

0016  
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 @amsterdam.nl]  
From: 5.1.2e  
Sent: Thur 6/6/2024 9:20:08 AM  
Subject: RE: Amsterdam Sloterpas - concept-aanbiedingen VORM voorzien van opmerkingen Gemeente - opmerkingen vervolg  
Received: Thur 6/6/2024 9:20:12 AM

Dag allen,

Dank voor jullie antwoorden. Het uitgeven van de openbare ruimte onder de toren zit me nog niet helemaal lekker, maar dat bespreek ik nog met 5.1.2e .

Is de Didam-publicatie nu de tekening kennelijk klaar zijn in gang gezet?

Ik zag ook een uitroepteken-mail van 5.1.2e in mijn postvak. Die ga ik zo even goed bekijken.

Groet,

5.1.2e 5.1.2e  
Projectmanager Gebiedsontwikkeling  
Team Centrum/West

**Gemeente Amsterdam**

5.1.2e  
5.1.2e @amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, do en vr

---

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

**Verzonden:** woensdag 5 juni 2024 15:15

**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 >

**Onderwerp:** RE: Amsterdam Sloterpas - concept-aanbiedingen VORM voorzien van opmerkingen Gemeente - opmerkingen vervolg

Hoi allen,

M.b.t. de laatste opmerking over precario, dat gaat over het bouwterrein op toekomstig eigen terrein. 5.1.2e heeft aangegeven dat voor deze korte periode geen precario verschuldigd is. Een afschrift van de mail hierover ontvang ik nog.

M.b.t. Overhoeks, deze casus ken ik goed aangezien ik de "grondruil allonge" met Amveste destijds heb gemaakt om het eerder bedachte en vastgelegde openbaar toegankelijk terrein weer openbaar te maken. De aanleiding hiervoor lag in het beheer, maar ook (op basis van voortschrijdend inzicht) de veranderende wens m.b.t. inrichting, toegankelijkheid en gebruik openbare ruimte en daarbij de wens vanuit de K&L bedrijven om alleen ondergrondse infra in gemeentegrond te willen hebben.

Groet, 5.1.2e

---

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

**Verzonden:** woensdag 5 juni 2024 13:26

**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 >

**Onderwerp:** RE: Amsterdam Sloterpas - concept-aanbiedingen VORM voorzien van opmerkingen Gemeente - opmerkingen vervolg

Hi 5.1.2e,

- De tekeningen zijn al afgestemd. Dus er is geen direct contact nodig met de tekenaar van de gemeente.

1001091

- De verlenging van de projectontwikkelaarsregeling naar 4 jaar heb ik nagevraagd bij team uitgifte.

Zij hebben aangegeven dat het verlengen van de projectontwikkelaarsregeling met 2 jaar bij uitzonderlijke gevallen verleend

kan worden. En dat dit moet blijken uit het bouwplan. Bijvoorbeeld wanneer er omstandigheden zijn waardoor de bouwtijd langer is. Daar is hier geen sprake van volgens mij. Indien dat niet het geval is, dient ontheffing te worden aangevraagd bij 5.1.2e door de projectgroep om toch te verlengen met 2 jaar. Waarom wij niet hebben gekozen voor een andere ingangsdatum voor fase 2 en waarom het verlengen van de projectontwikkelaarsregeling nodig is. Bijvoorbeeld dat de kopers hierdoor een nadeel krijgen etc.

- Bij het splitsen in appartementsrechten zullen de erfpachtrechten de AB2000 krijgen. Dat volgt uit het beleid splitsen in appartementsrechten.
- De toestemming voor overdracht tijdens de bouw welke volgt uit de Algemene bepalingen, deze dient voorafgaand bij de gemeente aangevraagd te worden. Deze toestemming om te leveren aan particuliere kopers nemen wij op in de aanbidding.
- De overdracht van Rochdale is voorafgaand de bouw en daardoor is toestemming volgens de algemene bepalingen niet nodig, maar VORM dient wel een verzoek te doen o.b.v. WVG.

Ik zal uiterlijk volgende week woensdag de concept- aanbiddingen aanpassen.

Overigens ben ik 14 juni niet aanwezig bij het overleg vanwege verlof. 5.1.2e 5.1.2e

Groet,  
5.1.2e

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>  
**Verzonden:** woensdag 5 juni 2024 13:02  
**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>  
**Onderwerp:** FW: Amsterdam Sloterplas - concept-aanbiddingen VORM voorzien van opmerkingen Gemeente - opmerkingen vervolg  
**Urgentie:** Hoog

Dag allen,

Ik was er natuurlijk niet bij, maar de aantekeningen/verslag van de notaris komen mij wat vaag c.q. kort door de bocht voor. Wat is een afspraak en wat is een wens van VORM? En als het om een wens van VOR M gaat hebben jullie afgesprokebd dat jullie dat gaan onderzoeken bv of is er geen afspraak over gemaakt?

