Bedoeld voor discussiedoeleinden, versie 27-5-2021

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

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

[ ], Amsterdam

Geachte 5.1,2,e

Deze brief bevat de allonge op Bouwenvelopovereenkomst SDK blok van 3 oktober 2016, welke op [ ] 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 zet - voor zover nodig - hierbij nogmaals aangegaan c.q. bekrachtigd.

~~De~~ Bouwenvelopovereenkomst ~~Afsprakenbrief~~ SDK blok wordt thans ~~wordt~~ als volgt aangepast~~aangepast dan wel aangevuld~~.

**Ten aanzien van Definities**

De definities van **Kavelpaspoort I & II** alsmede~~: deze definities en~~ 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~~en waarin aangevuld met de volgende onderdelen worden aangepast dan wel aangevuld~~:*

1. ***Ondergrondse fietsenstalling*** *met 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) welk hierbij als nieuwe bijlage wordt toegevoegd.*

2. ***Eerste verdieping Noordzijde*** *kan tevens functies kantoor of sportschool bevatten.*

3. ***Parkeergarage*** *met minimaal 355 parkeerplaatsen onder voorwaarde dat de parkeergarage in combinatie met de parkeergarage Don Bosco als eenheid functioneert. Daarmee wordt bedoeld dat [ uitleg graag van wat onder functioneren als eenheid wordt bedoeld, bijvoorbeeld: dat beide garages zodanig met elkaar worden verbonden waardoor ze een gezamenlijke in- en uitrit met elkaar delen ], met één tariefstelling ~~met die parkeergarage~~ en met bij voorkeur een en dezelfde exploitant~~bevat~~*

**Commented [ 5.1,2,e ]: Kijk even of dit er nu goed in staat; zoals het eerst stond, was het zeker niet goed.**

**Commented [ 5.1,2,e ] Leek me wel handig om hem als bijlage bij te voegen als het om een bestaand document gaat.**

**Commented [ 5.1,2,e ]:** Laatste zinsdeel iets scherper gemaakt. Er leek te staan dat het kavelpaspoort nog wordt aangepast. Dat is niet zo. Het is de versie 19 december plus de hier genoemde aanvullingen.

**Commented 5.1,2,e: Indien het hebben van één en dezelfde exploitant een harde eis is, zoals dat uit de met geel aangeven toelichting blijkt, dan moet de toevoeging "bij voorkeur" worden geschrapt.**

**Commented [ 5.1,2,e ]:** Klopt. Nog in onderhandeling over een alternatieve manier van vastleggen dat de garage als 1 garage functioneert.Tariefstructuur en gemeenschappelijke in- en uitgangen zijn het belangrijkst. Juridisch wellicht een erfdienstbaarheid over en weer vestigen. Dan is de exploitant cq. erfpachter niet bepalend en kan er ook gehandhaafd worden indien nodig.

*~~minimaal 355 parkeerplaatsen~~. Ter waarborg hiervan wordt een kettingbeding opgenomen in de erfpacht~~uitgifte~~overeenkomst dat als volgt dient te luiden:(formuleren artikel)*

OPM MLa: Tekst uit de eerdere afsprakenbrief: 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.

4. ***Gelijkrichtersstation:*** *Indien de Ontwikkelaar~~MRPD~~ de ruimte voor het gelijkrichtersstation verhuurt aan de eindgebruiker zal hzij daarvoor een vergoeding ontvangen. Indien voorafgaand aan de erfpachtuitgifte een recht van opstal gevestigd wordt tussen de Ggemeente en de eindgebruiker ten behoeve van het gelijkrichtersstation zal een nader door [ wie: door alleen de Gemeente, of door de Gemeente en de Ontwikkelaar gezamenlijk? ] te bepalen deel van de retributie die de opstaller~~houder van het opstalrecht~~ aan de Ggemeente betaalt, ~~t door de gemeente~~ aan de Ontwikkelaar ~~MRPD~~toekomen, ~~worden betaald~~ ter vergoeding van de stichtingskosten van de ruimte voor de functie.*

5. ***Waterberging:*** *Het SDK-blok dient~~is~~ zelfvoorzienend in waterberging (rainproof) te zijn en de Ontwikkelaar~~MRPD~~ 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 ~~(concepttekst Hemelwaterverordening)~~. De Ontwikkelaar~~MRPD~~ spant zich in om de realisatie van het SDK-blok volgens dit principe zoals dat thans in de concept~~van -~~ Hemelwaterverordening gemeente Amsterdam is vastgelegd te laten plaatsvinden~~te laten plaatsvinden~~. Indien de Hemelwaterverordening van kracht wordt vóóór de datum van indiening Bouwaanvraag, dient de Bouwaanvraag op dit punt volledig aan ~~geldt de tekst van~~ de Hemelwaterverordening te voldoen~~en is deze verplicht~~.".*

