Bedoeld voor discussiedoeleinden, versie ~~27-5~~31-8-2021

MRP SDK B.V.
T.a.v. de heer 5.1,2,e 5.1,2,e
Postbus 69369
1060 CK Amsterdam

Betreft: Allonge op de Bouwenvelopovereenkomst SDK blok en Afsprakenbrief II SDK blok

[ ], Amsterdam

Geachte heer 5.1,2,e

Deze brief bevat de allonge op Bouwenvelopovereenkomst SDK blok van 3 oktober 2016, welke op 21 december 2020~~[ ]~~ aan de hand van Afsprakenbrief II SDK blok is aangepast en waarin MRP SDK B.V., hierna te noemen: "de Ontwikkelaar", en de gemeente Amsterdam, hierna te noemen: "de Gemeente", de voorwaarden, uitgangspunten en overige afspraken met betrekking tot de ontwikkeling van het SDK blok hebben vastgelegd.

Bouwenvelopovereenkomst SDK blok wordt thans wederom aangepast op de wijze zoals in de onderhavige allonge vastgelegd. Voor zover niet anders is overeengekomen, blijven Bouwenvelopovereenkomst SDK blok en Afsprakenbrief II SDK blok onverkort tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar gelden en worden ze - voor zover nodig - hierbij nogmaals aangegaan c.q. bekrachtigd.

Bouwenvelopovereenkomst SDK blok wordt thans als volgt aangepast.

Ten aanzien van Definities

De definities van **Kavelpaspoort I & II** alsmede de bijbehorende documenten komen te vervallen en worden vervangen door een nieuwe definitie: **Kavelpaspoort,** die als volgt luidt:

*"**Kavelpaspoort:** het Kavelpaspoort d.d. 19 december 2019 dat als bijlage aan Bouwenvelopovereenkomst SDK blok wordt toegevoegd en daarbij de volgende aanvullingen:*

1. ***Ondergrondse fietsenstalling** met circa 450 openbare fietsparkeerplaatsen inclusief werkplaats voor de functies in de plint aan de noordzijde, de OBA en het Osdorpplein e.o. conform het PVE (~~document~~'Afspraken Realisatie Casco OBA/Verhalenhuis en Turnkey Fietsenstalling') welk hierbij als nieuwe bijlage wordt toegevoegd.*

2. ***Eerste verdieping Noordzijde** kan tevens functies kantoor, cultuur en ontspanning en maatschappelijke voorzieningen (incl. sportschool) bevatten.*

3. ***Parkeergarage** met minimaal 355 parkeerplaatsen onder voorwaarde dat de parkeergarage in combinatie met de parkeergarage Don Bosco als eenheid functioneert, hetgeen betekent dat de parkeergarges onderling verbonden en bereikbaar zijn en dat de exploitatie van beide garagedelen bij 1*

Commented [5.1,2,e]: Bestaat blijkbaar uit 10 documenten, is dit zo voldoende duidelijk?

Commented [5.1,2,e]: ja, ik heb tijdje terug lijst aangeleverd welke stukken dat allemaal zijn

Commented [5.1,2,e]: inmiddels overeenstemming gevonden over deze bijlage.

Commented [5.1,2,e]: Maatschappelijk niet opgenomen

Commented [5.1,2,e]: Ok. Uiteindelijk bepaalt de omgevingsvergunning welke erfpachtfuncties mogelijk zijn.

partij ligt. Indien dit niet mogelijk ~~of financieel niet efficiënt~~ is, zal de Ontwikkelaar schriftelijk een alternatief voorstel indienen bij de Gemeente, waaruit blijkt dat de garage als eenheid functioneert. De gemeente toetst dit voorstel aan de bijzondere voorwaarden in de erfpachtuitgifte alsook aan het vigerende verkeers- en parkeerbeleid. Ter waarborg hiervan wordt een nader te formuleren kettingbeding opgenomen in de erfpachtovereenkomst dat als volgt dient te luiden: ~~(formuleren artikel)~~

