rood de reactie van 5.1.2e)
- Een concept-brief ter opheffing van de WVG tav de transacties (a) VORM-Rochdale en (b) VORM-particuliere kopers

1000661

Mvg, 5.1.2e

Van: [5.1.2e] <[5.1.2e]@amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 29 mei 2024 15:11

Aan: [5.1.2e] <[5.1.2e]@vorm.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@amsterdam.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@amsterdam.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@amsterdam.nl>

CC: [5.1.2e] <[5.1.2e]@herschut.nl>; [5.1.2e] | Hermans & Schuttevaer Notarissen <[5.1.2e]@herschut.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@vorm.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@vorm.nl>

Onderwerp: RE: Concept-aanbiedingen VORM voorzien van opmerkingen Gemeente - opmerkingen vervolg

Beste [5.1.2e] e.a.

N.a.v. Je appje. Hieronder in rood de antwoorden die ik van [5.1.2e] heb gekregen. [5.1.2e] is deze week afwezig. De vraag over jaarlijkse prijscorrectie staat nog uit. Op het bijgevoegde document heb ik nog geen reacties gekregen.

Van: [5.1.2e] <[5.1.2e]@vorm.nl>

Verzonden: vrijdag 24 mei 2024 14:12

Aan: [5.1.2e] <[5.1.2e]@amsterdam.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@amsterdam.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@amsterdam.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@amsterdam.nl>

CC: [5.1.2e] <[5.1.2e]@herschut.nl>; [5.1.2e] | Hermans & Schuttevaer Notarissen <[5.1.2e]@herschut.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@vorm.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@vorm.nl>

Onderwerp: RE: Concept-aanbiedingen VORM voorzien van opmerkingen Gemeente - opmerkingen vervolg

Urgentie: Hoog

Beste [5.1.2e] e.a.,

Bijgaand in aanvulling op de mail van afgelopen vrijdag hierbij nog wat aanvullende en uitgewerkt op- en aanmerkingen.

Naar aanleiding van mijn overleg van hedenochtend met [5.1.2e] neem ik [5.1.2e] ook mee in deze mail ten aanzien van de bepalingen inzake de Sociale Koop en de Projectontwikkelaarsregeling.

Wij starten komende week met de marketing ter voorbereiding op de Pre Sale van 12 juni a.s. en dienen duidelijkheid te kunnen geven over deze spelregels.

V.w.b. de Sociale Koop:

- Vaststellen dat de gemaximeerde verkoopprijs alleen toeziet op de eerste erfpachter

- Dat klopt. De maximale vastgestelde verkoopprijs voor betaalbare koopwoning geldt alleen voor de eerste koper.

- Zelfbewoningsplicht conform

- De zelfbewoningsplicht is ook op sociale koop van toepassing

- Jaarlijkse prijscorrectie conform landelijk beleid Rijksoverheid

- Dit heeft [5.1.2e] intern nagevraagd. Nog geen antwoord op dit moment.

V.w.b. de Vrije Sector Koop:

- Zelfbewoningsplicht conform, echter, met dien verstande dat de verhuurbepanking geldt tot een von-som van EUR 641.000 prijspeil 1.1.2024. Dit is dan gelijk aan de Opkoopbescherming die van toepassing is in A'dam.

Nee, de verhuurbepanking heeft geen maximale verkoopprijs en is niet gelijk aan de opkoopbescherming die van toepassing is in Amsterdam. Dit zijn 2 verschillende regelingen. Dus ook duurdere woningen hebben een maximale verhuurprijs van € 1.220,40 per maand (prijspeil 1 januari 2024). Mocht de erfpachter hiervan af willen wijken, dan dient de erfpachter een verzoek tot uitzondering verhuurverbod in te dienen bij de gemeente Amsterdam. Zie ook [Verhuurverbod \(zelfbewoningsplicht\) nieuwbouw koopwoningen - Gemeente Amsterdam](#)

V.w.b. de projectontwikkelaarsregeling:

- Voor fase 2 (blokken W1 en W2) deze te verlengen van 2 jaar naar 4 jaar.

- Waarom? Realisatie vanaf 1 [5.1.2e] 2027 en 24 mnd bouwtijd. Dan kan koper hierin gedurende bouw en verkoop zelfstandig keuze in maken.

Normaliter kunnen wij de projectontwikkelaarsregeling met 1 jaar verlengen. Die begint te lopen vanaf 1 maart 2025. Dus dan kunnen de nieuwe erfpachters hier gebruik van maken tot 1 maart 2028. Aannee is dat VORM al voordat er wordt gebouwd verkoopt. Dus geen reden voor verlenging tot 4 jaar. Bij andere projecten loopt de projectontwikkelaarsregeling ook niet tot einde bouw. (bouwijd van 36 maanden en projectontwikkelaarsregeling is normaliter 24 maanden)

0004

Voor het overige verwijs ik naar bijgaand word.doc.
Ik heb nog geen reactie binnengekregen op de inhoud van het formulier.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e
Ontwikkelmanager | Teamleider

