

Bijlage 1: Besluiten B&W

In deze bijlage staan alle besluiten inclusief toelichting zoals deze door het College genomen zijn op 18/12/07, 19/2/08 en 4/3/08. In deze bijlage is onderscheid gemaakt tussen:

- I) besluiten die direct gerelateerd zijn aan het Prospectus inclusief Bijlagen
- II) besluiten die daar niet direct aan te koppelen zijn.

I) Besluiten College m.b.t. Prospectus en Bijlagen

Onderstaande nummers verwijzen naar de Prospectus (0) en de daarbij behorende Bijlagen (1 t/m 27).

0) Prospectus

0. In te stemmen met:

- *de oprichting van de onderneming Zuidas Amsterdam conform de in het Prospectus beschreven Aandeelhoudersovereenkomst, Overeenkomst van Vennootschap en statuten nadat de veiling is geslaagd;*
- *het vervolgens met de onderneming Zuidas Amsterdam aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst, de Modaliteitsovereenkomst, de Overeenkomst van Overdracht en de overige overeenkomsten;*

Toelichting 0:

Bij het nemen van dit besluit wordt er vooralsnog vanuit gegaan dat de onderneming Zuidas Amsterdam wordt opgericht conform de in de Prospectus beschreven Aandeelhoudersovereenkomst, Overeenkomst van Vennootschap en statuten nadat de veiling is geslaagd. Onmiddellijk na de oprichting van de onderneming Zuidas Amsterdam en toetreding door de Private Participanten worden de verschillende overeenkomsten (Samenwerkingsovereenkomst, Modaliteitsovereenkomsten, subsidieovereenkomsten etc.) aangegaan, bankgaranties gesteld etc. Bij de beoordeling van de Prospectus en de onderliggende juridische documenten is uitgegaan van bovengenoemde werkwijze (oprichting onderneming Zuidas Amsterdam ná veiling). Mocht na dit besluit besloten worden tot oprichting van een publieke onderneming Zuidas Amsterdam, *voorafgaand* aan de veiling (zie hierna), dan zullen de Prospectus en bijbehorende overeenkomsten op onderdelen aangepast moeten worden.

In het aandeelhoudersoverleg van 29/11/2007 is besloten (i) te streven naar de oprichting van een 'publieke onderneming' ZA, voorafgaand aan de veiling c.q. toetreding van private partijen, en (ii) de mogelijkheid daartoe te onderzoeken. Mogelijk kan door de oprichting van een publieke onderneming overdrachtsbelasting voorkomen worden. De economische levering van de benodigde gronden aan de onderneming Zuidas Amsterdam is normaliter belast met overdrachtsbelasting. De totale fiscale druk van de overdrachtsbelasting op ZA is daarmee ruw geschat circa 60 miljoen euro. In de business case is hier geen voorziening voor opgenomen. In het aandeelhoudersoverleg van 29 november j.l. is besloten een werkgroep met (ambtelijke) vertegenwoordigers van de Staat, de Gemeente en Zuidasorganisatie in te stellen met als doel een besluit over de oprichting van een 'publieke onderneming' Zuidas Amsterdam nader uit te werken. Daarbij zal de werkgroep in ieder geval de volgende aspecten betrekken: (i) beoordeling fiscaal advies, (ii) opstellen concreet en uitgewerkt stappenplan en (iii) overzicht van voor- en nadelen van oprichting en (iv) een juridische toets.

Een definitief besluit over de oprichting van de publieke onderneming Zuidas Amsterdam zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2008 aan het college ter goedkeuring worden aangeboden.

Prospectus bijlage 1) Kaart

Besluit

1. In te stemmen met

- de begrenzing van het project zoals aangegeven in kaart.
- Het voornemen tot aanwijzing van dit gebied als grootstedelijk conform geactualiseerde grenzen, na consultatie van de aangrenzende stadsdelen (ZuiderAmstel, Slotervaart)..

