Bedoeld voor discussiedoeleinden, versie 14-10 2021 – opmerkingen MRP

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 de overwegingen

Overweging a komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe overweging a, die als volgt luidt:

a) de Gemeente en Ontwikkelaar op 12 september 2012 de Ontwikkelingsovereenkomst 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 I aangehechte Kavelpaspoort; Ten aanzien van het onderdeel Meervaart (zijnde de ontwikkelrechten ten aanzien van het theater de Meervaart, de huidige OBA Osdorpplein en het hotel) doet de Gemeente conform de ontwikkelovereenkomst d.d. 11-9-2012 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 Definities

Bedoeld voor discussiedoeleinden, versie 14-10 2021 – opmerkingen MRP

De definities van **Kavelpaspoort I & II** alsmede de bijbehorende documenten alsmede de verwijzingen daarnaar 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:*

Onder "Woonprogramma":

Het hierboven vermelde aantal m2 gbo voor de 500 woningen mag met het aantal extra af te nemen meters boven de 3.000 m2 VVO voor de OBA worden vergroot (derhalve maximaal 34.700 m2 gbo). Deze extra meters zullen worden gevonden in het huidige volume van het gebouw.

Onder "Niet-woonfuncties (BVO)":

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 dehet ('Afspraken Realisatie Casco OBA/Verhalenhuis en Turnkey Fietsenstalling') welke hierbij als nieuwe bijlage wordt toegevoegd.*

2. ***Eerste verdieping Noordzijde** kan tevens ingevuld worden met de functies kantoor, sociaal-maatschappelijke dienstverlening of een sportschool. 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 partij ligt. Indien dit (commercieel) niet mogelijk 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.*

4. ***Gelijkrichtersstation:**. Voorafgaand aan de erfpachtuitgifte wordt een recht van opstal gevestigd tussen de Gemeente en de eindgebruiker ten behoeve van het gelijkrichtersstation. De gemeente zal een bedrag van maximaal € 5.1,2,b vergoeden aan de Ontwikkelaar als aanvulling op de stichtingskosten ten behoeve van het gelijkrichterstation.*

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*

Commented [5.1,2,e]: Dit is niet meer nodig, nu de OBA demarcatie helder is.

Commented [5.1,2,e]: Opschonen functies en passend maken bij grondprijstabel.

Commented [5.1,2,e]: Check ca. 360

Commented [5.1,2,e]: aanpassen

Commented [5.1,2,e]: Tenzij je inhoud hier opneemt lijkt het mij beter om deze woorden te verwijderen

Commented [5.1,2,e]:

Commented [5.1,2,e]: Het bedrag is 5.1,2,b ; wordt dit direct betaald of verrekend via retributie?

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 2

Artikel 2 sub a) vervalt en sub b) en sub c) vernummeren tot sub a) en sub b).

Ten aanzien van artikel 3

Aan artikel 3 wordt een sub d) ~~de onderdelen a), b) en c) wordt~~ toegevoegd:
"d) het voor eigen rekening en risico Bouwrijp maken van de Bouwkavel of ene gedeelte daarvan, ~~en slopen op en van de Bouwkavel~~ zulks met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de gewijzigde Bijlage 3 (Terreinspecificatie). ~~De gemeente vergoedt aan de Ontwikkelaar een bedrag ad maximaal €~~ 5.1,2,b ~~voor deze werkzaamheden op een voor de gemeente zo gunstig mogelijke fiscale wijze."~~

Ten aanzien van artikel 6.2
De oorspronkelijke tekst van artikel 6.2 komt te vervallen en wordt vervangen door de navolgende bepaling:

Commented [5.1,2,e]: Dit stond volgens mij niet in de overeengekomen BEO tekst; nog te checken door 5.1,2,E of hier akkoord

Commented [5.1,2,e]: Deze afspraak in de terreinspecificatie opnemen.

Ontwikkelaar is er nadrukkelijk mee bekend dat er ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst een opstal zich bevindt op de Bouwkavel die in gebruik is bij de Gemeente als stadsloket (publieksbalie burgerzaken). Partijen hebben op 19 juli 2016 een bouwenvelopovereenkomst gesloten ten aanzien van het zogenaamde Woonzorgblok (Partijen genoegzaam bekend), waarin (onder meer) de realisatie van een nieuw stadsloket is overeengekomen. Partijen benadrukken dat de huisvesting van het stadsloket te allen tijde gewaarborgd dient te zijn. Daarom kan de Bouwkavel pas in erfpacht worden uitgegeven nadat de verhuizing van het stadsloket naar het Woonzorgblok heeft plaatsgevonden, waarbij de Gemeente ernaar streeft zo spoedig mogelijk te verhuizen na afronding van de inbouwwerkzaamheden, die naar verwachting maximaal zes (6) maanden in beslag zullen nemen.