4. ***Gelijkrichtersstation:**. Voorafgaand aan de erfpachtuitgifte wordt een recht van opstal gevestigd ~~wordt~~ tussen de Gemeente en de eindgebruiker ten behoeve van het gelijkrichtersstation en zal een nader door de Gemeente en de Ontwikkelaar gezamenlijk te bepalen deel van de retributie die de opstaller aan de Gemeente betaalt, aan de Ontwikkelaar toekomen, ter volledige vergoeding van de nader vast te stellen stichtingskosten van de ruimte voor de functie.*

5. ***Waterberging:** Het SDK-blok dient zelfvoorzienend in waterberging (rainproof) te zijn en de Ontwikkelaar is verplicht het hemelwater op eigen perceel te bergen. Daarbij dient minimaal 60 liter hemelwater te worden opgevangen per m2 bebouwd oppervlak en dient deze hoeveelheid hemelwater binnen 60 uur weer te worden afgevoerd met een maximum lozing op het riool van 1 liter per m2 bebouwd oppervlak. De Ontwikkelaar spant zich in om de realisatie van het SDK-blok volgens dit principe zoals dat thans in de concept-Hemelwaterverordening gemeente Amsterdam is vastgelegd te laten plaatsvinden. Indien de Hemelwaterverordening van kracht wordt vóór de datum van indiening Bouwaanvraag, dient de Bouwaanvraag op dit punt volledig aan de Hemelwaterverordening te voldoen.".*

Ten aanzien van Overweging a)

De oorspronkelijke tekst van Overweging a) komt te vervallen en wordt vervangen door de navolgende bepaling:

*"De Gemeente en de Ontwikkelaar op 12 september 2012 de Ontwikkelovereenkomst hebben gesloten ten aanzien van (onder meer) de herontwikkeling van het zogeheten SDK blok, gelegen in het centrumgebied van het Stadsdeel Nieuw-West, zoals weergegeven in het als **Bijlage @** aangehechte Kavelpaspoort; de Gemeente doet conform de ontwikkelovereenkomst d.d. 11-9-2012 voor het onderdeel Meervaart een aanbod aan de Ontwikkelaar. 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."*

Ten aanzien van artikel 7.1

De oorspronkelijke tekst van artikelen 7.1 komt te vervallen en wordt vervangen door de navolgende bepaling:

~~Dit komt te vervallen~~ Partijen stellen vast dat de realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel conform Kavelpaspoort niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan en de

Commented [5128.6]: Wat betekent financieel efficiënt? Ik vermoed dat we daarover wat andere interpretaties hebben...
Het gaat erom dat de gemeente een alternatief onderbouwt en argumenten heeft om af te wijken van 1 of meerdere criteria.

Commented [5.1.2,e]: Voorstel om deze toevoeging weg te laten.

Commented [5.1.2,e]: Volgende definities ontbreken:
1.**Parkeerplaatsen**: 159 ipv 153 parkeerplaatsen
2.**Extra woningen**: 12 extra sociale huurwoningen en 16 extra middeldure huurwoningen
3.**Minder M2 OBA**: Indien de gemeente ervoor kiest om minder m2's af te nemen voor OBA kan MRP de ruimte die daardoor ontstaat 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

Commented [5.1.2,e]: Ad. 1. Aantal parkeerplaatsen is in kavelpaspoort opgenomen
Ad. 2. idem extra sociale woningen en middenduur
Ad. 3. Nee, aan de noordzijde kunnen geen woningen

Commented [5.1.2,e]: Er ligt een voorstel van MRP welke moet worden verwerkt in de afspraken met GVB/MET.

Commented [5.1.2,e]: Voorstel MPR toevoegen *Ontwikkelaar is voornemens voor eigen rekening en risico een afwijking van het bestemmingsplan en de parkeerbalans te verzoeken (zijnde Omgevingsvergunning I). Ontwikkelaar*

Commented [5.1.2,e]: **[5.1.2,E]** ik begrijp dit argument niet helemaal. Tweede zin is dan toch nog steeds van belang?

