

0013
5.1.2e (5.1.2e) [5.1.2e]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.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 [5.1.2e @vorm.nl]; 5.1.2e
5.1.2e [5.1.2e]; 5.1.2e [5.1.2e @vorm.nl]; 5.1.2e
5.1.2e [5.1.2e @herschut.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @herschut.nl]

Cc: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: 5.1.2e 10/10/2024 7:56:48 AM
Subject: RE: Amsterdam Slotterplas
Received: Thur 10/10/2024 7:56:57 AM

Allen,
Sorry dat ik ineens weg was.
De verbinding viel weg en ik kreeg hem ook niet meer aan de praat.
Acties zal ik uitvoeren

Met vriendelijke groet

5.1.2e
Adviseur uitgifte Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Aanwezig ma t/m do.

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.Amsterdam.nl

Van: 5.1.2e (5.1.2e) < 5.1.2e |>
Verzonden: donderdag 10 oktober 2024 09:25
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 @vorm.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e |>; 5.1.2e
< 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 @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Amsterdam Slotterplas

Allen

Resume:

- **Dinsdag 15/10 10.00 uur** vervolg
 - (met name: met elkaar door EPA BBW heenpraten; EPA Rochdale naar verwachting kant en klaar gezien beperkte correcties; actie EPAs 5.1.2e
- 5.1.2e heeft zojuist bestuursbesluit verticale splitsing rondgestuurd
- 5.1.2e geeft aan dat er mbt vestiging onderopstal op naam van Westpoort Warmte mogelijk nog voorwaarden bijkomen – 5.1.2e stemt dat af met 5.1.2e – EPA zal dan wat aangepast worden – dan moet dan (waarschijnlijk) ook weer afgestemd worden met Vattenfall
- 5.1.2e belt nog achter Liander aan inzake EPA Liander
- Ziggo zwabbert (wel/niet opstalrecht) – zal naar zich laat aanzien vanmiddag definitief blijken 5.1.2e
- 5.1.2e reageert een dezer dagen op concept-opdrachtbrief inzake SBI
- 5.1.2e opnemen 'fasering' of woorden van gelijke strekking bij levering percelen door VORM aan Gemeente (hoe fasering er exact uit ziet, zien we gaandeweg en zal gaandeweg in Allonge worden meegenomen)
- 5.1.2e sturen memo VORM ter voorbereiding Stuurgroep 16 oktober aan 5.1.2e – vandaag of morgen (moet nog even afgestemd worden met Directie VORM)

1001076

Mvg 5.1.2e

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

- EPA WKO – nog in afwachting reactie Vattenfall/Westpoort (reminder verstuurd) – dan zaken waar nodig nog te verwerken en uitsturen aan de Stichting via 5.1.2e – gegevens Stichting zijn gedeeld door BW
- EPA BBW in afwachting aangepast concept (5.1.2e Gemeente)
- In kader SBI uitbetaling zullen 5.1.2e een opdrachtbrief van VORM Ontw aan VORM Bouw opstellen – concept nog aan Gemeente voorleggen
- BW doende met akte verticale splitsing – afstemming 5.1.2e over tekeningen/GML-bestand
- Bestuursbesluit EPA verticale splitsing (5.1.2e Gemeente)
- Stuurgroep 16 oktober – denkbare agendapunten (?) – VORM en Gemeente voorbereiden
 - Discussie 150 K indexatieberekening
 - Brief/reactie Gemeente flexibiliteit tennis/padel (brief inmiddels ontvangen van de Gemeente)
 - Discussiepunten Allonge
 - Verlenging projectontwikkelaarsregeling tot 4 jaar
- Heden 15.00 Allonge overleg 5.1.2e

Tot zover even, mvg 5.1.2e

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

Verzonden: donderdag 3 oktober 2024 18:51

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 @vorm.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e |>; 5.1.2e < 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>

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

Onderwerp: Amsterdam Slotterplas

Allen

Morgen/vrijdag ons 2-wekelijks overleg om 11.00 uur.

Aandachtspunten met name:

- Reactie EPA Rochdale volgt morgen/vrijdag (integraal vanuit VORM en Rochdale)
- St v z EPA Ziggo en EPA Liander
- St v z EPA WKO
 - Stichting WKO > naam door 5.1.2e doorgegeven
- St v z EPA BBW
 - Berekeningen vanuit Gemeente zijn gefiatteerd door VORM
 - (even abstraherend van de 150 K index discussie die op Stuurgroepniveau beslist moet worden)
- EPA Verticale splitsing > to do bestuursbesluit Gemeente
 - Notariele akte verticale splitsing in bewerking bij 5.1.2e
- Morgen/vrijdagmiddag overleg 5.1.2e inzake Allonge
 - volgende week idem overleg via Projectgroep/Allonge
 - reactie brief flexibiliteit tennis/padel (Gemeente)
 - SBI-voorwaarden > AO kopers en Rochdale afdoende? (Gemeente)
- Stuurgroep ingepland op 16 oktober