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

Partijen stellen vast dat de realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel conform Kavelpaspoort niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan en de vigerende parkeerbalans. Ontwikkelaar is voornemens 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.

Ten aanzien van artikel 7.3

Dit komt te vervallen~~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:

~~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 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 aangehechte 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.

Ten aanzien van artikel 9.1

De oorspronkelijke tekst van artikel 9.1 komt te vervallen en wordt vervangen door de navolgende bepaling:

De Overeenkomst omvat tevens een (onvoorwaardelijke) overeenkomst strekkende tot uitgifte van het Erfpachtrecht. Ontwikkelaar is derhalve verplicht het Erfpachtrecht af te nemen. De definitieve erfpachtcanon zal nog bepaald worden aan de hand van het bepaalde in artikel 10. De uitgifte in erfpacht van het Erfpachtrecht zal plaatsvinden onder toepassing van de Algemene Bepalingen 2000 en de Algemene Bepalingen 1998 wat betreft de Sociale Huurwoningen. Het Erfpachtrecht wordt gevestigd nadat de verhuizing van het stadsloket naar het Woonzorgblok als bedoeld in artikel 6.2 heeft plaatsgevonden.

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,e (zegge: twaalf 5.1,2,b achtentwintig euro), prijspeil 1 januari 2021. De afkoopsom en de grondwaarde worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3.

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

"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) per m2***
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 (woningen moeten door een toegelaten instelling worden afgenomen)
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

Commented [5.1,2,e]: Hier stond ook nog: Tussen de € 5.1,2,b per m2 en € 5.1,2,b per m2 (afhankelijk van de specifieke functie): nog toevoegen?

Commented [5.1,2,e]: handhaven

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 € 5.1,2,b (zegge: 5.1,2,b 5.1,2,b ~~@@@~~ (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 artikel~~en~~ 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.

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 de datum waarop de verleende omgevingsvergunning ~~onherroepelijk is geworden~~ benodigd~~e~~ voor de realisatie van het Woonzorgblok onherroepelijk is geworden.*
Zenden DO ter goedkeuring aan de Gemeente	*Artikel 4*	*uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na de datum waarop de verleende omgevingsvergunning benodigd voor de realisatie van het Woonzorgblok onherroepelijk is geworden.*
Indienen Bouwvaanvraag	*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*	*Binnen [ ] nadat de verhuizing van het stadsloket naar het Woonzorgblok als bedoeld in artikel 6.2 heeft plaatsgevonden~~Datum waarop (een gedeelte van) de Bouwkavel in Bouwrijpe staat verkeert~~.*

"

Ten aanzien van artikel 14.1

De oorspronkelijke tekst van artikel 14.1 o komt te vervallen en wordt vervangen door de navolgende bepaling:

De Bouwkavel wordt op verzoek van Ontwikkelaar uitgegeven in de overdrachtsbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening en risico van Ontwikkelaar, onverminderd het in lid 2 van dit artikel bepaalde.

Bedoeld voor discussiedoeleinden, versie 14-10 2021 – opmerkingen MRP

Ten aanzien van artikel 16.2

De oorspronkelijke tekst van artikel~~en~~ 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 onherroepelijk is geworden, een DO ter goedkeuring aan de Gemeente voorlegt; of

Ten aanzien van de bijlagen

De bij de Bouwenvelopovereenkomst behorende Bijlage 1: Kavelpaspoort I wordt vervangen door de bij deze Allonge gevoegde Bijlage 1: Kavelpaspoort 2021

Commented [5.1,2,e]: Graag definitief stuk sturen/aanhechten

De bij de Bouwenvelopovereenkomst behorende Bijlage 2: Kavelpaspoort II vervalt.

De bij de Bouwenvelopovereenkomst behorende Bijlage 3: Terreinspecificatie wordt vervangen door de bij deze Allonge gevoegde Bijlage 3~~:~~ Terreinspecificatie 2021.

Commented [BB13]: Graag definitief stuk sturen/aanhechten

De bij de Bouwenvelopovereenkomst gevoegde bijlage 5 wordt vervangen door de bij deze allonge gevoegde bijlage 5: Model erfpachtbevestiging Algemene Bepalingen 2000 commerciële ruimten (gewijzigd 2021)

Toegevoegd wordt Bijlage 8: ~~:~~ Afspraken Realisatie Casco OBA/Verhalenhuis en Turnkey Fietsenstalling.

Commented [5.1,2,e]: Graag definitief stuk sturen/aanhechten

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

Mevrouw C.T.A Schippers
Directeur Grond en Ontwikkeling

MRP SDK B.V.

5.1,2,e
5.1,2,e B.W.A. Meijer Holding B.V.