From: "5.1.2,e " <5.1.2,e @cms-dsb.com>
Sent: Tue, 13 Sep 2016 12:57:13 +0200
To: "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2,e " <5.1.2,e @cms-dsb.com>
Subject: RE: Aanvulling artikel 10.2 BEO SDK
Attachments: COMPARE 20160907 Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok - 20160913 Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok.PDF, 20160913 Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok.DOCX

5.1.2,e

Aangehecht tref je de aangepaste BEO SDK blok aan met daarin de verzochte bepaling (artikel 16.6). Ik verneem graag of je je hierin kunt 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: dinsdag 13 september 2016 08:55
To: 5.1.2,e
Subject: RE: Aanvulling artikel 10.2 BEO SDK

Beste 5.1.2,e

Wat mij betreft voegen we aan 16.5 de door jou genoemde uitzonderingsregel toe (' de boete te laten staan en indien in de toekomst inderdaad blijkt dat het Stadsloket niet gerealiseerd kan worden buiten toedoen van MRPD om, dan de boete kwijt te schelden.').
Ik zou het overleg daar weglaten.
Kan jij een geschikt tekstvoorstel maken?

Groet, 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e @cms-dsb.com]
Verzonden: maandag 12 september 2016 17:43
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: RE: Aanvulling artikel 10.2 BEO SDK

5.1.2,e

In de BEO van het Woonzorgblok is geen boete opgenomen indien het Stadsloket niet gerealiseerd wordt. Dit is ook geen opzeggrond zoals opgenomen in artikel 18.2 van de BEO. Uitonderhandeld zijn de zekerheden die moeten waarborgen dat het Stadsloket gerealiseerd wordt. Indien uiteindelijk blijkt dat het Stadsloket niet in het Woonzorgblok gerealiseerd kan worden dan is het mogelijk dat de bouwkavel nog steeds in erfpacht wordt uitgegeven (of al in erfpacht uitgegeven is). MRPD heeft dan alleen de mogelijkheid om op deze locatie iets met de bestemming maatschappelijk te realiseren op grond van de erfpachtakte. In de Huurovereenkomst is een full stop date opgenomen indien het Stadsloket niet uiterlijk op 1 mei 2023 opgeleverd wordt (partijen hebben dan niets van elkaar te vorderen uit hoofde van de huurovereenkomst).

De opzeggrond en boete opgenomen in de BEO SDK blok zijn dus verdedigbaar (er is geen sprake van een dubbele boete). Wij tekenen hierbij wel aan dat de reden dat het Stadsloket niet gerealiseerd wordt hoogst waarschijnlijk alleen zal liggen in de mogelijkheid dat MRPD geen onherroepelijke omgevingsvergunning zal verkrijgen. Dit zal zeer waarschijnlijk niet aan MRPD toe te rekenen zijn en daarmee is het de vraag of het redelijk is om van MRPD bij de SDK locatie een boete te eisen als de BEO opgezegd wordt omdat het Stadsloket niet gerealiseerd wordt. De gemeente kan er ook voor kiezen om de opzeggrond te handhaven zoals deze nu is opgenomen in de BEO SDK blok en de boete voor deze opzeggrond niet van toepassing te verklaren. Een andere optie is om de boete te laten staan en indien in de toekomst inderdaad blijkt dat het Stadsloket niet gerealiseerd kan worden buiten toedoen van MRPD om, dan in overleg te treden of de boete kwijt te schelden.

Mocht jij bovenstaande nog telefonisch willen bespreken of een nadere toelichting verlangen, dan verneem ik het graag.

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 12 september 2016 14:56
To: 5.1,2,e
Subject: Fwd: Aanvulling artikel 10.2 BEO SDK

Beste 5.1,2,e

zie onder. Kan je nog even meedenken met het boete-verhaal (lees: als Stadsloket niet tijdig lukt, dan boete bij Woonzorgblok en bij SDK-blok ter grootte van de waarborgsom)?
Het was ons natuurlijk niet per se te doen om de boete alswel om de vrijheid om met een ander verder te kunnen als zij het niet voor elkaar krijgen het nieuwe Stadsloket op te leveren voor 2023. Daarmee blijft de koppeling evident.

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @mrpdevelopment.nl>
Datum: 9 september 2016 10:10:37 CEST
Aan: "5.1.2,e" <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Kopie: "5.1.2,e" <5.1.2,e @amsterdam.nl>, "5.1.2,e"
<5.1.2,e @mrpdevelopment.nl>
Onderwerp: Antw.: Aanvulling artikel 10.2 BEO SDK

Hoi 5.1.2,e

Zie onderstaand onze reactie.