1001076

- (VORM > afstemming met Vattenfall/WW; kettingbedingen Vattenfall/WW > as maandag overleg)
- (VORM > afronding KO TKRO Rochdale > notarieel transport)

- Wvttk

Mvg, 5.1.2e

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

Verzonden: donderdag 26 september 2024 13:06

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 @vorm.nl>; 5.1.2e < 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>
 CC: 5.1.2e!e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
 Onderwerp: Amsterdam Slotterplas

Allen

Resume:

- 5.1.2e mbt aanb verticale spl nog wat zaken te organiseren (zie email 5.1.2e van vandaag)
- 5.1.2e stuurt vandaag/avond een email aan Gemeente (ik denk aan 5.1.2e) onze bevindingen mbt aanbiedingen Ziggo en Liander, samengevat:
 - tekeningen trekken teveel mee in het opstalrecht
 - bestemming te ruim omschreven
 - ingangsdatum is verwarrend
 - (en passant meenemen dat akten gezien veelheid en complexiteit via H&S worden gepasseerd)
 - NB: 12 geeft aan dat zaken ook nog bij besluit (inclusief een aangepaste tekening) kunnen worden gecorrigeerd – dat werkt (heel veel) sneller dan het moeten corrigeren en opnieuw uitbrengen van een aanbieding
 - NB: dra duidelijk is hoe we hierin met elkaar voortgaan, kan VORM Ziggo en Liander aanspreken om tot spoedige ondertekening over te gaan – even goed met elkaar blijven afstemmen
- Indexatie: uit pragmatisch en noodzakelijk oogpunt wordt de berekeningswijze van de Gemeente in de aanbiedingen geïmplementeerd zodat dit ook 'verder kan'; standpunt VORM is bekend (nl = 150 K teveel) – onderwerp Stuurgroep – latere betaling erfpachtafkoopsommen ligt niet in de rede aldus Gemeente
- Allonge – separaat overleg; 5.1.2e reageren vandaag op het stuk dat 5.1.2e gisteren toezond – Projectgroep/Allonge ingepland op 8 oktober 1400 inmiddels door 5.1.2e
- Tzt (maar eerst de aanbiedingen) tijdig conceptakten aanleveren (H&S)
- Erfp aanb Rochdale + BBW + WKO to do Gemeente
- Stichting gebieds-WKO wordt naar verwachting begin volgende week opgericht (verloopt via 5.1.2e die is er maandag weer)

Met vriendelijke groet, 5.1.2e

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

Verzonden: donderdag 26 september 2024 09:41

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 1.2e < 5.1.2e @vorm.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @vorm.nl>; 5.1.2e < 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>
 CC: 5.1.2e!e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
 Onderwerp: Amsterdam Slotterplas

Allen

Wij spreken elkaar straks om 12.30.

Agenda/aandachtspunten:

- [Erfp aanb verticale splitsing: zojuist ondertekend retour gestuurd]
- Erfp aanb Ziggo + Liander
- Overige erfp aanb
 - Rochdale
 - BBW
 - WKO Vattenfall

- Indexatie
- Stuurgroep (week 14 oktober)
- Allonge – separaat overleg
- Projectgroep Allonge
 - Brief flexibiliteit tennis/padel
 - SBI – aannemingsovereenkomsten met kopers en Rochdale afdoende?
- Check/zie overigens hieronder

Mvg, [REDACTED]

Van: [REDACTED] ([REDACTED]) <[REDACTED]>

Verzonden: vrijdag 20 september 2024 14:18

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@amsterdam.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@vorm.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@amsterdam.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@amsterdam.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@vorm.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@herschut.nl>; [REDACTED] | Hermans & Schuttevaer Notarissen'

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Amsterdam Sloterplas

Allen

Nav het overleg bij deze een aantal zaken onder elkaar gezet:

