Bedoeld voor discussiedoeleinden, versie 27-5-2021

Concept artikelen Allonge bij Bouwenvelopovereenkomst SDK-Blok

Definities

Kavelpaspoort I & II: deze definities en de bijbehorende documenten vervallen.

Kavelpaspoort: het Kavelpaspoort dd. 19 december 2019 aangevuld met de volgende onderdelen:

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 de tien documenten waarnaar in **Bijlage 1** bij dit document wordt verwezen, tezamen het programma van eisen ("**PVE**") ~~(*document*)~~.
2. **Eerste verdieping Noordzijde** kan tevens functies kantoor of cultuur & ontspanning, maatschappelijk (sportschool) bevatten.
3. **Parkeergarage:** minimaal 355 parkeerplaatsen onder voorwaarde dat de parkeergarage in combinatie met de parkeergarage Don Bosco als eenheid functioneert.
4. **Parkeerplaatsen**: 159 ipv 153 parkeerplaatsen
5. **Extra woningen**: 12 extra sociale huurwoningen en 16 extra middeldure huurwoningen
6. **Minder M2 OBA**: Indien de gemeente ervoor kiest om minder m2's af te nemen voor OBA kan MRP de ruimte die daardoor ontstaat als kantoorlocatie ontwikkelen; indien dit binnen de maximale gbo-metrage past van het kavelpaspoort (34.000 m2 gbo), kan MRP op deze m2's ook woningen realiseren. Idealiter wordt voor deze m2's een combinatie van werklocaties, cultuur-maatschappelijk functie en wonen gerealiseerd (genoemd zijn woonwerkateliers). Dit kan leiden tot een beperkt aantal woningen meer dan in het kavelpaspoort is aangegeven. Het uitgangspunt voor de grondprijs van de kantoorfunctie zal zijn de grondprijs van retail conform de bouwenvelopovereenkomst (€ 5.1,2.b per m2 prijspeil 2015).

De parkeergarage onder het SDK-blok heeft bij voorkeur dezelfde exploitant als de Don Bosco-parkeergarage, ~~heeft verplicht 1 tariefstelling met die parkeergarage~~ en bevat minimaal 355 parkeerplaatsen. Ter waarborg hiervan wordt een kettingbeding opgenomen~~. in~~.

de erfpachtuitgifteovereenkomst als volgt :(*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.

~~3.~~7. **Gelijkrichtersstation:** Indien MRPD de ruimte voor het gelijkrichtersstation verhuurt aan de eindgebruiker zal zij daarvoor een vergoeding ontvangen. Indien voorafgaand aan de erfpachtuitgifte een recht van opstal gevestigd wordt tussen gemeente en eindgebruiker ten behoeve van het gelijkrichtersstation zal een nader te bepalen deel van de retributie die de houder van het opstalrecht aan de gemeente betaalt door de gemeente aan MRPD worden betaald ter vergoeding van de stichtingskosten van de ruimte voor de functie.

Commented [5.1,2.e]: Het gaat erom dat de garage als 1 garage functioneert. Dit kan met ook met 2 exploitanten.

Commented [5.1,2.e]: Resultaat onderzoek in allonge vastleggen; MRP neemt GRS op in DO (Kavelpaspoort); Gemeente/MET/GVB vergoedt bedrag [ ] aan MRP tbv opstalrecht of verhuur casco ruimte.

Commented [5.1,2.e]: Verhuur is geen optie voor MRP. MRP gaat uit van verkoop van de ruimte. Trafo is wens van de gemeente waar MRP in tegemoet komt, mits dit financieel geen consequenties heeft voor MRP.

4.8. **Waterberging:** Het SDK-blok is zelfvoorzienend in waterberging (rainproof) en 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). MRPD spant zich in om de realisatie van het SDK-blok volgens dit principe van Hemelwaterverordening gemeente Amsterdam te laten plaatsvinden. Indien de Hemelwaterverordening van kracht wordt voor de datum indiening Bouwaanvraag geldt de tekst van de Hemelwaterverordening en is deze verplicht.