Commented [5.1.2,e]: Tweede zin is inderdaad nog van toepassing. Toch graag opnemen

Commented [5.1.2,e]: Dit staat al in 12.2 en moet je niet in de overweging stoppen. Deze wijziging heeft louter betrekking op de vervallen kavelpaspoorten I en II.

Commented [ML15]: Dit gedeelte is eigenlijk een aparte overweging en heeft niet zoveel te maken met het eerste gedeelte. Hoor eerder bij bestaande 7.3 dan hier thuis. Voorstel om dit gedeelte ter vervanging van 7.3 in te

Commented [5.1.2,e]: Nee deze handhaven. Enige wijziging die nodig is: Kavelpaspoort I wordt Kavelpaspoort en dat is reeds geregeld in de definities.

vigerende parkeerbalans. Ontwikkelaar isvoornemens voor eigen rekening en risico een afwijking van het bestemmingsplan en de parkeerbalans te verzoeken (zijnde Omgevingsvergunning I). Ontwikkelaar realiseert zich dat het bepaalde in artikel 12 hierop nadrukkelijk en ondubbelzinnig van toepassing is. De Gemeente zal - in haar privaatrechtelijke hoedanigheid - het proces inzake de afwijking van het bestemmingsplan en de parkeerbalans niet belemmeren.

Ten aanzien van artikel 7.2

Dit komt te vervallen.

~~De oorspronkelijke tekst van artikel 7.2 komt te vervallen en wordt vervangen door de navolgende bepaling:~~

> ~~*"Indien de Ontwikkelaar ondanks alle inspanningen daartoe niet uiterlijk op 1 november 2023 over een onherroepelijke Omgevingsvergunning I beschikt om het Bouwprogramma conform het als bijlage aangehecht Kavelpaspoort te ontwikkelen, dan behoudt Ontwikkelaar zijn ontwikkelrecht onder voorwaarde dat Partijen in heronderhandeling treden teneinde opnieuw afspraken te maken over de inhoud van de Bovk en het Kavelpaspoort, waarbij expliciet is inbegrepen actuele afspraken over de te hanteren grondwaarden. De Ontwikkelaar verklaart in dat kader op de hoogte te zijn dat deze grondwaarden conform het dan geldende grondprijzenbeleid van de Gemeente (naar boven en nooit neerwaarts) aangepast kunnen worden. Deze nieuwe afspraken dienen binnen een termijn van 6 maanden in een nieuwe bouwenvelopovereenkomst of in een allonge op de bouwenvelopovereenkomst te worden vastgelegd.*~~
>
> ~~*Indien er voor of op voornoemde einddatum van 1 november 2023 een gerechtelijke procedure bij de bestuursrechter (waaronder begrepen een procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) aanhangig is gemaakt tegen de verlening van Omgevingsvergunning I (dat wil zeggen dat de vergunningsprocedure voor Omgevingsvergunning I bij de gemeente is doorlopen), dan wordt de einddatum van 1 november 2023 verlengd tot en met de datum waarop de uitspraak van de hoogste instantie in voornoemde procedure in kracht van gewijsde is gegaan."*~~

Ten aanzien van artikel 7.3

De bepaling in artikel 7.3 komt zonder meer te vervallen.

Ten aanzien van artikel 7.4

De oorspronkelijke tekst van artikelen 7.4 komt te vervallen en wordt vervangen door de navolgende bepaling:

~~De bepaling in artikel 7.4 komt zonder meer te vervallen.~~

7.4 De Ontwikkelaar verbindt zich om uiterlijk op 1 mei 2021 de aanvraag voor Omgevingsvergunning I bij bevoegd gezag in te dienen. Voorts verbindt de Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente om uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring van het DO of terstond na het verlenen van de Omgevingsvergunning I indien dit moment later ligt dan het moment van goedkeuring van het DO, voor eigen rekening en risico een volledige en

Commented [5.1.2,e]: Muv aanpassing Kavelpaspoort zijn de voorgestelde wijzigingen hier overbodig of voegen ze niets toe. Verwijzing naar artikel 7.4 past ook nog steeds, dat is dan automatisch de aangepaste versie van art. 7.4 met deze allonge. Voorstel dus 7.1 in tact houden.