- Vervolgoverleg donderdag 26 september 12.30 uur ([REDACTED] boekt in in Teams)
- Planning
 - erfpachtaanbiedingen verticaal + 3 x nuts > zsm (want oa nodig ivm levering Rochdale)
 - (VORM > volmachten particuliere kopers via H&S vanaf 7 oktober)
 - 11 oktober definitieve aanbidding BBW (bij voorkeur alles eerder natuurlijk)
 - 15 oktober levering VORM - Rochdale
 - definitieve erfpachtaanbidding Rochdale niet eerder uit te brengen dan na levering grond door VORM aan Rochdale, maar Rochdale wil wel de eindversie voordien hebben gezien/OK bevonden
 - 8 november passeren akten bestemmingswijzingen c.a./leveren aan particuliere kopers
 - 9 december 1^e paal
- Erfpachtaanbiedingen
 - Vrij vertaald: hoe eerder hoe beter – zie planning (Gemeente)
 - Dra erfp aanb uitgaan naar de nutspartijen svp cc aan VORM (Gemeente) (oa opdat VORM ook Ziggo intern kan aansporen; Liander doet dit vaker dus daar wordt niet direct oponthoud verwacht)
- Indexatie
 - Verschil van mening over berekeningswijze; Gemeente rekent index door tot maart 2025 (= 1.1679); VORM rekent tot november 2024; ergo: 4 maanden indexverschil hetgeen neerkomt op circa 150 K
 - Gemeente rekent index over 3 jaar en 9 maanden (juni 2021 – maart 2025)
 - VORM rekent index over 3 jaar en 5 maanden (juni 2021 – november 2024)
 - [REDACTED] geeft aan dat berekeningswijze Gemeente niet veranderd kan worden
 - Vraag gesteld of dan sprake kan zijn van uitgestelde betaling – [REDACTED] bespreken dat
 - VORM, [REDACTED] bespreken dit met HM/Directie VORM
- Overige
 - Stuurgroep organiseren – ook inbrengen in overleg van maandag ([REDACTED]) (4 oktober?)
 - Algemeen (voortgang/planning)
 - SBI
 - Eventuele punten van financiële of andere aard die opkomen
 - POR/Projectontwikkelaarsresolutie op 4 jaar (ipv 3)
 - Wvttk
 - Toestemming overdracht ex AB aan particuliere kopers wordt in erfp aanb verwerkt; geen toestemming nodig ivm levering Rochdale
 - POR/Projectontwikkelaarsresolutie
 - de wettelijke rente = canonrente; van belang dit met zoveel woorden op te nemen in de erfp aanb (groot verschil in percentage nl en dit was niet duidelijk)
 - betaling van de canon per maart 2025 (2 jaar canon vooruit betalen)
 - POR gaat in per maart 2025 en eindigt dus maart 2028; omslagpunt is levering/passeren akte
 - Zie hierna: maart 2028 is VORM mogelijk nog in verkoop/nog niet alles verkocht
 - Verlenging POR van 3 naar 4 jaar > zie hierboven > via Stuurgroep/Directie

- In principe zelfde dag formeel uitbrengen aanbieding door Gemeente
- In principe zelfde dag tekenen door Rochdale en terugsturen
- Bestuurlijke besluitvorming Gemeente
- Formele conversie via notaris
- Rochdale hikt aan tegen tijd tussen uitbrengen aanbieding en formeel converteren erfpacht (alhoewel dat mogelijk een paar dagen zijn)
- 5.1.2e /Rochdale neemt dit intern mee
- 5.1.2e svp opsturen concept-erfpachtaanbieding aan Rochdale inclusief de ingevulde m2, aantallen en vooral natuurlijk 'de EURO's'(lees: welk bedrag is aan de orde qua erfpachtconversie?) met cc aan VORM
 - (inderdaad, Rochdale had al een blanco versie zonder getallen)
- Geen ondersplitsing

NUTSPARTIJEN

- Liander en Ziggo 'soort van gereed' maar nog niet duidelijk wanneer ze uitgestuurd kunnen worden
 - Uit te sturen door 5.1.2e
 - (ik neem aan dat VORM mee gaat in de cc zodat het allemaal te volgen is en blijft?)
- Vattenfall: na het overleg heeft VORM verder met Vattenfall gesproken.
 - Uitkomst lijkt te moeten gaan zijn dat er een gebieds-WKO komt waarbij een Stichting wordt opgericht waarin het hoofdopstalrecht wordt 'geparkeerd' en Vattenfall het onderopstalrecht krijgt. In de Stichting zullen de stakeholders een rol moeten krijgen: de bewoners, Rochdale en mogelijk ook 'de school' als die wordt aangetakt (nog niet duidelijk).
 - Denkbaar is dat tijd hier parten gaat spelen zodat met Plan B gewerkt moet worden: opstalrecht op naam van VORM met als alles rond is overdracht aan Stichting (hoofdopstal) en Vattenfall (onderopstal).
 - Opstalrecht voor onbepaalde tijd.
 - Exploitatieperiode 30 – 34 jaar (naar zich laat aanzien).
 - Vattenfall moet concepten aanleveren voor o.a. Realisatie-overeenkomst (VORM-Vattenfall) en ExploitatieOvereenkomst (Vattenfall – VORM met overdracht naar Stichting)

AFKOOPSOM

- CHECK 5.1.2e ism 5.1.2e van de financiële parameters en berekeningen
- Gemeente heeft berekeningswijze indexatie gedeeld met VORM