Toelichting

De gebiedsbegrenzing van het Zuidas project is aangegeven op de in het dossier bijgevoegde kaart. Deze kaart is een nadere definiëring n.a.v. Raadsbesluit 1997. Het gebied RAI valt juridisch planologisch binnen de opdracht van de onderneming, grootschalige herontwikkeling van de RAI valt echter buiten het vastgoedprogramma van de onderneming. Voor wat betreft de gebiedsbegrenzing van de hoofdinfrastructuur geldt dat deze gelijk is aan de grenzen van het exploitatiegebied, op de volgende drie onderdelen na.

- Zuidas Amsterdam realiseert over de Schinkel, ten zuiden van de huidige spoorbrug, een nieuwe éénsporige brug voor de zware rail met ten westen van deze brug circa 400 meter spoor dat aansluit op het bestaande zuidelijke spoor;
- Over de Amstel komt, ten zuiden van de huidige spoorbrug, een nieuwe 2-sporige brug voor de zware rail inclusief de twee toeleidende sporen tot en met de keerspooren die tussen de Amstel en station Amsterdam Duivendrecht zijn gepland;
- De ondergrondse Amstelveenboog eindigt ten zuiden van De Boelelaan. Zuidas realiseert de metrotunnel tot en met het door ZA te bouwen ondergronds station aldaar.

De actualisering van de gebiedsbegrenzing van het Zuidas project impliceert een aanpassing van het vigerende besluit Aanwijzing grootstedelijk project Zuidas. Deze aanpassing dient op basis van de Verordening op de Stadsdelen tot stand te komen in consultatie met de aangrenzende stadsdelen (ZuiderAmstel, Slotervaart).

Prospectus bijlage 2) Functioneel programma van eisen infrastructuur

Besluit

2. In te stemmen met het functioneel programma van eisen infrastructuur als toetsingskader bij de modaliteitovereenkomst Amsterdam

De belangrijkste elementen zijn:

- eisen A10-zuid
- eisen trein
- eisen metro (incl voorinvestering CASH)
- eisen transfer OV-terminal (incl busstation)
- eisen energie en waterhuishouding

Toelichting

De Programma's van Eisen beschrijven de functies en de hiermee samenhangende eisen die de ZA dient te realiseren binnen de opdracht (scope) die de onderneming gekregen heeft. De gemeente Amsterdam en het ministerie van verkeer en Waterstaat, hebben als verantwoordelijke publieke partijen voor de infrastructuur in het (toekomstige) ZuidasDok gezamenlijk een programma van Eisen opgesteld. Het PvE bevat eisen die betrekking hebben op de hoofdinfrastructuur (Rijksweg, Zware Rail, Metro en Openbaar Vervoer Terminal) en de bijbehorende haltes en stations, die in het gebied van de Zuidas aangelegd zullen moeten worden. Daarnaast duidt het de waterkerende functie van het Dok, ter vervanging van de bestaande verholen waterkering, en de consequenties voor de eigenaar en beheerder van dit waterkerend kunstwerk. Het PvE Infrastructuur Zuidas

is een onderdeel van de modaliteitovereenkomst Amsterdam en dient als toetsdocument voor de ontwerpen van de Zuidas. Bij realisatie en oplevering van deze functies dient aan de eisen te zijn voldaan.

Het programma van eisen (FpvE) wordt met het bijbehorende procesdocument toegevoegd aan de modaliteitovereenkomst Amsterdam.

Het FvPE beschrijft de functionele en kwalitatieve eisen betreffende het ontwerp en de aanleg van de Modaliteit Amsterdam. De Scope definieert de omvang van de prestaties van ZA, het FPVE beschrijft de kwaliteit van de prestaties van ZA en vormt het toetsingskader.

