From: "5.1.2,e" <5.1.2,e@mrpdevelopment.nl>
Sent: Wed, 31 Aug 2016 16:55:56 +0200
To: "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>; "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2,e" <5.1.2,e@mrpdevelopment.nl>
Subject: reactie op mail 5.1.2,e 31-8 8:23u
Attachments: 20160825 Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok (reactie markup 2308) (Markup MRPD 31-08-2016) verzonden aan gemeente.docx, 20160825 Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok (reactie markup 2308) (Markup MRPD 31-08-2016) verzonden aan gemeente.pdf

Beste 5.1.2,e

Dank voor je reactie in de email van hedenmorgen.

Je verwijst naar de procedurebrief van 14 juli jl., en je haalt het programmatisch kader t.b.v. het Kavelpaspoort aan, dat als onderdeel van de bouwenvelopovereenkomst vastgelegd dient te worden. Onderstaand onze reactie daarop.

Procedure
Volgens de brief met daarin de vervolgprocedure voor de BEO SDK locatie zou MRPD een eerste mark-up uiterlijk op 29 juli 2016 aan de gemeente versturen. Vanwege het tussenliggende vakantiereces ontving MRPD op 5 augustus jl. een aangepaste BEO van de gemeente. Op 23 augustus jl. heeft de MRPD de mark up op de BEO van 5 augustus aan de gemeente verzonden. Gelet op het zomerreces is de procesplanning (vanwege de latere start) een week doorgeschoven.

Programma
In onze voortgangsrapportage van afgelopen maandag hebben wij onze visie gegeven op de invulling van het programma en de parkeeropgave die daar in onze optiek bij aansluit. Dit wordt in de ontwikkeling verder uitgewerkt. In een eerder stadium communiceerde MRPD reeds over het programma m.b.t. een afsprakenbrief hierover. Dit werd bevestigd door de gemeente per mail op 4 juli jl.. De gemeente kon onder voorbehoud akkoord gaan met een maximaal woonprogramma van 500 woningen (30% sociaal, waarvan 20% voor grote gezinnen).

In de voortgangsrapportage hebben wij voornoemd woonprogramma als uitgangspunt genomen, en de 500 wooneenheden onderverdeeld naar woning typologieën en de doelgroepen geformuleerd. Hierbij rekening houdend met hetgeen wij bespraken in ons overleg op 24 augustus jl., waaronder een niet-dominante plek voor kleine woningen voor 1-persoons huishoudens. Om die reden hebben wij het aantal gemaximeerd op 250 eenheden. Echter, als dit aantal lager moet omwille van draagvlak bij jullie interne besluitvorming willen we graag hierin meedenken, door b.v. dit aantal te verlagen naar b.v. 220 of 230 eenheden. Hierdoor ontstaat ruimte voor meer woningen voor meerpersoonshuishoudens. Overigens betreffende de aanwezige tweekamer appartementen ook tweepersoonshuishoudens.

Wij stellen dan ook het volgende programma voor:

- Maximaal 500 woningen, waarvan:
  - 30% sociaal (en waarvan 20% voor grote gezinnen), dit komt neer op maximaal 150 woningen;
  - Maximaal 220 starters woningen, variërend van 30 tot 50 m2 gbo;
  - Maximaal 130 woningen vrije sector (koop of huur) voor meerpersoonshuishoudens, vanaf ca. 65 m2 gbo.

De 'bovengrondse' metrage moet binnen maximaal 55.000m2 bvo passen.

