Bedoeld voor discussiedoeleinden, versie 27-5-2021

MRP SDK B.V.
T.a.v. de heer 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 [ ] 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) welk hierbij als nieuwe bijlage wordt toegevoegd.*

2. ***Eerste verdieping Noordzijde** kan tevens functies kantoor, cultuur en ontspanning (incl. ~~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 en met bij voorkeur een en dezelfde exploitant. Ter waarborg hiervan wordt een kettingbeding opgenomen in de erfpachtovereenkomst 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 de ruimte voor het gelijkrichtersstation verhuurt aan de eindgebruiker zal hij daarvoor een vergoeding ontvangen~~. ~~Indien v~~Voorafgaand aan de erfpachtuitgifte wordt een recht van opstal gevestigd wordt tussen de Gemeente 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 aan de Gemeente betaalt, aan de Ontwikkelaar toekomen, ter vergoeding van de 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 7.2

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

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.

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 realiseert zich dat het bepaalde in artikel 12 van de Bovk 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.* Het voornemen is inmiddels een gepasseerd station, de aanvraag is reeds gedaan. Bepaling is overbodig.

"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."

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.

Ten aanzien van artikel 7.3

De bepaling in artikel 7.3 komt zonder meer te vervallen.

<u>Ten aanzien van artikel 10 1 t/m 10.3</u>

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.

2. 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)***
Appartementen Markt	*m² GBO*	€ 5.1.2.b -
Studentenwoning	*m² GBO*	€ 5.1.2.b
Sociale huurwoning	*per woning* *of*	€ 5.1.2.b *of*

	m² GBO	€ 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	*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 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 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."

Commented [5.1,2,e]: Afsprakenbrief dec 2021 stelt dat grondwaarde per m2 wordt in lijn met actueel beleid. Het deficit in grondwaarde is echter dermate groot (@@@), dat we hierover expliciet een afwijkingsbesluit moeten vragen tov eerder contract.

Commented [5.1,2,e]: Idem. Specifiek afwijkingsbesluit nodig ten opzichte van 5.1,2,b per m2 (prijspeil 2015) die uit bouwenvelop Fly inn volgt. Argumentatie: er werden in een blok gelegen naast de fly inn (woonzorgblok) meer woningen gerealiseerd tegen prijs @@@@, echter niet voldoende middelduur. Deze moesten gecompenseerd worden in SDK blok. Deze woningen waren EXTRA op de bouwenvelop en hebben qua grondprijs geen basis daarin. Actuele grondprijs is daarom van toepassing. Effect circa @@@.

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

Commented [5.1,2,e]: Te verrekenen met grondprijs overige functies analoog aan Parkeren.

Commented [5.1,2,e]: Indien van toepassing. Bij RVOpstal direct aan MET is deze prijs niet van toepassing op MRP.

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

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 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.*

"

Ten aanzien van de 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 totaan 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 kan worden toegepast ter grootte van de benodigde saneringskosten ~~ter grootte van maximaal @@@~~. 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 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.

Commented 5.1.2,e **]:** 5.1.2,e is dit inderdaad de bedoeling? Ik heb hier de benadering gepakt die we hanteren bij een reguliere uitgifte als we wel in het hele terrein onderzoek hebben gedaan.
Dit is afhankelijk van in hoeverre we de ontwikkelaar in dezelfde positie willen brengen als hij zou zijn geweest als we zelf bouwrijp hadden gemaakt.
Moeten even goed kijken hoe dit zich verhoudt tot de maximale bijdrage die wij doen bij bodemverontreiniging.

Commented [5.1.2,e **]:** Het aangeduide gedeelte kan m.i. weg als e.e.a. onder de wijzigingen in het model bevestiging is geregeld. Klopt dat?

<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 : Nog even bekijken

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

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.

~~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.

Bedoeld voor discussiedoeleinden, versie 27-5-2021

_____	_____
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.