Overwegingen

Overweging 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

Overweging 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 @*** *aangehechte Kavelpaspoort;*

De gemeente doet conform de ontwikkelovereenkomst d.d. 11-9-2012 voor het onderdeel Meervaart een aanbod aan 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."

Afwijking/ herziening bestemmingsplan

1. Artikel 7.2 "*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."*

Wordt 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

Commented [5.1.2.e]: In de afsprakenbrief staat:
Het bepaalde in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Bovk komt te vervallen.
[De realisatie van het Bouwprogramma op de Bouwkavel conform het als bijlage aangehechte Kavelpaspoort is niet in overeenstemming 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 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.
Deze tekst graag opnemen

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 Bovk 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."

2. 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~~gewijzigde afspraken komen ten aanzien van het Bouwprogramma, dan zullen d-e gevolgen daarvan in een allonge op de Overeenkomst vastgelegd worden."* vervalt.

Commented [5.1.2.e]: Het oude 7.4 wordt vervangen door deze tekst. Maar graag ook nog de tekst uit afsprakenbrief overnemen (aangepast)

'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'.

.

Bedoeld voor discussiedoeleinden, versie 27-5-2021

Erfpachtcanon

3. De volgende grondprijzen zijn niet meer van toepassing:
   - Studentenwoning
   - Eengezins beneden-bovenwoning
   - Leisure
   - Fastfood

4. De grondprijzen zijn geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2021.

5. De volgende grondprijzen worden toegevoegd cq. gespecificeerd:

   a. grondprijs Leisure Sportschool € 5.1,2.b per m2 BVO
   b. grondprijs Kantoor € 5.1,2.b per m2 BVO (contrair aan GPA € 5.1,2.b per m2 BVO)
   c. grondprijs Middeldure huurwoning € 5.1,2,b per m2 GBO
   d. grondprijs openbare fietsenstalling € 5.1,2.b per m2 BVO
   e. grondprijs gelijkrichtersstation € 5.1,2.b per m2 BVO
   f. grondprijs sociale huurwoningen € 5.1,2,b per woning of € 5.1,2.b per m2 indien deze prijs hoger is.

6. Uitgifte vindt plaats op basis van de voorgenomen functie. Indien meerdere functies mogelijk zijn binnen een bestemming, wordt de functie met de hoogste prijs aangehouden.

7. Artikel 10.2 wordt daarmee volledig vervangen door de volgende tekst:

   "De definitieve 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 grondprijzen (welke worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3), met inachtneming van de bepalingen van de Overeenkomst:

Functie	*Eenheid*	*Grondprijs (prijspeil 1 januari 2021)*
Appartementen Markt	*m² GBO*	€ 5.1,2.b
Studentenwoning	*m² GBO*	€ 5.1,2.b
Sociale huurwoning	~~*Per woning*~~ *m² GBO*	~~€~~ 5.1,2,b € 5.1,2.b
Middeldure huurwoning	*m² GBO*	~~€~~ 5.1,2,e *te bepalen*
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*

Commented [5.1,2,e]: Onacceptabel. Uitgangspunt was grondprijs vanuit De Os, zie mail 5.1,2,e 25 april 2019.

Commented [5.1,2,e]: Zie bijlage

Commented [5.1,2,e]: Hier is nooit over gesproken. De gemeente krijgt de fietsenstalling om niet. Daarnaast is de grondprijs voor parkeren € 5.1,2.b

Commented [5.1,2,e]: Over kosten gelijkrichterstation dienen de gemeente en MRP nog afspraken te maken. De grondprijs die MRP zal betalen zal worden doorbelast aan de afnemer, net als de te maken bouwkundige kosten.