Voor de parkeerbalans van de woningen hebben wij aansluiting gezocht op de parkeernorm uit het Gemeenteblad van 29 maart 2016, en ook op de parkeernorm voor sociale huurwoningen uit de Grondprijzenbrief anderzijds. Dit in relatie tot de haalbare grondprijs acceptatie van 5.1.2,b miljoen, zoals we die op 19 november 2015 hebben aangeboden aan de gemeente (inmiddels is een grondprijsacceptatie van 5.1.2,b miljoen). Hier wordt namelijk gesproken over straat parkeren bij sociale woningbouw indien er sprake is van gebouwd parkeren vanuit stedenbouwkundige eisen. Op de SDK locatie is dit laatste het geval, en realiseren we 153 plaatsen in de parkeergarage omwille van het wegvallen van het op straat parkeren. Het is dus niet

reëel om te verwachten dat er naast de 153 plaatsen nog eens daar bovenop een parkeernorm van 0,7 wordt gehanteerd voor de sociale woningen.

Verder is vandaag (telefonisch) met jou besproken om in het *kavelpaspoort* met een maximaal programma te werken, waarbinnen enige mate van flexibiliteit wordt gecreëerd om tot een goed en financieel haalbaar programma te komen. Dit tevens ook in relatie tot de veranderingen in de markt en de planning die qua gronduitgifte pas in 2019 start.

BEO
Bijgaand ontvangen jullie onze finale mark up op de BEO. Wij ontvangen hierop graag de reactie van de gemeente en voor donderdag 17:00 u, zodat wij nog kunnen communiceren over mogelijke laatste discussie punten. Doordat de planning een week later is gestart wordt de uiterlijke overeenstemming op maandag 5 september a.s. anders erg kort dag. Daarna kan worden overgegaan tot de 'bestuurlijke besluitvorming'.

Leisure
De gemeente is bereid om mee te werken aan het plaatsen van een Leisure programma op de Meervaart locatie. Hoe gaan we dit nu met elkaar vastleggen? Een aanvullende tekstvoorstel in de BEO zou volgens ons aan het volgende moeten aangeven:

- MRPD werkt een plan uit voor een leisure programma van maximaal 2.500m2 op de Meervaart. Indien het een kwalitatief leisure programma heeft dat voldoende trekkracht heeft, dan kan dat ook kleiner zijn dat 2.500m2, maar ten minste 1.000m2.
- MRPD verzorgt een garantie dat het programma er ook komt. Dit moet wel haalbaar zijn in relatie tot de grondprijs die wij nog moeten ontvangen voor de Meervaart locatie.
- Tijdspanne hiervoor is dat dit geregeld is voordat de gemeentelijke goedkeuring van het DO SDK locatie er is.

Voor de goede orde, de "right of first refusal" in de ontwikkelovereenkomst heeft betrekking op de 24 maanden periode, nadat partijen niet tot een overeenstemming zouden zijn gekomen.

Graag vernemen we jouw voorstellen tegemoet.

Vriendelijke groet,

5.1,2,e

MRP® DEVELOPMENT

5.1,2,e MSc. MSRE

Pythagoraslaan 2
3584 BB UTRECHT

Mob: 5.1,2,e
E-mail: 5.1,2,e @mrpdevelopment.nl
Web: www.mrpdevelopment.nl

MRP® DEVELOPMENT

5.1,2,e

Projectontwikkelaar

Pythagoraslaan 2
3584 BB UTRECHT

Mob: 5.1,2,e
E-mail: 5.1,2,e @mrpdevelopment.nl

Web: www.mrpdevelopment.nl



5.1,2,e MSc. MSRE

Pythagoraslaan 2
3584 BB UTRECHT
Mob: 5.1,2,e
E-mail: 5.1,2,e @mrpdevelopment.nl
Web: www.mrpdevelopment.nl

Van: 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 31 augustus 2016 08:23
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @mrpdevelopment.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @mrpdevelopment.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: voortgangsrapportage

Beste 5.1,2,e

Dank voor de memo.
Positief om te zien dat er nieuwe concepten worden ingezet in het woonprogramma en deze wellicht een plek kunnen krijgen op de locatie.
Het voorstel wijkt echter nog steeds substantieel af van het kavelpaspoort, maar biedt geen verdere onderbouwing van die afwijkingen of doet aannames die niet in lijn zijn met beleid of uitgangspunten in Nieuw-West. Jullie voorstel om leisure elders te realiseren en de parkeernormen niet geheel toe te passen, maar ook het ons inziens te grote aandeel eenpersoonshuishoudens zijn daar voorbeelden van.
Op de door ons becommentarieerde mark-up op de overeenkomst heb ik daarnaast ook geen reactie meer ontvangen.

