Deze brief/intentieovereenkomst betreft een discussiestuk. Aan deze brief/intentieovereenkomst kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brief/intentieovereenkomst is voorts onderhevig aan het voorbehoud van nadrukkelijke en schriftelijke goedkeuring door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam. Het besluit over de eventuele goedkeuring geschiedt op basis van alle ten tijde van het besluit bekende feiten en omstandigheden. Het besluit betreft eigen zelfstandige afweging van het College. Het College is niet verplicht om zijn besluit tot goedkeuring of het onthouden daarvan te motiveren.

CONCEPT VOOR DISCUSSIE

Datum: [●] juni 2016

Betreft: Uitgangspunten ontwikkeling SDK blok, Osdorpplein

Geachte [●],

Op 12 september 2012 hebben de Gemeente Amsterdam (hierna: de "**Gemeente**") en MRP Development B.V. (hierna: "**MRPD**") een ontwikkelingsovereenkomst gesloten ten aanzien van het Osdorpplein (hierna: de "**Ontwikkelingsovereenkomst**").

Naar aanleiding van deze Ontwikkelingsovereenkomst heeft de Gemeente MRPD op [●] een bouwenvelopovereenkomst ten aanzien van het SDK blok aangeboden. Bij brief van 19 november 2015 heeft de gemeente van MRPD een tegenaanbod ontvangen. Op 26 november 2015 hebben partijen over dit bod gesproken.

Partijen wensen – in afwijking van het bepaalde in de Ontwikkelingsovereenkomst – tot een onvoorwaardelijk bouwenvelopovereenkomst te komen ten aanzien van het SDK blok.

Partijen zijn overeengekomen om de onderstaande uitgangspunten uit te werken in een bouwenvelopovereenkomst voor het SDK blok (hierna: de "**Bouwenvelopovereenkomst**")

Uitgangspunten SDK Blok

Programma/grondprijs

1) Het programma zal bestaan uit de volgende bandbreedte:
   a. Woningen; minimaal 400 woningen, maximaal 600 woningen;
   b. Detailhandel/winkels/horeca, minimaal 2.300 m² BVO, maximaal 4.200 m² BVO (indien Leisure in het Meervaart gerealiseerd kan worden)
   c. Leisure; minimaal 1.000 m² BVO, maximaal 2.500 m² BVO (0 – 1.000 m² indien Leisure in het Meervaart blok gerealiseerd kan worden)
   d. Parkeren; het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de vastgestelde parkeerbalans CNW (februari 2013), tenzij afwijking van de parkeerbalans mogelijk is.

2) De minimale grondprijs van het SDK blok bedraagt EUR 5.1,2,b (*zegge:* 5.1,2,b 5.1,2,b euro) exclusief omzetbelasting. De definitieve erfpachtcanon zal worden berekend op grond van het bouwprogramma en de volgende van toepassing zijnde grondwaarden/uitgangspunten:

Functie	Eenheid	Minimale grondprijs
Appartementen	GO/GBO	€ 5.1,2,b inclusief 10% optimalisatiekorting)
Detailhandel/winkels begane grond	BVO	€ (inclusief 10% optimalisatiekorting)
Expeditie	BVO	€ 5.1,2,b inclusief 10% optimalisatiekorting)
Leisure/Horeca	BVO	€ 5.1,2,b
Parkeerplaats	Per plaats	€ 5.1,2,b fiscale grondwaarde

- Alle bedragen zijn exclusief 21% omzetbelasting.

Deze brief/intentieovereenkomst betreft een discussiestuk. Aan deze brief/intentieovereenkomst kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brief/intentieovereenkomst is voorts onderhevig aan het voorbehoud van nadrukkelijke en schriftelijke goedkeuring door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam. Het besluit over de eventuele goedkeuring geschiedt op basis van alle ten tijde van het besluit bekende feiten en omstandigheden. Het besluit betreft eigen zelfstandige afweging van het College. Het College is niet verplicht om zijn besluit tot goedkeuring of het onthouden daarvan te motiveren.

- Indien de grondprijs op basis van de bovenstaande eenheidsprijzen hoger is dan EUR 5.1.2,b geldt de hogere nieuw berekende prijs, anders de minimale grondprijs.
- Het aantal m² BVO en GO/GBO worden bepaald o.b.v. het grondprijsbeleid en het definitief ontwerp behorende bij bouwaanvraag conform NEN 2580.
- Bovenstaande grondwaarden zijn prijspeil 1 januari 2015 en zullen jaarlijks geïndexeerd worden conform CPI Alle Huishoudens (CPI 2015 = 100).
- Indien er functies worden toegevoegd die niet in de tabel hierboven zijn genoemd dan zal er voor die functies op basis van een nieuw aan te vragen grondprijsadvies bij G&O een grondprijs worden bepaald.
- De grondwaarde voor de parkeerplaatsen zal in mindering gebracht worden op de grondwaarde van de bijbehorende functie (woningen en winkels).