Commented [5.1.2,e]: Graag exacte wijzigingen opnemen in allonge

Commented [5.1.2,e]: Nieuwe 7.1. opgenomen.

Commented [5.1.2,e]: Aanvullend voorstel MRP *'De Ontwikkelaar heeft op 14 april 021 (via de Architecten Cie) de aanvraag voor Omgevingsvergunning I bij bevoegd gezag ingediend. De Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente om uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring van het DO of terstond na het verlenen van Omgevingsvergunning I indien dit moment later ligt dan het moment van goedkeuring van het DO, voor eigen rekening en risico een volledige en ontvankelijke Bouwaanvraag (Omgevingsvergunning II) in te dienen conform het door de Gemeente (privaatrechtelijk) goedgekeurde DO'* is reeds ondervangen in nieuw artikel 11.4. niet overnemen dus.

Commented [5.1.2,e]: Wordt aangepast cf. afsprakenbrief.

onafhankelijke Bouwaanvraag (Omgevingsvergunning II) in te dienen conform het door de Gemeente (privaatrechtelijk) goedgekeurde DO.

De Ontwikkelaar verklaart hierbij op de hoogte te zijn dat ook bij een afwijking van het vigerende bestemmingsplan, de bouwhoogte nooit hoger kan zijn dan de hoogte die op grond van Luchthavenindelingbesluit Schiphol is toegestaan.

Indien Ontwikkelaar ondanks alle inspanningen daartoe niet uiterlijk op 1 november 2023 over een onherroepelijke Omgevingsvergunning I beschikt om het Bouwprogramma conform het als bijlage aangehecht Kavelpaspoort te ontwikkelen, dan behoudt Ontwikkelaar zijn ontwikkelrecht onder voorwaarde dat Partijen in heronderhandeling treden teneinde opnieuw afspraken te maken over de inhoud van deze Overeenkomst en het Kavelpaspoort, waarbij expliciet is inbegrepen actuele afspraken over de te hanteren grondwaarden. De Ontwikkelaar verklaart in dat kader op de hoogte te zijn dat deze grondwaarden conform het dan geldende grondprijzenbeleid van de Gemeente (naar boven en nooit neerwaarts) aangepast kunnen worden. Deze nieuwe afspraken dienen binnen een termijn van 6 maanden in een nieuwe bouwenvelopovereenkomst of in een allonge op de Overeenkomst te worden vastgelegd.

Indien er voor of op voornoemde einddatum van 1 november 2023 een gerechtelijke procedure bij de bestuursrechter (waaronder begrepen een procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) aanhangig is gemaakt tegen de verlening van Omgevingsvergunning I (dat wil zeggen dat de vergunningsprocedure voor Omgevingsvergunning I bij de Gemeente is doorlopen), dan wordt de einddatum van 1 november 2023 verlengd tot en met de datum waarop de uitspraak van de hoogste instantie in voornoemde procedure in kracht van gewijsde is gegaan.

Commented [5.1,2,e]: Derhalve: Artikel 7.4 wordt vervangen door…@in allonge

Ten aanzien van artikel 10 1 t/m 10.3

De oorspronkelijke tekst van artikelen 10.1 komt te vervallen en wordt vervangen door de navolgende bepaling:

10.1 De minimale grondwaarde en de minimale afkoopsom van de grondprijs bedraagt € 5.1,2,b (zegge: twaalf 5.1,2,b 5.1,2,b euro), prijspeil 1 januari 2021. De afkoopsom en de grondwaarde worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3.

Commented [5.1,2,e]: Akkoord 10.1 aanpassing per deelartikel noemen. @in allonge

~~1. De datum van 1 januari 2015 die als prijspeil dient voor de indexering van de grondwaarde/ afkoopsom als bedoeld in artikel 10.1 t/m 10.3 komt te vervallen en wordt vervangen door prijspeil 1 januari 2021.~~

Commented [5.1,2,e]: Onduidelijk opgeschreven, waarom niet geheel nieuwe artikelen invoegen?