De periode om te komen tot inhoudelijke afspraken bij behoud van grondprijs is inmiddels verlopen. Ik verwijs daarvoor naar het procesvoorstel dat we half juli hebben gedaan.

Gisteren heb ik de status quo met CMS en ambtelijk opdrachtgever besproken. De procedure zal nu als volgt zijn:
- uiterlijk vrijdag 2 september ontvangen jullie een ultimo voorstel Bouwenvelopovereenkomst met kavelpaspoorten. Daarbij zullen we gebruik maken van een gewenst maximaal programma en een terugvaloptie in analogie met de BEO Don Bosco. De invulling van leisure op de Meervaart zullen we als een procedurele afwijkingsmogelijkheid formuleren.
- tot uiterlijk maandag 5 september 1700 uur kan door jullie gereageerd worden. Bij akkoord zullen we de bestuurlijke procedure in gang zetten. Zonder akkoord vervalt de grondprijsaanbieding en het right of first refusal.

Ik hoop jullie hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Vriendelijke groet, 5.1,2,e
Projectleider Grondzaken Centrum Nieuw-West

5.1.2,e

Op 29 aug. 2016 om 23:04 heeft 5.1.2,e MSc. MSRE <5.1.2,e @mrpdevelopment.nl> het volgende geschreven:

Beste 5.1.2,e die de bijlage voor de voortgangsrapportage. Voor vragen weet je ons te vinden.

Vriendelijke groet,
5.1.2,e

5.1.2,e MSc. MSRE

Pythagoraslaan 2
3584 BB UTRECHT

Mob: 5.1.2,e
E-mail: 5.1.2,e @mrpdevelopment.nl
Web: www.mrpdevelopment.nl

Van: 5.1.2,e 5.1.2,e @mrpdevelopment.nl]
Verzonden: maandag 29 augustus 2016 20:01
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @mrpdevelopment.nl>
Onderwerp: RE: voortgangsrapportage

Hoi 5.1.2,e

Ik wilde er nog even naar kijken. Ik stuur een paar puntjes zo nog naar 5.1.2,e Daarna komt het naar jou.

5.1.2,e
Projectontwikkelaar

Pythagoraslaan 2
3584 BB UTRECHT

Mob: 5.1.2,e
E-mail: 5.1.2,e @mrpdevelopment.nl
Web: www.mrpdevelopment.nl

Van: 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 29 augustus 2016 17:40
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @mrpdevelopment.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @mrpdevelopment.nl>
Onderwerp: Re: voortgangsrapportage

5.1,2,e
Lukt eea vandaag nog? Ik zie het graag komen.

Met vriendelijke groet,
5.1,2,e

Op 29 aug. 2016 om 13:33 heeft 5.1,2,e MSc. MSRE <5.1,2,e @mrpdevelopment.nl> het volgende geschreven:

> 5.1,2,e we zijn nog druk doende met de voortgangsrapportage. Kost altijd net weer wat meer tijd dan je vooraf inschat. Wij verwachten deze einde van de dag aan jou te kunnen doorsturen. Graag je begrip.
>
> Vriendelijke groet,
> 5.1,2,e
>
> 5.1,2,e MSc. MSRE
>
> Pythagoraslaan 2
> 3584 BB UTRECHT
>
> Mob: 5.1,2,e
> E-mail: 5.1,2,e @mrpdevelopment.nl
>
> Web: www.mrpdevelopment.nl

<Voortgangsrapportage 29-8-2016.pdf>
<Voortgangsrapportage 29-8-2016.pdf>