Gemeente Amsterdam

Afspraken op hoofdlijnen realisatie OBA in SDK-blok

Aan	5.1.2,e
Van	Nabila Bouabbouz, 5.1.2,e en 5.1.2,e
Kopie aan	5.1.2,e
Datum	30 december 2020

Op 17 en 30 december jl. formuleerden MRP en de gemeente op hoofdlijnen het akkoord ter aankoop van het erfpachtrecht met appartementsrecht voor de OBA in het SDK-blok.

Het akkoord bevat onder andere de volgende onderdelen:

Koopsom

Gemeente koopt het erfpachtrecht met het appartementsrecht 'casco OBA' voor een koopsom van 5.1.2,e excl. BTW. Deze prijs is vast.

Het casco omvat:

- 3.300 m^2 v.v.o. op de begane grond en 1^e verdieping. E.e.a. bij partijen genoegzaam bekend.
- Omschrijving casco conform uitgangspunten BBN van d.d. 27 augustus 2020.
- In aanvulling of wijziging daarop:
    - Inclusief vide ter plaatse van de trap naar de 1^e verdieping ter grootte van circa 200 m^2, passend binnen de constructie van het gebouw en nader vast te stellen in het Definitief Ontwerp.
    - Trapopgang naar eerste verdieping van minimaal 9 meter en maximaal 12 meter breed, nader vast te stellen in het Definitief Ontwerp.
    - De hoogte van de Podiumzaal of vergelijkbare zaal wordt gemaximeerd op de verdiepingshoogte van de begane grond, zijnde circa 6 meter.
- Indien de gemeente minder m^2's wenst af te nemen worden deze verrekend tegen 5.1.2,e per m^2 v.v.o.
- Een ondergrondse fietsenstalling onder de begane grond van en bereikbaar vanaf de OBA met circa 450 openbare fietsparkeerplekken conform Nota parkeernormen fiets en scooter ten behoeve van de OBA, retail- en kantoorfuncties en circa 180 extra openbare fietsparkeerplaatsen, conform PVE gemeente Amsterdam (bijgevoegd) inclusief toegang/ hellingbaan. De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor het beheer van de fietsenstalling.
- Een beheerdersruimte bij de fietsenstalling met werkplaats.
- Indien de fietsenstalling voor de woningen aangrenzend wordt gerealiseerd, wordt deze op basis van hetzelfde PVE uitgewerkt.
- Het 'casco OBA' wordt bij voorkeur afgenomen als twee appartementsrechten, nl. de begane grond en verdieping (appartementsrecht 1) en de fietsenstalling (appartementsrecht 2).

Voorwaarden

Kantoorruimte

De gemeente is bereid om boven de winkels aan de noordzijde kantoorfunctie toe te staan naast de retailfunctie. Het uitgangspunt voor de grondprijs van de kantoorfunctie zal zijn de grondprijs van retail conform de bouwenvelopovereenkomst 5.1.2,e per m^2 prijspeil 2015).

Functie eventueel niet af te nemen m²'s OBA

Indien de gemeente ervoor kiest om minder m²'s af te nemen wil MRP de ruimte die daardoor ontstaat bij voorkeur als kantoorlocatie ontwikkelen

Indien dit binnen de maximale gbo-metrage past van het kavelpaspoort (34.000 m² gbo), kan MRP op deze m²'s ook woningen realiseren. Idealiter wordt voor deze m²'s een combinatie van werklocaties, cultuur-maatschappelijk functie en wonen gerealiseerd (genoemd zijn woonwerkateliers). Dit kan leiden tot een beperkt aantal woningen meer dan in het kavelpaspoort is aangegeven. Het uitgangspunt voor de grondprijs van de kantoorfunctie zal zijn de grondprijs van retail conform de bouwenvelopovereenkomst (5.1,2,e per m² prijspeil 2015).

De gemeente kan tot uiterlijk 15 februari 2021 aangeven welk metrage zij definitief t.b.v. de OBA wenst af te nemen. Na deze datum gaan partijen in overleg als er wijzigingen in het gewenste metrage zouden zijn.

BTW-schade

BTW-schade op de investering en exploitatie is voor rekening van de gemeente voor wat betreft het OBA-gedeelte.

Parkeren

MRP gaat uit van maximaal 355 parkeerplaatsen in het SDK-blok. Op basis van een parkeeranalyse voor SDK en Don Bosco blok tezamen onderbouwt zij dit. De gemeente zal hier haar medewerking aan verlenen zover als mogelijk. Voorwaarden zijn verder dat MRP waarborgt dat er 1 exploitant voor beide garages komt en dat de garages gekoppeld worden en daarmee als 1 parkeergarage kunnen functioneren.

Ontwikkelrechten huidige OBA Osdorpplein

De gemeente doet conform de ontwikkelovereenkomst d.d. 11-9-2012 voor het onderdeel Meervaart een aanbod aan MRP. Vooralsnog is het kader daarvoor het uitwerkingsplan Meervaart uit 2013. Indien de kaders daarbinnen aangepast dienen te worden vanwege transformatie van de Meervaart-locatie, zullen partijen over de mogelijke uitvoering van de ontwikkelovereenkomst in overleg treden. Artikel 4.13 uit de Ontwikkelovereenkomst tussen Stadsdeel Amsterdam Nieuw-West en ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. (2012) blijft hier onverkort van toepassing.

Koopovereenkomst
De gemeente zal zorgdragen voor een concept koopcontract.

Voorbehoud bestuurlijke besluitvorming

Deze overeenstemming is onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming bij de gemeente Amsterdam en is onderdeel van de afsprakenbrief II SDK-blok.

Wij zien uit naar de samenwerking in de realisatie van deze mooie voorziening voor het Osdorpplein.

Bijlage: V9-Basisspecificatie Inpandige fietsenstalling gemeente Amsterdam 29 januari 2020

Hartelijke groet,

Gemeente Amsterdam
Mevr. N. Bouabbouz



Voor akkoord: **MRP Development B.V.**
de 5.1,2,e

5.1,2,e