Zie mijn opmerkingen in rood

Ik raad aan hier toch even op te reageren. Als de afspraak is dat jullie onderzoek of iets mogelijk is, dan dat graag erbij zetten zodat het niet lijkt alsof het een afspraak is.

Groet,

5.1.2e 5.1.2e  
Projectmanager Gebiedsontwikkeling  
Team Centrum/West

**Gemeente Amsterdam**

5.1.2e  
5.1.2e@amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, do en vr

**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 |>; 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 Sloterpas - 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 samengevate vorm:

- Verlegging middenspanningskabel/Vattenfall: pas in 2025 (!) – planning (ontzettend) belangrijk (!) – staat start bouw in de weg > SBI-subsidie behoeft start bouw in 2024 (!)

Dit gaat niet over Vattenfall, maar over een kabel van Liander

- Rechtstreeks contact tekenaar Gemeente met 5.1.2e ter voorkoming misverstand en bespoedigen doorlooptijd

Ik ben niet zo maar voor 1 op 1 contact door de ontwikkelaar met een tekenaar (wie?). Gaat het over de kaart die bij de Didam publicatie komt, of over wat anders? Wat was het probleem, dat men dat wilde oplossen?

- Allonge: concept opmaken door Gemeente
- De maximale verkoopprijs sociale koop geldt alleen voor de transactie VORM-1<sup>e</sup> 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 verhuurbepkeringen (!) (vrij vertaald: het maakt niet uit of je een sociale woning koopt of een dure vrije sector woning: de verhuurbepkeringen zijn dezelfde)
- Uitgifte erfpacht vanaf 1<sup>e</sup> 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 erfdiensbaarheid – voor balkons is dat werkbaar – omdat men niet kan wonen in een erfdiensbaarheid zal noodzakelijkerwijs de keuze moeten vallen op de variant waarbij men voor het publieke deel een beheersovereenkomst (etc etc) moet sluiten

Is dit een afspraak of een wens? Ik heb nog eens nagevraagd en hoorde van 5.1.2e dat ook in Overhoeks sprake was van een dergelijke situatie. Na te vragen bij Isja Veenendaal. Nog even hierover overleggen, want een beheersovereenkomst etc etc, kan best lastig worden.

- De projectontwikkelaarsresolutie kan verlengd worden tot 3 jaar - een 4 jaarsperiode is overigens ook op Sluishuis toegepast

Afspraak of stelling van VORM?

- Lezing/reactie Gemeente conceptbrief 'opheffing' WVG mbt transactie Rochdale en particuliere kopers

5.1.2e

- Toepassing AB 2000 volgt uit splitsingsbeleid

????? Waarom veranderen de AB? En voor wie?

- Toestemming AB levering aan particuliere kopers verwerken in erfpachtaanbieding

Wanneer is die erfpachtaanbieding dan? En met welk voorbehoud?

- Toestemming AB levering Rochdale is niet benodigd (want moment levering is nog geen start bouw)

Is dat zo?

- Geen precario mbt gebruik grond onder/nabij toren door VORM

Afspraak of wens die nog onderzocht moet worden?

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

Mvg, 5.1.2e

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

Verzonden: woensdag 29 mei 2024 15:11

Aan: 5.1.2e 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 |>; 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>

1001091

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

Best 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 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@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: 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 5.1.24 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. (bouwtijd van 36 maanden en projectontwikkelaarsregeling is normaliter 24 maanden)

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: [redacted] <[redacted]@vorm.nl>

Verzonden: vrijdag 24 mei 2024 14:12

Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

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

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

Urgentie: Hoog

Beste [redacted] 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 [redacted] neem ik [redacted] 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 [redacted] 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,

[redacted] [redacted] [redacted]  
Ontwikkelman | Teamleider

## VORM

VORM Ontwikkeling B.V.

Bezoekadres Schiehaven 13 | 3024 EC | Rotterdam

Postadres Postbus 16 | 3350 AA | Papendrecht

W. [www.vorm.nl](http://www.vorm.nl)

[redacted]  
E. [redacted]@vorm.nl

Volg VORM ook op Twitter, Facebook en LinkedIn via onze website. Voor onze Algemene Voorwaarden verwijzen wij u naar onze website, [www.vorm.nl](http://www.vorm.nl).

## VORM DE TOEKOMST

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

Verzonden: vrijdag 17 mei 2024 13:03

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

CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] | Hermans & Schuttevaer Notarissen <[redacted]@herschut.nl>; [redacted]

1001091