Prospectus bijlage 3) Functioneel programma van Eisen Stedebouw

Besluit

3. In te stemmen met het Functioneel programma van Eisen Stedenbouw.

De belangrijkste elementen zijn:

- Eisen “Raamwerk”: minimumeisen m.b.t. openbare ruimte, water en energie- en nutsvoorzieningen
- Eisen “Netwerk”: minimumeisen aan m.b.t. fiets, voetganger, auto en parkeren
- Eisen “Programma”: minimumeisen m.b.t. voorzieningen en gebouwen
- Eisen “Aspecten”: minimumeisen m.b.t. veiligheid, continuïteit, beheer en onderhoud

3.a) In afwijking op het voorliggende concept het volgende besluit te nemen:

In te stemmen met het voor culturele projecten in het Zuidasgebied het principe te hanteren van de “dubbele sloten”, waarbij het eerste slot kan worden gematerialiseerd bij de gronduitgifte (conform het ‘designmuseum’) en het tweede slot kan worden gematerialiseerd middels een kunstinhoudelijke toets eens per vier jaar door de Amsterdamse Kunstraad of een nader in te stellen commissie (conform aan de commissie Retail).

Toelichting

De Programma's van Eisen beschrijven de functies en de hiermee samenhangende eisen die de ZA dient te realiseren binnen de opdracht (scope) die de onderneming gekregen heeft. Het functioneel Programma van Eisen stedelijke ontwikkeling beschrijft de stedenbouwkundige eisen en verplichtingen aan het project. Bij realisatie en oplevering van deze functies dient aan de eisen te zijn voldaan.

Het Zuidas gebied zet ook op cultuur terrein hoog in; culturele bestemmingen en ontwikkelingen kunnen bepalend zijn in de invulling en daarmee uitstraling van het gebied. Hierbij worden ook nieuwe cultuurontwikkelingen voorzien zoals geheel private cultuurinstellingen, publiek-private initiatieven (vgl. Platform 21 / Designmuseum) naast wellicht publieke initiatieven.

Deze nieuwe ontwikkelingen moeten als kansen worden gezien. De gemeente verbindt wel voorwaarden aan de ontwikkelingen die samenhangen met de bestemming en de daaraan gekoppelde grondprijzen e.d. Er is echter behoefte om naast dit middel ook een inhoudelijke kwaliteitstoets en tevens bredere inbedding in het kunst en cultuurbeleid (lokaal, nationaal en internationaal) vast te leggen. Dit kan door periodiek de Amsterdamse Kunstraad of een nader in te stellen commissie te verzoeken deze kwaliteitstoets of visitatie uit te voeren.

Prospectus bijlage 4) Integraal Ontwerp

Besluit

4. *Kennis te nemen van het integraal ontwerp.*

Toelichting

De programma's van eisen zijn de basis voor het integraal Ontwerp. Het Integraal Ontwerp is een 'voorbeeld uitwerking' voor de in de Programma's van Eisen gestelde eisen, zowel ontwerptechnisch als programmatisch. De ZA is vrij om het integraal ontwerp verder te optimaliseren. Het integraal ontwerp is ter kennisname opgenomen in het dossier Prospectus.

Prospectus bijlage 5) Visie Zuidas

Besluiten

5. *In te stemmen met de Visie Zuidas.*

De belangrijkste elementen zijn:

1. De Visie Zuidas is een toetsingskader op hoofdlijnen, waarin de gezamenlijke ambitie voor de ontwikkeling van de Zuidas vastgelegd wordt.
2. De Zuidas wordt ontwikkeld tot een duurzaam en succesvol stedelijk topmilieu, van internationale allure, met Amsterdamse kwaliteiten.
3. De Zuidas wil tot de top van duurzame stedelijke centra behoren. Dit is een integrale ambitie met de volgende sleutelbegrippen: energie en CO₂, gezondheid en welbevinden, diversiteit en sociale verantwoordelijkheid, duurzame materialen, afval, transport en mobiliteit, microklimaat, en ecologie en landschap

5.a) *In afwijking op het voorliggende concept het volgende besluit te nemen over de Visie:*

- *Dat retailvoorzieningen/ centrumvoorzieningen in de Zuidas niet het oogmerk hebben de vervanging te worden van de Binnenstad.*
- *de retail in het station, stationsgebonden is en geen zelfstandige mall, lees Hoog Catharijne, zal worden.*
- *De directeur van de op te richten NV Zuidas stelt een kwaliteitsteam in. Dit team bestaat uit drie retaildeskundigen aan te wijzen door respectievelijk de Centrale stad, NV Zuidas en de Kamer van Koophandel. Dit kwaliteitsteam spreekt zich uit over de invulling van het Topsegment alsmede over de stationsgerelateerdevoorzieningen. Zij doen dit door middel van een zwaarwegend advies aan de ontwikkelaar.*

