From: "5.1,2,e" <5.1,2,e@cms-dsb.com>
Sent: *Mon, 5 Sep 2016 18:44:35 +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@cms-dsb.com>
Subject: *RE: terugkoppeling telefoongesprek 2 sept. 15:21u*
Attachments: *COMPARE 20160901 Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok - 20160905 Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok.PDF, 20160905 Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok.DOCX*

5.1,2,e en 5.1,2,e

Aangehecht treffen jullie de aangepaste BEO aan (schoon en *compare*). Ik heb het fiscale artikel (artikel 14) iets anders geformuleerd. Ik verneem graag of jullie je hier in kunnen vinden.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Advocaat

T 5.1,2,e
M 5.1,2,e
F 5.1,2,e
E 5.1,2,e@cms-dsb.com

C/M/S/
Law.Tax

CMS Derks Star Busmann N.V.
Mondriaantoren | Amstelplein 8A | 1096 BC Amsterdam | Nederland
cms.law

From: 5.1,2,e@amsterdam.nl]
Sent: maandag 5 september 2016 13:33
To: 5.1,2,e; 5.1,2,e
Subject: FW: terugkoppeling telefoongesprek 2 sept. 15:21u

Ter info.
Met verzoek aan 5.1,2,e e.e.a. als mark up te verwerken.

Met vriendelijke groet,
5.1,2,e
Projectleider Grondzaken Centrum Nieuw-West
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1,2,e
5.1,2,e@amsterdam.nl

Van: 5.1,2,e 5.1,2,e
Verzonden: maandag 5 september 2016 13:33
Aan: '5.1,2,e'
CC: 5.1,2,e; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: terugkoppeling telefoongesprek 2 sept. 15:21u

Beste 5.1,2,e 5.1,2,e

Dank voor je reactie.

In jouw bericht hieronder onze reactie cq. voorstel. De verwerking in de BEO als mark-up volgt. Dit is daarmee nog geen officiële mark-up.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Projectleider Grondzaken Centrum Nieuw-West
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl

Van: 5.1,2,e @mrpdevelopment.nl]
Verzonden: zaterdag 3 september 2016 13:41
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: terugkoppeling telefoongesprek 2 sept. 15:21u

5.1,2,e

Naar aanleiding van ons telefoongesprek gisterenmiddag, bevestig ik onderstaand wat besproken en afgesproken is:

- Bij de definitie Bouwrijp maken en Bouwrijpe staat wordt vermeld "(een gedeelte van)". Jouw toelichting: dit is alleen van toepassing indien ontwikkelaar ervoor kiest om een deel van de grond in de overdrachtsbelasting af te nemen i.p.v. in de omzetbelasting. Er is geen andere reden voor de vermelding, zoals jij bevestigt;

>> dit klopt.

- Aanvullende opmerking: laatst zin artikel 6.2 klopt chronologisch niet. De zin omdraaien: ...waarvan de inbouwwerkzaamheden ~~minimaal~~ maximaal (.) maanden in beslag nemen, waarbij de gemeente ernaar streeft zo spoedig mogelijk te verhuizen. (overigens is 6 maanden inbouwen is extreem lang);

>> volgens mij klopt het an sich wel. Het gaat hier om de vastlegging van een indicatieve planning. Met 'maximaal' kunnen wij ook leven.

- Alternatieven aanbieden t.o.v. het bestemmingsplan is nu uit laatste versie van de tekst gehaald (art. 7.2). Zoals afgesproken moet oorspronkelijke tekst van gemeente erin blijven staan. Besproken voorbeeld: indien het programma niet gerealiseerd mag worden door bijvoorbeeld aantallen woningen of parkeerplaatsen, dan is er nog steeds een mogelijkheid dat het plan wel gerealiseerd mag worden met een bijgesteld programma. Dan hoeft er niet direct teruggevallen te worden naar het Kavelpaspoort II. (zie ook BEO Don Bosco);

>> ik zal CMS voorstellen een passend artikel op te nemen, gebaseerd op het eerste gedeelte van art. 6.3. in het Don Bosco contract.

- In relatie tot bovenstaand. Indien er in worst case teruggevallen wordt naar het Kavelpaspoort II, dan klopt de planning niet. Het hele ontwerptraject zal dan wederom doorlopen moeten worden; Wij stellen voor om toe te voegen aan het eind van artikel 7.2: "Alsdan zal de planning zoals bedoeld in artikel 11.4 tijdsevenredig worden opgeschoven en opnieuw worden doorlopen."

>> ik zal CMS voorstellen jouw voorstel in te passen. Uiteraard is de planning opgenomen m.b.t. het succesvol toepassen van paspoort I, daarom nu niet specifiek benoemd.

- Aanvullende opmerking: de in art. 7.5 gestelde termijn van (1) maand voor het herstellen van de bouwaanvraag is niet haalbaar, mocht er onverhoopt een discrepantie met het DO optreden. Hiervoor "binnen (3) maanden" opnemen.