~~2.~~1. De oorspronkelijke tekst van artikel 10.2 komt te vervallen en wordt vervangen door de navolgende bepaling:

Commented [5.1,2,e]: Dat is wellicht duidelijker. Dan 10.1 en 10.3 aanpassing met nieuwe prijspeil. @Gemeente

"De definitieve totale grondwaarde en daaruit volgend de erfpachtcanon/afkoopsom zal worden berekend op grond van de het Bouwprogramma conform de bij het ondertekenen van de Overeenkomst geldende versie van de NEN 2580 en de volgende van toepassing zijnde grondwaarden per eenheid (welke worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3), met inachtneming van de bepalingen van de Overeenkomst:

Functie	***Eenheid***	***Grondwaarde (prijspeil 1 januari 2021)***
Appartementen Markt	*m² GBO*	€ 5.1,2,b -
Studentenwoning	*m² GBO*	€ 5.1,2,b
Sociale huurwoning	*per woning of m² GBO*	~~€~~ 5.1,2,b ~~of~~ € 5.1,2,b (woningen moeten door een toegelaten instelling worden afgenomen)~~indien de grondwaarde voor het totale aantal m2 GBO per woning in dat geval hoger is dan €~~ 5.1,2,b
Middeldure huurwoning	*m² GBO*	€ 5.1,2,b
Detailhandel begane grond	*m² BVO*	€ 5.1,2,b
Detailhandel verdieping	*m² BVO*	€ 5.1,2,b -
Expeditie	*m² BVO*	€ 5.1,2,b -
Leisure: sportschool	*m² BVO*	€ 5.1,2,b -
Kantoor	*m² BVO*	€ 5.1,2,b -
Horeca	*m² BVO*	€ 5.1,2,b
Sociaal-maatschappelijke dienstverlening	*m² BVO*	€ 5.1,2,b -
Parkeren	*per parkeerplaats*	€ 5.1,2,b *fiscale grondwaarde per parkeerplaats, de grondwaarde van de parkeerplaatsen zal in mindering worden gebracht op de overige functies.*
Openbare fietsenstalling	*m² BVO*	€ 5.1,2,b -
Gelijkrichterstation (inpandig)	*m² BVO*	€ 5.1,2,b

Commented [5.1,2,e]: Afsprakenbrief dec 2021 stelt inderdaad dat grondwaarde per m2 wordt in lijn met actueel beleid. Deze is echter niet bekrachtigd door het bestuur.
Het verschil in grondwaarde die in de oorspronkelijke BOK was afgesproken is echter dermate groot (circa 1 mio), dat we hierover expliciet een afwijkingsbesluit moeten vragen tov eerder contract bij besluit over deze allonge bij directie G&O.

Commented [5.1,2,e]: Check: gebeurt dit dan wel voor tekenen van allonge?

Commented [5.1,2,e]: Ja.

Commented [5.1,2,e]: Er is geen prijsafspraak gemaakt ten tijde van de ontstane compensatieplicht in De Os. Actueel grondprijsadvies is daarom bepalend.

Commented [5.1,2,e]: Niet akkoord omdat aangegeven is in de mail van april 2019 om met € 5.1,2,b te rekenen.

Commented [5.1,2,e]: Daarin wordt die afspraak NIET gemaakt. "Bij vaststelling van de allonge SDK moeten we even naar de houdbaarheid van deze prijzen kijken. Evt. is een nieuw grondprijsadvies nodig."
Prijzen uit een ander contract uit 2019 zijn niet houdbaar in dit contract. Er is altijd aangegeven dat een nieuw grondprijsadvies wordt opgevraagd en dat dat leidend is.

Commented [5.1,2,e]: Ook van toepassing op Verhalenhuis.

Commented [5.1,2,e]: akkoord

Commented [ML34]: Indien van toepassing. Bij RVOpstal direct aan MET is deze prijs niet van toepassing op MRP. Mede afhankelijk van de fiscale mogelijkheden hierin bij levering bebouwde grond aan MRP.