Toelichting

De Visie Zuidas beschrijft de doelstellingen en ambitie van het Project. De Visie benoemt geen harde eisen, als vastgelegd in de programma's van eisen voor stedelijke ontwikkeling en infrastructuur Zuidas. De Visie biedt een toetskader op hoofdlijnen, vergelijkbaar met een structuurplan. De Visie is als volgt opgebouwd:

- Ambitie en concept: doel is een duurzaam en succesvol stedelijk topmilieu, van internationale allure, met Amsterdamse kwaliteiten. Duurzaamheid in de brede zin (van fysiek tot sociaal) is een sleutelbegrip.
- Specificatie van de ambitie in 4 lagen: raamwerk, netwerken, programma, en bouwwijze
- Implementatie: maatschappelijk verantwoord ondernemen en specificatie van een aantal opgaven

Zuidas zal met inachtneming van de Visie Zuidas zorgdragen voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied. De Visie Zuidas is het vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van het project en de basis waarop Zuidas en overheid met elkaar in gesprek blijven.

Door verschuivende inzichten of ontwikkelingen in de economische of maatschappelijke context kan de behoefte ontstaan aan een update van deze visie. Zuidas en de Gemeente hebben het recht het initiatief te nemen tot het actualiseren c.q. wijzigen van de Visie Zuidas, maar dat kan alleen met wederzijdse instemming. Op basis van dit document zal de gemeente haar publieke bevoegdheden uitoefenen.

Prospectus bijlage 6) Modaliteitovereenkomst gemeente

Besluiten

6.a) In te stemmen met de modaliteitovereenkomst tussen de gemeente Amsterdam en de ZA betreffende realisatie van Metro (tunnel + stations), het hoofdwegennet, de fietsverbindingen en het busstation.

Hierin is onder andere het volgende geregeld:

- ZA zal voor eigen rekening en risico de infrastructuur ontwerpen, bouwen en gebruiksgereed (op)leveren (art 1.1). De Gemeente zal de uitvoering van de genoemde werkzaamheden door ZA mogelijk maken en daaraan medewerking verlenen en de daarmee verband houdende (medewerkings-) verplichtingen vervullen (art 1.2)
- De Gemeente zal in het kader van haar inbrengverplichting als ter zake in deze overeenkomst respectievelijk de Samenwerkingsovereenkomst bepaald, de financiële bijdragen verstrekken (art 1.2)
- De Gemeente zal medewerking verlenen aan het verstrekken van vergunningen (art 1.2). De Gemeente zal na gereedkomen de Modaliteit Amsterdam en het Casco (ruwbouw) Zware Rail/OVT opnemen en beoordelen op basis van het Definitief Ontwerp en, na goedkeuring afnemen (art 1.2)
- De Gemeente zal tijdens de periode dat de infrastructuurle voorzieningen in het Zuidas-Dok gebied worden gerealiseerd, verantwoordelijk zijn voor de bereikbaarheid van het projectgebied waaronder begrepen de goede doorstroming op de bestaande metro-infrastructuur en het stedelijk wegennet (art 1.2).
- Als er sprake is van een uitbreiding van de scope (leveringsomvang) dan zal de Gemeente ZA compenseren met betrekking tot het daaraan verbonden nadeel (art 6.1 iv) Als ten gevolge van een wijziging van regelgeving (waaronder te verstaan wettelijke bepalingen en bepalingen van internationaal of EG recht en algemeen verbindende besluiten van overheidsorganen) die inwerking treedt na de datum van ondertekening van deze overeenkomst en op die datum door ZA redelijkerwijs niet kon worden voorzien, het PVE zal moeten worden aangepast/gewijzigd en hieruit voor ZA nadeel (zoals eventuele meerkosten, een langere uitvoeringsduur, verhoging van het risicoprofiel etc.) ontstaat, dan zal ZA met betrekking tot dat nadeel door de Gemeente worden gecompenseerd. (art 7.5)
- ZA zal zich optimaal inspannen om in goed overleg met de Gemeente en zo spoedig mogelijk na verkrijging van alle benodigde vergunningen een aanvang te maken met de bouwwerkzaamheden. ZA zal er naar streven om zo veel als mogelijk de uitvoeringsplanning (onderdeel van de prospectus Zuidas) te volgen. (art 12.2) Bij oplevering gaat het risico voor de Modaliteit Amsterdam over naar de Gemeente (art 14.4).
- Bij oplevering draagt ZA betreffende de Modaliteit Amsterdam al haar rechten en verplichtingen jegens de uitvoerende opdrachtnemer bij een tussen ZA en de Gemeente opgemaakte akte over aan de Gemeente (art 15.1)
- ZA zal ten behoeve van de Gemeente voor het casco (ruwbouw) gedeelte van de ondergrondse infrastructuur die deel uitmaakt van de Modaliteit Amsterdam een verzekering afsluiten tegen de schadelijke gevolgen van verborgen gebreken en constructiefouten gedurende een termijn van 10 jaar voor de autotunnel, en 15 jaar voor de spoortunnel na oplevering (art 15.2).
- Na de oplevering van de verschillende onderdelen van de Modaliteit Amsterdam zal de Gemeente verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud (art 16.1).