>> termijn is exact gelijk aan het Don Bosco contract, daarmee gangbaar. We passen dit niet aan.

- Aanvullende opmerking: In art. 9.4 is niet helder omschreven dat ipv een Toegelaten Instelling ook een marktpartij (onder condities 9.5) aangeboden mag worden en dat dat geen rede is om overeenkomst te ontbinden. Graag beter opschrijven.

>> wat ons betreft helder genoeg zoals opgenomen. Ik lees nergens dat dit een ontbindingsgrond is.

- Er worden geen vereisten gesteld door de gemeente m.b.t. de onderhandelingen met de Toegelaten Instellingen. Daarom hoeft MRPD geen aanvullingen zoals bijvoorbeeld “kostprijs dekkend” of “marktconform” e.d. op te nemen in de tekst. Zoals door jou is bevestigd; het is volledig aan de ontwikkelaar of er wel/niet uitgekomen wordt met een Toegelaten Instelling en daar kan de gemeente geen vereisten aan stellen (art. 9.5);

>> Uit de schriftelijke afwijzing zou voldoende moeten blijken waarom het niet zou lukken. Daar stellen we verder geen voorwaarden aan. Dan zouden we ook aan tafel moeten zitten en dat is niet aan de orde en niet gewenst.

- In relatie met bovenstaand: Met 3 toegelaten instellingen onderhandelen is in tijd niet haalbaar. Partijen willen exclusiviteit tijdens de onderhandelingen. Dit betekent dat ze achter elkaar komen te staan, waardoor er een aanzienlijke tijdspanne benodigd is. Gezien de consequentie dat er bij erfpacht aanbieding binnen een gestelde termijn een toegelaten instelling (of niet) moet worden aangeven aan de gemeente, is het niet realistisch om met 3 toegelaten instellingen achter elkaar te onderhandelen. Ons voorstel is dit te bepreken tot twee (art. 9.5);

>> Voorstelbaar. We passen aan naar 2.

- Bevestigd door jou dat het leisure programma d.m.v. maatwerk (residueel) berekend wordt. In de laatste versie van BEO (art. 10.2) staat er ineens een bandbreedte, waarvan jij aangeeft dat het goed mogelijk is dat de grondprijs daaronder komt, afhankelijk van de functie. Vermelden in de BEO tabel: “grondprijs is maatwerk (residueel), met een maximum van 5.1,2,b

>> de grondprijs leisure wordt op basis van de daadwerkelijke functie specifiek bepaald. De opgenomen grondprijsrange is indicatief. In theorie kan het hoger en lager worden. Staat afdoende in de tabel grondprijzen.

- Het Bouwprogramma is het uitgangspunt voor de 11,8 mln. grondwaarde. Er wordt alleen verrekend als er wordt afgeweken van het Bouwprogramma. Dat is altijd het vetrekpunt geweest, zo ook in de voorgaande BEO’s. De eigen tekst van gemeente in art. 10.2 terugzetten. Onderstaand het bovengrondse bouwprogramma op basis van de door gemeente afgelopen week voorgestelde aantallen verdeling:

  Programma*
  - Starters 150 woningen 7.500 gbo
  - Vrije sector 200 woningen 16.000 gbo
  - Sociale huur 150 woningen 10.500 gbo
  - Commercieel winkels/horeca 4.180 bvo

  *maandag sturen we de tabel tbv bijlage.

>> Het voorgestelde programma kunnen wij niet opnemen, omdat het volledig afhankelijk is van het succes om leisure op de Meervaart locatie te projecteren. Daar is nu nog geen aanwijzing voor. Er wordt dus feitelijk geen programma ‘vastgeklikt’ maar louter een bandbreedte. E.e.a. in lijn met jullie wens voor flexibiliteit. Het is aan MRP om in het VO-traject binnen de bandbreedtes tot een haalbaar programma te komen. Dat programma wordt altijd afgerekend met de prijzen zoals in 10.2 benoemd.

- In de planning (art. 11.4) is vergeten een paar aanpassingen mee te nemen. Afgesproken is dat dat wordt aangepast. Dus VO wordt gezonden aan gemeente binnen (6) maanden na bevestiging onherroepelijke omgevingsvergunning Woonzorg blok;

>> ok, echter 6 maanden na verlenen vergunning.

- In de planning (art. 11.4) is vergeten een paar aanpassingen mee te nemen. Afgesproken is dat dat wordt aangepast. Dus DO wordt gezonden aan gemeente binnen (9) maanden na zenden VO aan gemeente;

>> aansluiten bij Don Bosco: 12 maanden na verlenen vergunning, niet 9.