ALLONGE

- 5.1.2e stelt een brief op (eventuele nog wat ruw), ter bespreking as woe
- Uit elkaar knippen van aantal onderwerpen – Allonge in basis beperken tot, kortweg, uitvoering – overige zaken in de brief of brieven: programmawijziging + flexibiliteit/tennis-padel + bepaalde afspraken inzake levering/uitvoering
- Bij voorkeur zijn Allonge en erfpachtaanbieding gelijktijdig klaar – gaandeweg bezien en ook te bezien of een en ander aansluit

ERFPACHTAANBIEDING

- 5.1.2e controleren aantallen m2 EUROS
- Zie hieronder in GEEL nav reactie 5.1.2e een aantal aanvullingen/reacties (aantal zaken zijn hierboven al beschreven)
- Flexibiliteit tennis/padel – 5.1.2e is er 15/9 weer – bespreken wat hierin nu al mogelijk is 5.1.2e

Met vriendelijke groet 5.1.2e

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

Verzonden: vrijdag 6 september 2024 10:37

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

0013

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

Onderwerp: reactie van gemeente op vragen en opmerkingen van VORM E3019/2 en E3019/3

Urgentie: Hoog

Beste 5.1.2e,

Hieronder onze reactie op jullie vragen in het rood.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Transformatiespecialist
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

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

Verzonden: donderdag 5 september 2024 10:31

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?e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>

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

Onderwerp: RE: Amsterdam Sloterplas - concept-aanbiedingen VORM (samenvoeging, verticale splitsing en inperking tbv opstalrechten en bestemmings- en bebouwingswijziging, perceeluitbreiding, splitsing in appartementsrechten) E3019/2 en E3019/3

Urgentie: Hoog

Beste 5.1.2e.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e,

Voor het uitgifteoverleg van a.s. vrijdag zouden wij graag onderstaande punten willen agenderen:

Agenda:

1. Vaststellen agenda
2. Opstalrechten
3. Verticale splitsing
4. Afkoopsom
5. Aanbieding samenvoeging en best. En bebouw. Wijziging
6. Rochdale à Namens 5.1.2e zal 5.1.2e de meeting bijwonen
7. Zelfbewoning
8. Allonge
9. Planningsdoelen en focus op kritieke pad (zie bijgevoegd)
10. WVTTK

Meer inhoudelijk

Ad. 2: Opstalrechten

- Aanbieding Vattenfall cq. Westpoort Warmte
- Aanbieding Liander
- Aanbieding Ziggo
- Wanneer worden cq. zijn de definitieve aanbiedingen toegezonden aan bovengenoemde partijen i.r.t. kritieke

1001076

pad? De aanbiedingen Liander en Ziggo zijn intern in afstemming. Aanbieding WKO is in concept gereed maar dient na uitsluitel tussen VORM en Vattenfall nog aangepast te worden.

Ad. 3: Verticale Splitsing

- Bijgevoegd nogmaals de reactie van VORM die **5.1.2e** per mail op 27 juni jl reeds toezond **Zoals eerder is aangegeven hebben wij niet eerdere een reactie op de aanbieding samenvoeging, verticale splitsing en inperking tbv opstalrechten ontvangen. De reactie van 27 juni jl. betreft de aanbieding bestemmings- en bebouwingswijziging. Zie bijlage.**
- Wanneer wordt eind-concept aangepast en toegezonden?

Deze is vorige week vrijdag met jullie gedeeld.

Ad. 4: Afkoopsom

- Berekening ontvangen, echter, kunnen deze niet volgen. Wijkt bijna **2 mio af** van de afkoopsom die we samen eerder hebben opgesteld. Jullie zullen begrijpen dat dit echt niet kan. **Zoals eerder tijdens overleggen is aangegeven zijn de proefberekeningen indicaties en zijn deze door VORM verder ingevuld. De definitieve berekeningen worden door de gemeente opgesteld aan de hand van de definitieve metrages en bestemmingen.**
- Canonpercentage van 3% verhoogd naar 3,3%. Waarom? Hebben dit voor de zomer nog besproken én was géén issue, behoudens als de aanbieding in 2025 zou worden uitgebracht. **Het moment van volledige aanvraag is altijd leidend voor het toepasselijke canonpercentage. De aanvraag is volledig wanneer alle gegevens zijn verstrekt. Omdat na de verleende omgevingsvergunning nog gegevens zijn aangeleverd, heeft de berekenaar het canonpercentage van 3.3% gebruikt. Couulancehalve zullen wij het moment van de vergunningverlening als datum volledige aanvraag aanhouden. De berekeningen worden hierop aangepast.**
- Indexatie. Kunnen de berekening niet volgen en zien ook niet hoe de afgesproken 'gap' van 5% hier is verdisconteerd o.b.v. maandelijkse indexering zoals benoemd in de Afsprakenbrief. **Zie bijgevoegd excel voor een toelichting.**
- Metrages: Komen op drie plaatsten terug in de erfpachtaanbieding (pag 5, 9 en 11) en deze zijn niet congruent. Graag toelichting waarom? **De aanbieding wordt onderverdeeld in verschillende erfpachtwijzigingen. De volgorde van de erfpachtwijziging bepaalt welke stap als eerste moet worden gezet. De aanbieding met betrekking tot de bestemmingswijziging heeft betrekking op de bestemming en bebouwing zonder dat de perceeluitbreiding heeft plaatsgevonden. De perceeluitbreiding volgt daarna en de metrages die op de perceeluitbreiding worden gerealiseerd worden bij de aanbieding perceeluitbreiding opgeteld bij de metrages van de bestemmings- en bebouwingswijziging.**
- Welk tijdvak is aangehouden voor de afkoop? **Het betreft hier een voortdurend recht met een einde tijdvak van 28 februari 2063. De afkoopsom is berekend tot einde van het huidig tijdvak te weten 28 februari 2063.**
- Welke Discontovoet? 4,6%, zal worden aangepast naar 4,5% bij aanpassing van de datum volledige aanvraag.
- Welk Afkooppercentage? 3,5644%, zal worden aangepast naar 3,4653% bij aanpassing van de datum volledige aanvraag.
- Welke Factor J? 0.989
- Graag zouden we dit willen zien en kunnen volgen zoals we dat ook in de proefberekeningen hebben gedaan.