In afwijking op het voorgelegde concept in te stemmen met volgende wijziging:

6.b) ZA is tijdens de uitvoering en gedurende 15 jaar na oplevering aansprakelijk voor tekortkomingen in de werkzaamheden.

6.c) Eventuele tekortkomingen worden door ZA voor haar rekening hersteld. Indien ZA deze niet binnen redelijke termijn herstelt is de Gemeente gerechtigd deze voor rekening van ZA te (doen) herstellen."

Toelichting

Uitgangspunt en basis voor realisatie van de Modaliteit Amsterdam en in algemene zin de bereikbaarheid van het OV-knooppunt Zuidas is de "Scope" met daarin (onder meer) opgenomen de omvang van de leveringsverplichting betreffende de Modaliteit Amsterdam, alsmede het door de Gemeente (samen met de andere Modaliteiteigenaars) opgestelde en door ZA goedgekeurde Functioneel Programma van Eisen Infrastructuur Zuidas, met daarin (onder meer) opgenomen de functionele en kwalitatieve eisen inzake het ontwerp en de aanleg van de Modaliteit Amsterdam. De Scope definieert de omvang van de prestaties van ZA, het FPVE beschrijft de kwaliteit van de prestaties van ZA en vormt het toetsingskader.

De Gemeente, de Stadsregio en Zuidas worden gevraagd de Modaliteitovereenkomst Amsterdam te sluiten waarin rechten en verplichtingen op hoofdlijnen zijn vastgelegd betreffende onder meer de Metro, het hoofdwegennet, de fietsverbindingen en het busstation. Met de modaliteitovereenkomst Amsterdam wensen de gemeente Amsterdam en Zuidas Amsterdam hun rechten en plichten ten aanzien van de Modaliteit Amsterdam over en weer op hoofdlijnen vast te leggen. Het betreft afspraken ten aanzien van de volgende onderwerpen: hoofdverplichtingen, aanbestedingen, betaling, organisatie, relatie met het fPvE, relevante wet- en regelgeving, toestemming bouwwerkzaamheden, zekerheidstelling, risicoallocatie en beheersing, verzekeringen, interfacemanagement, planning, realisatiefase, oplevering, gebreken/garanties en beheer en onderhoud.

In de overeenkomst staat opgenomen dat Zuidas voor haar rekening en risico zal ontwerpen, bouwen en gebruiksgereed opleveren van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur. De Gemeente en de Stadsregio zullen zich inspannen haar publiekrechtelijke bevoegdheden, waaronder de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijk ordening en vergunningverlening, zoveel mogelijk uit te oefenen. In de overeenkomst is tevens opgenomen dat de Gemeente en de Stadsregio zullen instaan voor de juistheid en volledigheid van het Programma van Eisen Infrastructuur. De Modaliteiteigenaren Gemeente en Stadsregio zijn gehouden meerkosten te vergoeden indien zij de scope en/of het Programma van Eisen Infrastructuur wensen aan te passen.