Commented [5.1,2,e]: Check ook vergoeding aan MRP, zie ook opmerking hiervoor. Het mag ons niets kosten.

Indien de Ontwikkelaar het Bouwprogramma zoals weergegeven in het als Bijlage aangehechte Kavelpaspoort realiseert, zal de grondwaarde en afkoopsom € 5.1,2,b (zegge: @@@ (prijspeil 1 januari 2021) bedragen, welk bedrag zal worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3. Indien de Ontwikkelaar het Bouwprogramma wijzigt of een ander Bouwprogramma realiseert dan opgenomen in het Kavelpaspoort dan zal dit gewijzigde Bouwprogramma afgerekend worden conform bovenstaande grondwaarden welke zullen worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3, met dien verstande dat de definitieve grondwaarde en afkoopsom niet lager kunnen zijn dan de minimale grondwaarde en minimale afkoopsom zoals weergegeven in artikel 10.1. Erfpachtuitgifte vindt plaats op basis van de voorgenomen functie. Indien meerdere functies mogelijk zijn binnen één bestemming, wordt de functie met de hoogste grondwaarde aangehouden."

De oorspronkelijke tekst van artikelen 10.3 komt te vervallen en wordt vervangen door de navolgende bepaling:

10.3 De in dit artikel genoemde grondprijzen, grondwaarde en de afkoopsom van de grondwaarde zijn prijspeil 1 januari 2021, exclusief omzetbelasting en zullen geïndexeerd worden tot het moment van uitgifte van het Erfpachtrecht op basis van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015:100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Indien het maandindexcijfer op dat moment nog niet bekend is, zal het meest actueel gepubliceerde maandindexcijfer worden gebruikt en die zal worden vergeleken met de maandindexcijfer van januari 2021 (CPI :[5.1,2,b]). Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.

Commented [5.1,2,e]: Toelichting: erfpachtuitgifte volgt altijd de vergunning. Als daarin meerdere functies mogelijk zijn (zonder aanvullende vergunning) wordt dus de hoogste grondwaarde gehanteerd.

Commented [5.1,2,e]: Graag toelichting.

Commented [5.1,2,e]: Anders gezegd: als je flexibiliteit wilt in de bestemming daar betaal je de hoogte waarde. Als je nu een keuze maakt, zou de waarde lager kunnen liggen. Als je op +1 een sportschool maakt en aanvraagt ligt de prijs op 5.1,2,b In the end maakt het niets uit omdat je hoogst waarschijnlijk in alle gevallen rond de minimale grondwaarde uitkomt.

Commented [5.1,2,e]: Akkoord totaal artikel aanhalen ter vervanging.
CPI reeks 2015=100 blijft gelden. Prijspeil 1-1-2021 heeft index 5.1,2,b @in allonge.

Ten aanzien van artikel 11.4

De tabel van artikel 11.4 omvattende de kerndata uit de Planning komt te vervallen en wordt vervangen door onderstaande tabel.

"De kerndata uit de Planning zijn de volgende:

Onderwerp	*Artikel*	*Termijn*
Betaling waarborgsom	*Artikel 8*	*Uiterlijk één week na indienen Bouwaanvraag*
Zenden VO ter informatie aan de Gemeente	*Artikel 4*	*De streefdatum is binnen zes (6) maanden ~~na dagtekening van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning~~ de verleende omgevingsvergunning*

		onherroepelijk is geworden benodigde voor de realisatie van het Woonzorgblok.
Zenden DO ter goedkeuring aan de Gemeente	*Artikel 4*	*uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning benodigd voor de realisatie van het Woonzorgblok onherroepelijk is geworden.*
Indienen ~~Omgevingsvergunning II~~Bouwaanvraag	*Artikel 6*	*Uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring DO of terstond na het verlenen van Omgevingsvergunning I indien dit moment later ligt dan het moment van goedkeuring van het DO.*
Uitgifte in erfpacht Bouwkavel	*Artikel 9*	*Datum waarop (een gedeelte van) de Bouwkavel in Bouwrijpe staat verkeert.*

"

Commented [5.1.2,e]: Voorstel MRP: akkoord.