Ad. 5.: Aanbieding best. En bebouw. Wijziging.

Onderstaand onze eerste bemerkingen op hoofdlijnen én nog. Excl. onze opmerkingen op aantallen, m2 en euro's. Overige opmerkingen volgen.

- Belangrijk: Allonge moet ook gereed zijn à Hoe gaan we dit organiseren en met wie? Moet dan wel de aandacht en focus krijgen. **Actie 5.1.2e**
 - Zie ook blz 11 en blz 19
 - Aandachtspunt: hoe verhouden Allonge en erfp.aanb. zich (met name als sprake zou zijn van strijdigheid) à Moeten we niet de Allonge beperken tot puur uitvoeringstechnische zaken en planning? **Actie 5.1.2e**
- Blz 2: In de opsomming van opeenvolgende acties/handelingen nog meenemen de (tzt) ondersplitsing van de W-gebouwen? (een aanvullende aanbieding + ondersplitsing) **Dat is mogelijk. 5.1.2e Wellicht handig voor overzicht**
- Blz 3: De onlosmakelijkheid zou toch anders geformuleerd worden (CHECK)? **Volgens mij was het de bedoeling dat de aanbiedingen ten aanzien van de opstalrechten uit de aanbieding bsw en bbw kan worden gehaald omdat het opstalrecht ten tijde van het doen van de aanbieding bsw en bbw al is gevestigd. Deze onlosmakelijkheid is echter wel van toepassing op de aanbieding samenvoegen, verticale splitsing en inperking tbv het opstalrecht aangezien dit de eerste aanbieding is en de andere aanbiedingen hierop volgen.**
- Blz 5: omschrijving nieuwe bestemmingen correspondeert niet in alle gevallen met bestemmingsomschrijvingen die daarna elders weer volgen
 - idem dito aantallen