Toelichting 6.a.

Het procesdocument beschrijft op hoofdlijnen de taken en verantwoordelijkheden van de publieke partijen en van ZA tijdens het proces van PvE tot gerealiseerd ZuidasDok. Het vormt de basis voor de afspraken die zijn vastgelegd in de modaliteitovereenkomst Amsterdam.

Toelichting 6.b en c.

Het is van belang dat gedurende de gebiedsontwikkeling na oplevering van de metrotunnel ZA aanspreekbaar is voor gebreken en schade. Hiermee wordt het risico van de Gemeente terzake van gebreken in het werk geminimaliseerd en heeft ZA een voldoende sterke incentive zorg te dragen voor adequate uitvoering van het werk. De aannemer en de door ZA genoemde verzekering bieden onvoldoende zekerheid. Dit is overigens ook het standpunt van de Staat.

Prospectus bijlage 7) Modaliteitovereenkomst Staat

Besluit

7. Kennis nemen van de modaliteitovereenkomst tussen de minister van Verkeer en Waterstaat, de ZA en de gemeente Amsterdam betreffende de subsidie van het ministerie en de realisatie van de modaliteiten A10 en zware rail.

In de modaliteitovereenkomst Staat zijn de rechten en plichten tussen ZA en het Rijk op hoofdlijnen vastgelegd over de A10 en zware rail.

Meer specifiek is onder andere het volgende geregeld:

- de minister verleent een subsidie van € 479 miljoen (NCW, prijspeil 1-1-2006) die alleen zal worden aangepast indien de Staat wijzigingen wenst in de scope of het FPvE (artikel 3.2 en 5.6)
- de Scope is het uitgangspunt en basis, de ZA levert de modaliteit conform het FPvE infrastructuur. Bij onderlinge tegenstrijdigheid prevaleert de Scope (overweging e) .
- de ZA zal voor eigen rekening en risico ontwerpen, bouwen en gebruiksgereed opleveren (artikel 1.1):
 - (i) Modaliteit A10:
 - twee autosnelwegtunnels van per tunnel vijf rijstroken, ten behoeve van de A10
 - aanpassingen aan de afslagen van de A10 (S109).
 - (ii) Modaliteit Zware Rail:
 - twee spoortunnels geschikt voor vier sporen en (optioneel) het casco voor een derde raitunnel geschikt voor twee sporen
 - (iii) een Openbaar Vervoer Terminal [beperkt tot het onder maaiveld gelegen gedeelte daarvan];
- de Staat zal zich optimaal inspannen om de werkzaamheden door ZA mogelijk te maken met inachtneming van zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheden (artikel 1.2).
- de Staat zal na gereedkomen de modaliteiten opnemen en na goedkeuring afnemen en vervolgens beheren en onderhouden (artikel 1.2).
- Staat en ZA zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de bereikbaarheid en doorstroming van de infrastructuur tijdens en na de realisatie van de modaliteiten (artikel 1.3 en 7.2)
- ZA zal uiterlijk XXX jaar na het op het Mer besluit gebaseerde uitvoeringsbesluit beginnen te bouwen en uiterlijk XXX jaar daarna gebruiksgereed opleveren (artikel 11).
- Na oplevering draagt het Rijk het risico voor de Modaliteiten A10 en Zware Rail.
- Na oplevering is de gemeente eigenaar van de betonnen constructie van de spoortunnels voor de zware rail en ondergrondse OVT, exclusief spoorgerelateerde in- en opbouw ('Casco (ruwbouw) Zware Rail/OVT') (art. 13.5), draagt de risico's (art. 13.4) en is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud (art. 15.1).
- Bij oplevering verleent de Gemeente aan het Rijk een opstalrecht betreffende alle tot de zware rail infrastructuur en de OVT te rekenen zaken die zijn of worden aangebracht in, op of aan het Casco (ruwbouw) Zware Rail/OVT.
- Na overdracht is ZA niet meer aansprakelijk jegens het Rijk voor tekortkomingen en/of gebreken aan de Modaliteit A10 en de Modaliteit Zware Rail en het Casco (ruwbouw) Zware Rail/OVT, uit welken hoofde dan ook, niets daarvan uitgezonderd.
- ZA zal een verzekering afsluiten tegen de schadelijke gevolgen van verborgen gebreken en constructiefouten:
 - (i) met betrekking tot het casco (ruwbouw) gedeelte van de ondergrondse infrastructuur die deel uitmaakt van de Modaliteit Zware Rail en het Casco (ruwbouw) Zware Rail/OVT: gedurende een termijn van tien jaar na oplevering
 - (ii) voor het casco (ruwbouw) gedeelte van de ondergrondse infrastructuur die deel uitmaakt van de Modaliteit A10: gedurende een termijn van vijftien jaar na oplevering.