Commented [5.1,2,e]: In afsprakenbrief 21 dec 2021 is afgesproken dat het gemeentelijk grondprijsbeleid wordt gevolgd en geen prijs per woning. In 2021 is dit € 5.1,2,b

Commented [5.1,2,e]: Indexatie alle grondprijzen zijn niet correct. Zie excel bijlage met indexatie obv CPI van 2015 naar 2021

Commented [5.1,2,e]: In overzicht afspraken van maart 2021 staat dat grondprijs verhalenhuis/maatschappelijke dienstverlening ook in allonge wordt opgenomen

		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 Ontwikkelaar het Bouwprogramma zoals weergegeven in het als Bijlage 1 aangehechte Kavelpaspoort realiseert, zal de grondwaarde en afkoopsom € @@@@ (zegge: @@@ (prijspeil 1 januari 2021), welk bedrag zal worden geïndexeerd op grond van artikel 10.3. Indien Ontwikkelaar het Bouwprogramma wijzigt of een ander Bouwprogramma realiseert dan opgenomen in het Kavelpaspoort dan zal dit gewijzigde Bouwprogramma afgerekend worden conform bovenstaande grondprijzen 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."

Commented [5.1,2,e]: Graag het oorspronkelijke bedrag uit de BEO hier laten staan. Als we dit bedrag naar 1 januari 2021 indexeren: € 5.1,2.b

(Als we op basis van huidige programma/kavelpaspoort doen en hier de hoogste prijzen hanteren, dan kunnen we bij andere functies niet meer terug. (Als voorbeeld, dan moeten we retail op verdieping betalen, terwijl het nog sport kan worden)).

Pas bij tekenen erfpachtovereenkomst zal het exacte bedrag definitief worden bepaald.

Planning

8. Artikel 11.4 "*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 dagtekening van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning benodigde voor de realisatie van het Woonzorgblok.*
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.*

".

Vervangen door:

"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~~ Omgevingsvergunning II	*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*	*Datum waarop (een gedeelte van) de Bouwkavel in Bouwrijpe staat verkeert.*

".

Nog toevoegen:

Grondlevering	In huidige staat overnemen als uitwerking van het mogelijk 'verzoek door Ontwikkelaar ' in art. 14.1. Art. 11.4 tabel aanpassen 'Bouwrijpe staat'. Terreinspecificatie wijzigen of laten vervallen indien in huidige staat overnemen. Korting op grondprijs als verrekening civiele kosten sloop en bouwrijpmaken opnemen.	Nog in onderzoek	In Allonge opnemen
Grondlevering	Planning uitgifte; streefdatum uithuizing Stadsloket	In overleg met VG/MRP	Allonge

Risico bodem toevoeging. Gemeente maakt voorstel voor een artikel. Reactie 5.1,2,e op ons voorstel: *Afstemming met de fiscalist leert dat er inderdaad mogelijkheden zijn om het bodemrisico een plek te geven in de afspraken. Het betekent feitelijk dat er in de uitgifteovereenkomst een afspraak gemaakt zou kunnen worden die omschrijft dat er een zekere*

Commented [5.1,2,e]: In 16.2 moet ook *'dagtekening van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning'* vervallen en worden vervangen door: *'de datum waarop de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden'.*

prijsverlaging kan plaatsvinden op het moment dat de bodem niet aan bepaalde minimale eisen voldoet. De verantwoordelijkheid voor uitvoering blijft dan bij MRP en er ontstaat geen opdrachtgeving vanuit de gemeente.

Bevestiging grondlevering OVB akkoord door fiscalist: Op 12 april is met 5.1.2.e besproken dat we in de allonge vastleggen dat op basis van huidige plan en huidige wetgeving er voorafgaand aan de sloop in OVB geleverd kan worden.

Bedoeld voor discussiedoeleinden, versie 27-5-2021

Bijlage 1: PVE

- 200129 V9 Basisspecificatue Inpandige fietsenstalling def
- 200831 Functioneel programma fietsenstalling
- 20210225 Parkeerbehoefte en basiskwaliteit fietsenstalling OBA XL
- 20210304 Concept PvE OBA Osdorp v0.2
- Bijlage 4-191212 stappenplan verkeersbelastingen
- Bijlage 5-20190400 normstellend document fietsparkeu 2.1
- Bijlage 8-Handboek siging & wayfinding v4
- OBA Zuidas Mobiliteitseisen Fietsenstalling
- 200204 Oppervlaktes Stallingsplekken fiets theoretisch
- 20210422 Fietsenstalling PvE Beheerdershok