Commented [5.1.2,e]: Ja, waarbij wordt opgemerkt dat zo snel als mogelijk de bouwaanvraag indienen, bijv. als procedures gecombineerd kunnen lopen.

Commented [5.1.2,e]: In 16.2 II moet ook 'dagtekening van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning' vervallen en worden vervangen door:
'de datum waarop de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden'.

Commented [5.1.2,e]: Ok. Met de opmerking dat dit moment reeds gepasseerd is en het dus 'mosterd na de maaltijd ' is, maar strikt genomen dus juist.

Ten aanzien van artikel 16.

De oorspronkelijke tekst van artikelen 16.2 onder (ii) komt te vervallen en wordt vervangen door de navolgende bepaling:

(ii) Ontwikkelaar niet uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na de datum waarop de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden benodigd voor de realisatie van het Woonzorgblok een DO ter goedkeuring aan de Gemeente voorlegt; of

Commented [5.1.2,e]: Akkoord. @Toevoeging wijziging in Allonge.

Ten aanzien van de Bijlagen 5 en 6: Model erfpachtbevestigingen Algemene Bepalingen 2000 en Algemene Bepalingen 1998

De bij de Bouwenvelopovereenkomst behorende Model erfpachtbevestigingen (voor commercieel programma en Sociale Huurwoningen), Algemene Bepalingen 2000 (Bijlage 5) en Algemene Bepalingen 1998 (Bijlage 6) worden aangepast zoals hieronder aangegeven, waarbij wordt overeengekomen dat, indien blijkt dat de bodemkwaliteit onder het huidige gebouw tot aan de ontgravingsdiepte -0,70 m NAP bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming niet geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen, een aanvullende

grondprijsverlaging zal ~~kan~~ worden toegepast ter grootte van de benodigde saneringskosten. Dit geldt niet indien er sprake is van asbestverontreiniging, deze komt voor rekening van de Ontwikkelaar.

De gewijzigde tekst van artikel 2, paragraaf Aanvaarden Terrein en Gebouwde en paragraaf Economische Levering uit de Model erfpachtbevestigingen luidt thans als volgt:

2. *de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:*
   - A. *deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;*
   - B. *[hier soort recht(en) benoemen en uitwerken zoals opstalrechten en erfdienstbaarheden]; deze zaak belast is met [inhoudelijk aanpassen aan rechten, die op gemeenschap in splitsing rusten], in dit kader:*
     - 1° *verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:*
       - a. *de voorwaarden die op dit/deze [benoem recht(en)] van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het erfpachtrecht met zich meebrengt; en*
       - b. *de samenhang tussen dit/deze [benoem recht(en)]en het erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het erfpachtrecht behorende bebouwing;*
     - 2° *[indien van toepassing bij opstalrecht aanvullen met: zullen zo mogelijk bij de vestiging van het erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het erfpachtrecht betrekking hebben; de Gemeente stemt als grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;]*
   - C. *deze zaak voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;*
   - D. *alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;*
   - E. *de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;*

AANVAARDEN TERREIN EN GEBOUWDE

Het terrein en het gebouwde dienen te worden aanvaard in de staat waarin deze zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevinden. Het pand zal bezemschoon aan u ter beschikking worden gesteld. Hierbij geldt dat de bodem in milieu-hygiënische zin geschikt is voor de in deze erfpachtaanbieding opgenomen bestemming(en).

Er is een asbest-inventarisatierapport opgesteld, dat u bijgaand in kopie aantreft.

Tevens heeft een indicatief bodemonderzoek plaatsgevonden van de niet bebouwde terreindelen. Uit dit onderzoek is gebleken, dat het terrein geschikt is voor de in de bestemmingsbepaling opgenomen bestemmingen en gebruik. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op een peilmaat aangaande de

Commented [5.1.2,e]: 5.1.2,E is dit juist?