- (zie oa wel of niet toevoegen bestemming tuin en de aantallen bij Erfpachtrecht 5 en 6) **Zoals eerder is aangegeven, komt dit door de perceeluitbreiding die daarop volgt. Bij de bestemmingswijziging wijzigen wij het huidig recht naar de juiste bestemming en metrages binnen het huidig erfpachtrecht. De bestemming en metrages die buiten het huidig erfpachtrecht vallen komen bij de perceeluitbreiding aan de orde en worden vervolgens samengevoegd met de bestemming en metrages van de perceeluitbreiding.**
 - Blz 6: is duidelijk dat alle commerciële functies uitwisselbaar zijn en dat VORM kan bepalen hoe en wat (kleinere kleedruimte, grotere horeca en vice versa bijvoorbeeld)? Lees de uitwerking van de besproken flexibiliteit? **5.1.2e**
Binnen dit deel (horeca/kantine, kleedruimte etc) kan VORM naar believen bepalen hoeveel m2 wordt toebedeeld aan de betreffende functies)
 - Hoe wordt de toekomstige flexibiliteit voor de padel vormgegeven? **Conform de afsprakenbrief worden er 4 padelbanen gerealiseerd in de nieuwe situatie. Er is geen mogelijkheid om deze toekomstige flexibel vorm te geven. Zie flexibiliteit in allonge.**
 - Blz 6: geen hoofdletters voor bijv Soc koopwoningen of Vrije sector – suggereert definitie
 - Blz 7: c d e f gelden alleen voor VORM – niet voor opvolger – is niet perse duidelijk – ik zou dat bij voorkeur uit elkaar halen ook al is het nu beter vanwege Erfpachter met hoofdletter **Ondanks dat deze eisen niet van toepassing zijn voor de opvolger, dienen deze bepalingen opgenomen te worden in de erfpachtaanbieding danwel akte. Wij gaan immers de overeenkomst aan met VORM. In de opvolgende bepalingen worden vervolgens aangegeven wat van toepassing is op de opvolgende erfpachters. Wij zien daarom geen reden om dit aan te passen.** **5.1.2e** Ik zou het overzichtelijker vinden als de bepalingen c d e f die alleen voor VORM gelden worden losgeknipt en duidelijk is wat opgelegd moet aan een koper en wat niet
 - Blz 7: Erfpachter is nu gewijzigd met hoofdletter (bovenaan) – nmm kleine letter (bovenaan) (bij de vrije sector koop wordt dit ook met kleine letter geschreven) **Dat zullen wij later nog goed nalopen.** **5.1.2e** **Met name de wijziging bovenaan is nmm foutief (erfpachter moet daar nmm met kleine e)**
 - Blz 7: onder d – indien niet verkocht bij oplevering zal het een koopovereenkomst zijn en geen gescheiden koop-aanneming meer. **Wordt toegevoegd.**
 - Blz 7: onder d – gaat tekstueel denk ik nog niet helemaal goed – erfpachtrechten versus appartementsrechten. **Dat zullen wij later nog goed nalopen.**
 - Blz 8: de boete ad 200 K zou worden verlaagd! Niet in verhouding tot. **Niet akkoord (en reeds besproken), betreft standaardtekst.**
 - Blz 9: afkoopsom Erfpachtrecht 6 toevoegen?
 - De afkoopsommen die elders genoemd worden in de aanbieding corresponderen niet met deze bedragen (misslag of reden?) **De bedragen genoemd bij erfpachtrechten 3, 4, 5 en 6 op blz. 9 betreffen canonbedragen en geen afkoopsommen. Wij merken dat dit voor misverstanden zorgt. Wij gaan de tekst nader bekijken.**
 - Blz 9: canons gelden per @@@ wat ? **administratieve ingangsdatum, 1 maart 2025** **5.1.2e** **Vraag was per welke tijdseenheid (= per jaar)**
 - Blz 11: schrap zin uitsluiting aansprakelijkheid – als Gemeente niet aan **5.1.2e** verplichtingen voldoet is ze aansprakelijk. **niet akkoord, betreft standaardtekst.** **5.1.2e** **Gemeente kan aansprakelijkheid niet uitsluiten voor** **5.1.2e** **eigen tekortkomingen in nakoming verplichtingen**
 - Blz 12: start bouw momenten (uiterlijk) – er is niet voorzien in t geval Gemeente te laat is (denk aan middenspanningskabel) – dat moet bouwtijd en start bouw VORM verlengd worden **In de aanbieding wordt aangegeven dat er toestemming kan worden verzocht bij de gemeente als blijkt dat meer bouwtijd nodig is.** **5.1.2e** **De Gemeente moet VORM niet kunnen aanspreken als de bouwtijd wordt overschreden omdat de Gemeente te laat is (formeel gezegd: tekortschiet)**
- OF in de situatie dat de gemeente in gebreke blijft met de oplevering van de brug en VORM daardoor niet kan opleveren. Dit kan niet resulteren in een boete voor VORM. Ergo, dan zou de gemeente ook de alle boetes aan RD en aan particuliere kopers moeten voldoen als zij hier in gebreke blijft. **Actie** **5.1.2e**
- Blz 12: startmoment > juridische ingangsdatum, soms wel soms en soms niet met toevoeging 'na perceeluitbreiding' – consequent toepassen. **Dat is mogelijk**
 - [Blz 12: start bouw 2^e fase: 30 maanden na juridische ingangsdatum start en uiterlijk na 53 maanden gereed is correct
 - Blz 12: verbod tot ingebruikname geldt niet voor de eigen percelen die al van VORM zijn. **Betreft de aanbieding perceeluitbreiding en de percelen die momenteel in eigendom zijn van de gemeente.**
 - Blz 13: Erfpachtrecht 8 ontbreekt? **Dit erfpachtrecht heeft geen perceeluitbreiding.**
 - Blz 13: canon is nu 3,3 % (!) (was 3,0). Zie eerdere opmerking. Niet akkoord. **Zie eerdere opmerking**
 - Blz 14: afkoop – bestemming – AB 1994/2000 – etc etc > dit moet ik nog even een paar keer goed lezen – nieuwe tekst (wettelijke rente ?!) **betreft standaardtekst.**
 - Blz 17: nog iets opnemen over ondersplitsing W-gebouwen **Betreft een toekomstige wijziging die momenteel niet duidelijk is. Tzt krijgen deze erfpachtrechten een eigen aanbieding tot splitsing in appartementsrechten.** **5.1.2e** **Niet besproken maar keuze voor 10 en 25 jaarsperiode staat er niet meer in (?)**