Afwijken bestemmingsplan/parkeerbalans

1) Partijen zijn ermee bekend dat het door MRPD gewenste bouwprogramma niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan en de parkeerbalans. MRPD zal voor eigen rekening en risico om afwijking van het bestemmingsplan verzoeken. Indien deze afwijking(en) van het bestemmingsplan/de parkeerbalans niet verleend wordt MRPD nog steeds gehouden om het gehele SDK blok af te nemen. De Gemeente zal - in haar privaatrechtelijke hoedanigheid - het proces inzake de afwijking van het bestemmingsplan/de parkeerbalans niet belemmeren.

Uitgifte in erfpacht

1) De uitgifte in erfpacht vindt plaats:
   - in bouwrijpe staat, nader overeen te komen;
   - uiterlijk op 1 januari 2019, of zoveel eerder/later dat de Gemeente het in het Woonzorg blok gerealiseerde Stadsloket in gebruik kan nemen, in welk geval de uitgifte in erfpacht op een eerdere/latere datum plaatsvindt. De Gemeente zal zich inspannen om de planning zo veel mogelijk te optimaliseren, zodat de uitgifte in erfpacht zo snel mogelijk plaats kan vinden.

Zekerheid

1) MRPD is gehouden om een waarborgsom ter hoogte van één (1) maal de minimale (jaarlijkse) erfpachtcanon te voldoen binnen vier (4) weken na het ondertekenen van de Bouwenvelopovereenkomst.

Overige bepalingen

1) Uitgifte in erfpacht zal plaatsvinden conform de dan geldende algemene bepalingen, thans zijnde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.
2) De Gemeente zal de voorzieningen in de openbare ruimte aanleggen.
3) De Gemeente zal zich inspannen om voor datum uitgifte in erfpacht uitbreiding van het regime "betaald parkeren" mogelijk te maken, tegen het huidige tarief van € 2,40 per uur (of zoveel hoger of lager als door de Gemeente op centraal niveau wordt vastgesteld), hierbij dient de Gemeente haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen in acht te nemen.
4) Afvalinzameling geschiedt in het openbare gebied.

Het onderhandeltraject

Partijen streven ernaar om de gesprekken over alle onderdelen van de Bouwenvelopovereenkomst uiterlijk op [•] 2016 af te ronden. De concept Bouwenvelopovereenkomst zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Nieuw-West van de Gemeente Amsterdam en de Investeringscommissie van MRPD.

Deze brief/intentieovereenkomst betreft een discussiestuk. Aan deze brief/intentieovereenkomst kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brief/intentieovereenkomst is voorts onderhevig aan het voorbehoud van nadrukkelijke en schriftelijke goedkeuring door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam. Het besluit over de eventuele goedkeuring geschiedt op basis van alle ten tijde van het besluit bekende feiten en omstandigheden. Het besluit betreft eigen zelfstandige afweging van het College. Het College is niet verplicht om zijn besluit tot goedkeuring of het onthouden daarvan te motiveren.

MRPD zal uiterlijk op [●]2016 een markup versie van de Bouwenvelopovereenkomst aan de Gemeente doen toekomen. De Gemeente zal uiterlijk op [●]2016 aan MRPD haar reactie zal toezenden.

Indien er niet uiterlijk op **[●] 2016**, of zoveel later als partijen overeenkomen een getekende Bouwenvelopovereenkomst tot stand is gekomen, dan komt het bepaalde in deze brief te vervallen, zonder dat zulks leidt tot enige aansprakelijkheid voor een van de partijen of tot een verplichting tot het vergoeden van kosten voor een van de partijen. In dat geval eindigt de Ontwikkelingsovereenkomst, zonder dat een der Partijen nog aanspraken kan doen gelden uit hoofde van de Ontwikkelingsovereenkomst ten aanzien van het SDK blok.

Indien de afstemming tussen partijen vertraging oploopt als gevolg van procedurele/onvoorziene omstandigheden zullen partijen in overleg treden om bovengenoemde data te verlengen.

Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei Bouwenvelopovereenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen, totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en de Bouwenvelopovereenkomst is goedgekeurd en ondertekend.

Geheimhouding:
Partijen zullen geheimhouding betrachten omtrent deze brief/intentieovereenkomst en de inhoud van de onderhandelingen alsook het enkele feit dat partijen over de Bouwenvelopovereenkomst in onderhandeling zijn getreden, en alle informatie, documentatie en gegevens die is/wordt verkregen in het kader van de onderhandelingen vertrouwelijk behandelen. Onder geheimhouding wordt ook verstaan het ter beschikking stellen van deze brief/intentieovereenkomst, alsmede de onderhandeling, aan haar beoogde koper(s). Indien MRPD deze brief/intentieovereenkomst ter beschikking willen stellen aan (een) derde(n) dan dienen MRPD een de Gemeente conveniërende geheimhoudingsverklaring met deze partij(en) overeen te komen, tenzij het adviseurs betreft die aan wettelijke geheimhoudingsplicht zijn gehouden.

Voor akkoord:

Gemeente Amsterdam	5.1,2,e
A. Baâdoud	5.1,2,e

[**Opmerking CMS:** 5.1,2,e **is blijkens KvK niet bevoegd om te vertegenwoordigen, wordt er gewerkt met een volmacht?]**