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

Van: 5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 8 september 2016 17:27
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @mrpdevelopment.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e
<5.1.2,e @mrpdevelopment.nl>
Onderwerp: RE: Aanvulling artikel 10.2 BEO SDK

Beste 5.1.2,e 5.1.2,e

- oplevering is indicatief, maar geen probleem om het weg te laten. Prima.
- Start bouw kan aangepast naar 2019/2020 Prima.
- Wat bedoel je met 'algemeen beleid'? Canon wordt periodiek vastgesteld en is vervolgens van toepassing conform de AB. Helder antwoord.
- Het punt van de boete kunnen we niet overnemen. Het gaat bij de ontbindende voorwaarden niet om het al dan niet verhuisd zijn van de stadsloketten ,maar de oplevering ervan. Als is opgeleverd maar nog niet is verhuisd is er geen grond om op te zeggen. Dat laatste is helder, echter is ons onduidelijk dat wij beboet worden (borgsom kwijt) op de SDK locatie als er iets op de Woonzorg locatie anders gaat dan overeengekomen.
- Voor wat betreft in overleg treden over vertraging verhuizing geldt hetzelfde. Het gaat niet over verhuismoment maar oplevering. Het lijkt mij overigens logisch dat als dit verwacht wordt kort na de fatale datum toch te gaan opleveren, we dat dan niet als ontbindingsgrond meer zullen zien. Heeft m.i. geen toegevoegde waarde om in een artikel te vatten. Helder.

Voor wat betreft de bijlagen kan ik melden dat deze de modellen zullen volgen zoals bij Don Bosco, dus bijlage 5 overeenkomst erfpacht uitgifte en bijlage 2 terreinspecificatie. De stukken zullen gedurende het bestuurlijk traject beschikbaar komen. Vanwege de krappe tijdspanne heeft dit nog even tijd nodig. Wachten we af, ga ervan uit dat deze bespreekbaar zijn.

Als jullie nog een schetsplan willen toevoegen, zal dat uiterlijk 19 september beschikbaar moeten zijn en voor de gemeente akkoord moeten zijn. Zo niet, dan laten we het schetsplan weg. Gaan we aan werken.

We houden contact,
Groet 5.1,2,e
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: donderdag 8 september 2016 16:42
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Aanvulling artikel 10.2 BEO SDK

5.1,2,e

Dank voor de aangepaste stukken.

Een paar kleine punten nog, als volgt:

- Kavelpaspoort: Omdat er al een start bouw staat, is het overbodig om een oplevering te vermelden. Volgens de AB 2000 Erfpacht moet het bouwproject binnen 36 maanden opgeleverd zijn;
- In het Kavelpaspoort kan bij start bouw ook vermeldt worden 2019/2020;
- Art. 9.3) vaststellen canonpercentage is naar ik weet; het percentage dat vastgesteld wordt volgens het algemeen beleid hierover. Klopt dit?
- Art. 16.2) Mocht het zo zijn dat de stadsloketten niet tijdig (uiterlijk 1 mei 2023) zijn verhuist, dan:
    a) Krijgt MRPD in de SDK BEO geen boete. Onder de afspraken van de SDK BEO kan MRPD daar namelijk niets aan doen en is overigens ook al plankosten aan het maken.
    b) Aanvulling: “partijen treden eerst in overleg in geval van vertraging verhuizing stadloketten met doorschuiven planning, indien binnen afzienbare termijn de verhuizing alsnog verwacht wordt”. Dit zou toch voor de gemeente geen probleem hoeven te zijn.

Graag zie ik de concept bijlagen binnenkort tegemoet en maak ik graag afspraken in welke vorm we het schetsplan gaan toevoegen.

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

Van: 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 8 september 2016 11:36

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @mrpdevelopment.nl>; 5.1.2,e
<5.1.2,e @mrpdevelopment.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Aanvulling artikel 10.2 BEO SDK

Beste 5.1.2,e 5.1.2,e

Bijgaand de compare waarbij artikel 10.2 is aangepast aan de afspraken zoals we die eergisteren maakten. Ook bijgevoegd het Kavelpaspoort I waarin het besproken programma is opgenomen.

Ik hoor zoals afgesproken vandaag graag jullie reactie op de overeenkomst.
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

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.