**Ten aanzien van Overweging a)~~en~~**

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

*~~"De Gemeente en 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 1 aangehechte Kavelpaspoort I dan wel het als Bijlage 2 aangehechte kavelpaspoort II;~~*

~~Wordt vervangen door:~~

*"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~~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."*

**Commented [5.1,2a]: Wat is het nut van deze bepaling in de eerste zin? Ik neem aan dat de vergoeding waar het hier over gaat de huurpenningen zijn die de huurder betaalt aan de verhuurder. Maar dat hoef je hier toch apart niet te regelen? Wat is de pointe, de meerwaarde ervan?**

**Commented [5.1,2,e]:** Dat klopt. Het gaat om de keuze. Deze is nog niet bepaald. Alternatief: De Ontwikkelaar stelt de ruimte voor het gelijkrichtersstation ter beschikking door middel van een huurovereenkomst met de eindgebruiker danwel een recht van opstal met de Gemeente.

Bedoeld voor discussiedoeleinden, versie 27-5-2021

**Ten aanzien van artikel 7.2 ~~Afwijking/ herziening bestemmingsplan~~**

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

~~1. "Indien de gewenste afwijking van het vigerende bestemmingsplan en de vigerende parkeerbalans niet mogelijk is, is Ontwikkelaar gerechtigd om één of meerdere alternatieven ten aanzien van afwijking van het vigerende betstemmingsplan en de vigerende parkeerbalans aan te dragen. Indien de Omgevingsvergunning I niet uiterlijk op 1 augustus 2019 of zoveel later als Partijen overeenkomst is verleend en onherroepelijk is geworden, dan zal Ontwikkelaar het Bouwprogramma ontwikkelen conform Kavelpaspoort II. Indien Ontwikkelaar het Bouwprogramma conform Kavelpaspoort II zal ontwikkelen, zullen Partijen gezamenlijk een gewijzigde Planning vaststellen."~~

~~vervangen door:~~

*"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 bouwenvelopo~~Bov~~vereenkomst~~k~~ 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. ~~Artikel 7.3 "Partijen zullen in overleg treden om te onderzoeken of het mogelijk is om het 'leisure' onderdeel van het Bouwprogramma op de Meervaart locatie (Partijen genoegzaam bekend) te ontwikkelen. Indien Partijen tot gewijzigde afspraken komen ten aanzien van het Bouwprogramma, dan zullend e gevolgen daarvan in een allonge op de Overeenkomst vastgelegd worden." vervalt.~~

**Ten aanzien van artikel 10 1 t/m 10.3~~Erfpachtcanon~~**

~~2. De volgende grondprijzen zijn niet meer van toepassing:~~

- ~~Studentenwoning~~
- ~~Eengezins beneden-bovenwoning~~
- ~~Leisure~~
- ~~Fastfood~~

~~3.~~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.

~~4.~~2. De oorspronkelijke tekst van artikel 10.2 komt te vervallen en wordt vervangen door de navolgende bepaling~~Artikel 10.2 wordt daarmee volledig vervangen door de volgende tekst~~:

*"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 grond~~prijs~~waarden per eenheid (welke worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3), met inachtneming van de bepalingen van de Overeenkomst:*

| ***Functie*** | ***Eenheid*** | ***Grond~~prijs~~waarde (prijspeil 1 januari 2021)*** |
|---|---|---|
| | | |
| *Appartementen Markt* | *m² GBO* | € 5.1,2,b - |
| *Studentenwoning* | *m² GBO* | € 5.1,2,b |
| *Sociale huurwoning* | *~~P~~per woning of m² GBO* | € 5.1,2,b of € 5.1,2,b *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* | *~~P~~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 |

*Indien de Ontwikkelaar het Bouwprogramma zoals weergegeven in het als Bijlage ~~1~~ aangehechte Kavelpaspoort realiseert, zal de grondwaarde en afkoopsom € @@@@ (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 grondwaarde~~prijz~~en 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."*

**Ten aanzien van artikel 11.4**

De tabel van ar~~A~~rtikel 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:~~.

*"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 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 Bouwaanvraag* | *Artikel 6* | *Uiterlijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring DO.* |
| *Uitgifte in erfpacht Bouwkavel* | *Artikel 9* | *Datum waarop (een gedeelte van) de Bouwkavel in Bouwrijpe staat verkeert.* |

"

Bedoeld voor discussiedoeleinden, versie 27-5-2021

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 |
| Directeur Grond en Ontwikkeling | 5.1,2,e B.W.A. Meijer Holding B.V. |