- Fiscaliteit (art. 14.1) bij levering is in beginsel in de btw. Onduidelijk in welke situatie verschuldigde OVB voor rekening ontwikkelaar is. Besproken is dat dat alleen het geval is indien ontwikkelaar wenst een deel of het geheel van het

Bouwterrein in de OVB te geleverd te krijgen van gemeente. Tekst verduidelijken. (Ontwikkelaar wenst uitgifte in erfpacht belast met BTW);

>> de tekst tussen haakjes kan toegevoegd worden.

- Het ontbinden van de BEO (art. 16.2) is gekoppeld aan het beëindigen (1 mei 2023) van de stadsloketten in het Woonzorgblok. Het is vreemd dat de borgsom (als boete) van toepassing is op het SDK blok. Toevoegen dat: "de borgsom (boete) moet terugbetaald worden" op het SDK blok in onderhavig scenario. Er is reeds een borgsom (boete) op het Woonzorgblok van toepassing. Dus duidelijk geen heffing van een dubbele boete voor hetzelfde feit;

>> deze situatie kan niet voorkomen cq. Door jullie zelf voorkomen worden: als het VO pas komt na het woonzorgblok, kan op dat eerste geen boete meer van toepassing zijn, dan is er immers zekerheid. Mocht de realisatie echter zo lang duren dat er voor 1 mei 2023 geen Stadsloket is, dan geldt de regeling in dit contract. Ik vind dat geen dubbeling.

- Aanvullende opmerking (art. 18.2): Toevoegen: "de te stellen voorwaarden en garanties gebeuren op basis van redelijkheid"

>> niet akkoord. Overbodige toevoeging.

- De bijlagen (6 en 7) zouden wij afgelopen week ontvangen ter beoordeling. Tevens de terreinspecificatie (bijlage 3). Deze worden nog ter beoordeling aan ons gezonden.

>> de bijlagen komen zo snel mogelijk, maar naar verwachting gedurende het bestuurlijke traject. Het gaat ook louter om de erfpachtbevestiging, aangezien de BEO een feitelijk uitgiftecontract is.

- Maximaal metrage dat benodigd is i.v.m. door de gemeente gewenste grotere woningen, is 55.000m2. Jij geeft aan dat dat tijdens de uitwerking voor de bouwaanvraag meegenomen kan worden. Jij laat nog weten of hiervoor er een vrijgestelde afwijkingsmarge is in het BP. Desondanks wil MRPD dit als maximum in het Kavelpaspoort.

>> Er is geen specifieke afwijkingsmarge in het BP. Het staat jullie natuurlijk altijd vrij om in afwijking daarvan een bouwaanvraag te doen. Het risico van slagen van zo'n aanvraag is natuurlijk kleiner omdat deze dan zowel afwijkt van het BP alsook van het kavelpaspoort. Dat vraagt om een goede onderbouwing. Wij hebben geen ruimte om de totale metrages op te hogen op dit moment.

Afgelopen woensdag ontvingen wij een mail van de gemeente dat we uiterlijk tot maandag 5 september a.s. (17:00u) hebben om tot overeenstemming te komen. Terwijl er voor 1 oktober 2016 een getekend exemplaar moet zijn van de BEO. Wij begrijpen dat partijen tijd nodig hebben om bestuurlijke goedkeuring op te halen, echter om het in dit verre stadium zo scherp te stellen vinden wij niet fair.

>> ik denk dat het zeer fair is om een heldere procesafspraak te maken in het licht van te verkrijgen bestuurlijke goedkeuring. Daarmee committeren wij ons aan het slagen van deze BEO dunkt me. Ik heb begrepen dat er persoonlijke omstandigheden zijn waardoor 5 september 1700 uur niet lukt. We zijn bereid dit naar 6 september 1700 uur te verschuiven.

Zoals afgesproken hebben we maandagochtend telefonisch contact, voordat je om 11:20u overleg met Achmed Baâdoud hebt. We bespreken dan tevens de benodigde planning om tot handtekeningen BEO te komen.

Met Vriendelijke Groet,

5.1,2,b
Development Manager

Pythagoraslaan 2
3584 BB Utrecht
The Netherlands
5.1,2,e

5.1,2,e
5.1,2,e @mrpdevelopment.nl

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

This email and its attachments are confidential and may contain legally privileged information. You should not disclose the contents to any other person. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this email from your system.

CMS Derks Star Busmann N.V. is registered with the trade register in Utrecht under no. 30201194 and RPR Brussels 0877.478.727.

All services and other work are carried out under an agreement of instruction ('overeenkomst van opdracht') with CMS Derks Star Busmann N.V. (a Dutch public limited company). The agreement is subject to the General Conditions of CMS Derks Star Busmann N.V., which have been filed with the registrar of the District Court Midden-Nederland, location Utrecht, the Netherlands (no. 212/2007). Any liability shall be limited according to these General Conditions. A copy of the General Conditions will be forwarded upon request.