Van: 5.1.2e 1.2e < 5.1.2e @vorm.nl >
Verzonden: vrijdag 24 mei 2024 14:12
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >; 5.1.2e
< 5.1.2e @amsterdam.nl >; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >
CC: 5.1.2e < 5.1.2e >; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl >; 5.1.2e | Hermans
& Schuttevaer Notarissen < 5.1.2e @herschut.nl >; 5.1.2e | Hermans & Schuttevaer Notarissen
< 5.1.2e @herschut.nl >; 5.1.2e < 5.1.2e @vorm.nl >; 5.1.2e < 5.1.2e @vorm.nl >
Onderwerp: RE: Concept-aanbiedingen VORM voorzien van opmerkingen Gemeente - opmerkingen vervolg
Urgentie: 5.1.2e

Beste 5.1.2e e.a.,

Bijgaand in aanvulling op de mail van afgelopen vrijdag hierbij nog wat aanvullende en uitgewerkt op- en aanmerkingen.

Naar aanleiding van mijn overleg van hedenochtend met 5.1.2e neem ik 5.1.2e ook mee in deze mail ten aanzien van de bepalingen inzake de Sociale Koop en de Projectontwikkelaarsregeling.

Wij starten komende week met de marketing ter voorbereiding op de Pre Sale van 12 juni a.s. en dienen duidelijkheid te kunnen geven over deze spelregels.

V.w.b. de Sociale Koop:

- Vaststellen dat de gemaximeerde verkoopprijs alleen toeziet op de eerste erfpachter
- Zelfbewoningsplicht conform
- Jaarlijkse prijscorrectie conform landelijk beleid Rijksoverheid

V.w.b. de Vrije Sector Koop:

- Zelfbewoningsplicht conform, echter, met dien verstande dat de verhuurbepanking geldt tot een von-som van EUR 641.000 prijspeil 1.1.2024. Dit is dan gelijk aan de Opkoopbescherming die van toepassing is in A'dam.

V.w.b. de projectontwikkelaarsregeling:

- Voor fase 2 (blokken W1 en W2) deze te verlengen van 2 jaar naar 4 jaar.
- Waarom? Realisatie vanaf 1 5.1.24 2027 en 24 mnd bouwtijd. Dan kan koper hierin gedurende bouw en verkoop zelfstandig keuze in maken.

Voor het overige verwijs ik naar bijgaand word.doc.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Ontwikkelmanager | Teamleider

VORM

VORM Ontwikkeling B.V.

Bezoekadres Schiehaven 13 | 3024 EC | Rotterdam

Postadres Postbus 16 | 3350 AA | Papendrecht

W. www.vorm.nl

T. 5.1.2e
M. 5.1.2e
E. 5.1.2e @vorm.nl

1000661

VORM DE TOEKOMST

Van: 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e >

Verzonden: vrijdag 17 mei 2024 13:03

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 1.2e < 5.1.2e @vorm.nl>

CC: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e
< 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e | Hermans & Schuttevaer Notarissen < 5.1.2e @herschut.nl>; 5.1.2e
| Hermans & Schuttevaer Notarissen < 5.1.2e @herschut.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @vorm.nl>; 5.1.2e
< 5.1.2e @vorm.nl>

Onderwerp: Concept-aanbiedingen VORM voorzien van opmerkingen Gemeente

5.1.2e e.a.

Nav het overleg van zojuist bijgaand het stuk wat we zojuist op het scherm hebben besproken (onze aantekeningen zijn groen gemaakt en in de PDF van opmerkingen voorzien).

(voor t gemak even de laatste verlengingsbrief bijgevoegd evenals de brief mbt de 'cap')

We zullen een dezer dagen hetgeen we bespraken nog even onder elkaar zetten in een email (dat leest ook overzichtelijker dan dit stuk).

5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 10 mei 2024 18:02

Aan: 5.1.2e 1.2e < 5.1.2e @vorm.nl>

CC: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e
< 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e | Hermans & Schuttevaer Notarissen < 5.1.2e @herschut.nl>; 5.1.2e
| Hermans & Schuttevaer Notarissen < 5.1.2e @herschut.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @vorm.nl>; 5.1.2e
< 5.1.2e @vorm.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @vorm.nl>

Onderwerp: Concept-aanbiedingen VORM voorzien van opmerkingen Gemeente

Beste 5.1.2e,

Bijgaand de aangepaste concept aanbieding in .pdf bestand met wijzigingen en een schone versie en het WORD bestand met beantwoording van jullie vragen (waaronder de projectontwikkelaarsregeling).

Van 5.1.2e heb ik de bijgaande tekeningen ontvangen in .pdf en .gml. Zijn deze ook nog in .dwg beschikbaar?

De tekeningen heb ik ook ter beoordeling naar de projectgroep gestuurd. Zodra ik daar een akkoord van heb ontvangen, kan ik de tekeningen laten maken die o.a. kunnen worden gebruikt voor de publicatie in het kader van DIDAM en het vervolg van het erfpachtproces.

Fijn weekend en tot volgende week vrijdag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Transformatiespecialist
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

0004 Gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.