- Blz 18: Overzicht te vestigen erfdienstbaarheden invoegen. **Ontvangen wij graag zo snel mogelijk.** ^{5.1.2e} Door BW verstuurd op 18 juli en heden nogmaals nagestuurd
- Blz 19: niet is opgenomen dat voor overdracht aan particulieren en overdracht aan Rochdale de toestemming ex 14 AB gegeven is. **Toestemming aan particulieren zullen wij toevoegen. Toestemming voor overdracht aan Rochdale is conform toestemming WvG en zal eerder plaatsvinden dan de aanbidding bestemmings- en bebouwingswijziging. In voornoemde aanbidding wordt deze toestemming daarom niet meegenomen.** ^{5.1.2e} Voor overdracht grond/erfpachtrecht aan Rochdale is geen toestemming ex 15 AB nodig

OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

- Brief/reactie ^{5.1.2e} op verzoek VORM flexibiliteit sportfuncties / tennis / padel à zo ja graag, zo nee waarom niet? **Zie afsprakenbrief en allonge.**
- Gemeente zou bevestigen dat meerwerk en maximale VON-prijs onderscheiden zaken zijn. Kan ook niet meer worden omgedraaid. Fait accompli. Ondertussen 123 getekende KAO verder in het project. **Hierbij bevestiging wij dat bij project ACE het evt. meer-/minderwerk niet mee wordt genomen om tot maximale verkoopprijs (incl. alle kosten, belastingen én afkoop erfpacht) te komen voor sociale koopwoningen.**
- Verlengen projectontwikkelaarsregeling naar 4 jaar (ipv 3 nu). Ons viel overigens nog op dat er bij de projectontwikkelaarsregeling niet meer wordt gesproken over de mogelijkheid om de canon 10 jaar of 25 jaar vast te zetten. **Niet akkoord, meermaals om onderbouwing verzocht en tot op heden niet ontvangen. Thans geen tijd meer om dit inhoudelijk te toetsen en aan te passen. Bovendien moet 3 jaar ruimschoots voldoende zijn o.b.v. huidige planning (vorig overleg werd door VORM aangegeven dat verwachting is dat splitsing/verkoop over ca. 1,5 jaar zal plaatsvinden). Canon 10 en 25 jaar vast onder AB2000 zijn i.c. geen mogelijkheid, omdat bij toekomstige splitsing in appartementsrechten allen de jaarlijkse canonindexering kan worden aangeboden. Dit is bij elke bsw/bbw met opvolgende horizontale splitsing het geval. Keuze 10 en 25 jaar vast alleen mogelijk bij nieuw tijdvak, daar is i.c. geen sprake van.**
- Nameting m2 GO: kan qua toren worden volstaan met meten op een etage en kan qua Slice worden volstaan met steekproef – Gemeente zou dit nagaan. We zouden dit alleen maar doen voor de commerciële m2 én niet voor de woning metrages. **Betreft standaardtekst. Zullen we intern nog nader bespreken.**
- Reactie Rochdale op concept-erfpachtaanbidding benodigd. **Concept aanbidding dient nog nader aangepast te worden en kan na aanpassing worden verzonden.**
- Openbaar deel onder gebouw tussen pilaren > notarieel 'construct' – geen beheersovereenkomst. **Erfdienstbaarheid**

Ad. 6 Rochdale

- Eerste opmerkingen ^{5.1.2e} op de aanbidding best. En bebouw. Wijziging? **Rochdale ontvangt een eigen aanbidding.**
- Berekening afkoopsom? **Wordt nader toegezonden.**
- Géén splitsing in app. Rechten. **Dat klopt.**
- Overige vragen ^{5.1.2e}