Commented [5.1.2,e]: @ 5.1.2,e klopt dit.

Commented [RS47R46]: nee, als wij asbest in de grond zouden aantreffen onder het bestaande gebouw, moet dit ook voor rekening gemeente zijn. Dit was anders ook hum risico geweest en door de grote onzekerheid en het niet kunnen uitsluiten hiervan moet dit risico bij de gemeente blijven.

Commented [ML48R46]: Uit de raming blijkt dat asbest onderdeel is van het aanbod dat Beelen heeft gedaan. Daar gaat de gemeente geen aanvullend risico in lopen.

Commented [5.1.2,e]: Dit vervangt artikel 2 op pagina 4 van 19 van de model aanbieding.

ontgravingsdiepte voor het te bebouwen terrein, die aansluit op de door de gemeente vastgestelde programmatische en stedenbouwkundige kaders van onderhavige uitgifte in erfpacht. De voorgeschreven ontgravingsdiepte is vastgesteld op -/- 0,70 N.A.P/maaiveldniveau.

De gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schade ten gevolge van lekkages, asbest of asbesthoudende producten en dergelijke).

De gemeente is ten aanzien van eventuele gebreken, met name met betrekking tot de aanwezigheid van asbest/asbesthoudende stoffen, niet aansprakelijk, noch gehouden enige vergoeding of compensatie aan de erfpachter te bieden.

<indien van toepassing; aanpassen met betrekking tot relevante onderdelen en met erfpachter gemaakte afspraken>Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het erfpachtterrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

Commented [5.1.2.e]: Dit vervangt paragraaf 'aanvaarden ondergrond appartementencomplex'pagina 9 van 19

ECONOMISCHE LEVERING

Indien de erfpachtakte niet wordt verleden direct na de datum dat het terrein aan u ter beschikking wordt gesteld uit hoofde van deze erfpachtaanbieding, is op deze datum sprake van een economische levering. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van het terrein. Een economische levering is belast met overdrachtsbelasting.

In beginsel wordt, indien de economische en juridische levering aan dezelfde persoon plaatsvinden, slechts overdrachtsbelasting geheven over de economische levering. Dit kan anders zijn indien tussen de data van de economische en juridische levering sprake is van een waardevermeerdering van de uit te geven onroerende zaak door bijvoorbeeld een verbouwing. In dat geval kan u een aanvullende aanslag overdrachtsbelasting over deze waardevermeerdering worden opgelegd. Binnen de in Wet op Belastingen van Rechtsverkeer geldende gevallen kan de erfpachter voor deze aanvullende heffing mogelijk een beroep doen op vrijstelling.

Voor zover een economische levering plaatsvindt, zal ik de economische levering melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische levering aangifte van overdrachtsbelasting te doen.

Commented [5.1.2.e]: Dit is niet erg overzichtelijk. Ik kan niet zien welke tekst uit artikel 2 wordt aangepast. Is het mogelijk om de wijzigingen op te nemen in de Bijlage?

Commented [5.1.2.e]: Dit vervangt paragraaf Economische levering/... pagina 9 & 10 van 19

Ten aanzien van de bijlage 3 Terreinspecificatie.

De bij de Bouwenvelopovereenkomst behorende Terreinspecificatie (Bijlage 3) wordt vervangen door de bij deze Allonge gevoegde Terreinspecificatie.

Ik verzoek u vriendelijk zich schriftelijk akkoord te verklaren met de inhoud van deze brief door beide exemplaren te ondertekenen. U dient een ondertekend exemplaar uiterlijk [ ] per post te retourneren en

tevens een scan per e-mail aan de projectleider grondzaken van de Gemeente, de heer/ mevrouw [ ] ([ ]@amsterdam.nl) te versturen. Het andere getekende exemplaar houdt u zelf.

Met vriendelijke groet,

De gemeente Amsterdam	MRP SDK B.V.
_____	_____
Mevrouw C.T.A Schippers	5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e
Directeur Grond en Ontwikkeling	5.1,2,e B.W.A. Meijer Holding B.V.