Ad. 7 Zelfbewoning

- Gemeente zou nagaan hoe op praktische wijze wordt omgegaan met de ontheffing die kopers nodig hebben voor verhuur aan kinderen en derden. Nu wederom tweetal verzoeken:
 - Vader, Moeder en dochter kopen samen én dochter gaat er wonen. **Zie eerder verzonden reactie. Indien een ouder en een kind samen een woning aankopen en beide samen eigenaar worden (in enige verhouding) van de woning (en het kind schrijft zich in de GBA in op het woningadres), valt dit dan onder de 1e uitzondering?**
 - **Antwoord: Het kind heeft een onverdeeld aandeel in de erfpacht, maar de ouder heeft het overige onverdeeld aandeel in de erfpacht. Het kind is dus niet volledig gerechtigd tot de woning. Voor het deel waartoe het kind niet gerechtigd is zal iets geregeld moeten worden. Als dit gebeurt door middel van een huurovereenkomst dan valt dit onder de eerste uitzondering. Als de woning in gebruik wordt gegeven zonder huurovereenkomst dan is geen toestemming van de gemeente nodig, maar moet wel worden opgepast dat er niet alsnog sprake is van huur doordat het kind enige tegenprestatie levert voor het gebruik van de woning.**
 - Vader en partner van zijn zoon kopen samen de woning en zoon met partner gaan er wonen. **Definieer partner. Zie reactie hierboven.**
 - O.i. voldoet dit. Waar kunnen kopers dit bevestigd krijgen? Willen KKAO tekenen en hypotheek gaa.. ¹⁰⁰¹⁰⁷⁶ aanvragen. **Wij zijn momenteel bezig met een Q&A en een procesbeschrijving. Kopers kunnen bij dringende vragen mailen naar erfpacht@amsterdam.nl.**

- Inhoudelijke toelichting cq. dialoog over de reactie van 23 aug. jl.

indien het gaat om een vrije sector koopwoning is deze constructie mogelijk op grond van de uitzonderingsgrond zoals opgenomen in de erfpachtbepalingen, welke uitzondering ziet op verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt. Hiervoor dient vooraf toestemming te worden verregen van de gemeente.

Indien het gaat om een 'betaalbare' nieuwbouw koopwoning (voorheen in erfpachtbepalingen ook wel 'middeldure' of 'sociale' koopwoning genoemd), dan is dit niet toegestaan. In erfpachtbepalingen van betaalbare koopwoningen is opgenomen dat de huidige erfpachter (veelal een projectontwikkelaar) gerechtigd is een koop-/aannemingsovereenkomst te sluiten met uitsluitend een eindgebruiker (bewoner) die een natuurlijk persoon is (geen rechtspersoon) en het recht op levering van een erfpachtrecht, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding, over te dragen aan uitsluitend een eindgebruiker die een natuurlijk persoon is (geen rechtspersoon).

- Deze uitleg wijkt af van hetgeen eerder met elkaar is besproken én op basis waarvan de verkoop is opgestart. **De toelichting wat betreft de betaalbare koopwoningen is een standaardtekst en is al bij de eerste concept-aanbieding gedeeld. Dit is ook opgenomen in de definitieve tekst die per e-mail op 28 juni jl. is gedeeld voordat de koop was gestart.**

Ad. 8 Allonge

- Is er een afhankelijkheid met het uitbrengen van de erfpachtaanbieding(en)? JA / Nee en indien JA op basis waarvan? **Ja, de aanbieding verwijst naar de afsprakenbrief, als gewijzigde afspraken in de allonge worden opgenomen, zullen wij in de aanbieding ook moeten verwijzen naar de allonge.**
- Is kritisch in het proces. Hoe dan organiseren en hoe dan op één lijn
- Werkt alleen maar als iedere week inhoudelijke dialoog is tussen [5.1.2e] [5.1.2e] en [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e]
- Hoe ziet interne besluitvorming gemeente eruit? **Vraag aan [5.1.2e]**

Ad. 9 Planning

- Bijgevoegd de planning zoals eerder gedeeld met alle kritische afhankelijkheden incl. een samenvatting van de eerder toegelichte overall bouwplanning.
- Eveneens bijgevoegd de detail bouwplanning.

Besluitvorming erfpacht:

Na acceptatie van de aanbieding zullen de besluiten worden opgemaakt. Deze besluitvorming duurt doorgaans 1 tot 2 weken.

Zoals meermaals besproken. De 'rek' is uit de planning. Dit zijn de doelen die we samen moeten waarmaken.

Tot morgen,
Hartelijke groet,

[5.1.2e] [1.2e] - VORM

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

Verzonden: vrijdag 30 augustus 2024 19:17

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

CC: [5.1.2e] <[5.1.2e]@vorm.nl>; [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: concept-aanbiedingen VORM (samenvoeging, verticale splitsing en inperking tbv opstalrechten en bestemmings- en bebouwingwijziging, perceeluitbreiding, splitsing in appartementsrechten) E3019/2 en E3019/3

1001076

Beste [5.1.2e],

Bijgaand tref je de concept aanbiedingen (een compare en een schone versie) met de bijhorende financiële overzichten in concept.

0013

De aanbiedingen en financiële overzichten die zijn verstrekt zijn uitsluitend bedoeld als concepten. Alle bedragen en de uitwerkingen van de berekening(en) zijn indicatief. Aan deze indicaties kunnen nadrukkelijk geen rechten worden ontleend. Onder andere wijzigingen in bestemming en/of vierkante meters bvo/go en/of aantal parkeerplaatsen kan tot gevolg hebben dat de in deze indicatie genoemde bedragen kunnen wijzigen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Transformatiespecialist
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)

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

1001076