Toelichting

Met de Minister van Verkeer & Waterstaat, ProRail en Rijkswaterstaat en de Gemeente zal door ZA een overeenkomst moeten worden gesloten over de realisatie, en oplevering van de zware rail en rijksweg. De Gemeente is tevens partij bij deze overeenkomst waar het gaat om afspraken tussen Stad en Staat over het eigendom van het casco van de tunnels. Op grond van de Modaliteitovereenkomst zal Zuidas voor haar rekening en risico de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur (OVT, rijksweg en zware rail) ontwerpen, bouwen en gebruiksgereed opleveren. De Staat zal verantwoordelijk zijn voor de tijdige vaststelling van de voor de vergunning verlening en het nemen van het Tracébesluit. De Staat staat in voor de juistheid van het Programma van Eisen Infrastructuur en zal verantwoordelijk zijn voor de aansluiting van de nieuw gerealiseerde infrastructuur op de bestaande infrastructuur. Rijkswaterstaat en ProRail zullen zorgdragen voor het beheer en onderhoud van de bestaande infrastructuur, het Station en van de op te leveren rijksweg en zware rail. Tevens zijn afspraken opgenomen over de subsidieverlening van de Staat. Met het risico voor het Casco (ruwbouw) Zware Rail/OVT wordt bedoeld het (bouwkundige) risico ten aanzien van de deugdelijkheid van het ontwerp en de uitvoering van het Casco.

Prospectus bijlage 8) SOK

Besluit

8. In te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ZA (SOK).

De belangrijkste elementen zijn:

- De Gemeente verleent de ZA het exclusieve recht om de Gebiedsontwikkeling in de Zuidas ter hand te nemen (artikel 4.8).
- ZA zal voor eigen rekening en risico de Gebiedsontwikkeling uitvoeren (artikel 3 en 7), in het bijzonder:
 - de planvorming ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling;
 - het (doen) aanleggen en vervolgens (op)leveren aan gemeente en Rijk van de Hoofdinfrastructuur (tunnels metro, A10 en zware rail) en het Dokcasco conform de Modaliteitsovereenkomst(en) en het Programma van Eisen Infrastructuur Zuidas;
 - het in erfpacht doen uitgeven van Kavels in de Stedenbouwkundige Flanken en de Dokzone ten behoeve van de realisatie van het Vastgoedprogramma;
 - het Bouwrijp maken van de in erfpacht uit te geven Kavels;
 - het (doen) aanleggen en vervolgens (op)leveren aan de gemeente van de Openbare Ruimte, de Voorzieningen van Openbaar Nut, de Stedelijke Infrastructuur
- De ZA zal zich optimaal inspannen om de Gemeente te faciliteren ten behoeve van het nemen en onherroepelijk laten worden van de benodigde bestemmingsplan(nen), ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en vergunningen (artikel 3.2).
- De Gemeente heeft als verplichting (artikel 4):
 - de Kavels in de Stedenbouwkundige Flanken en de Dokzone in erfpacht uitgeven ten behoeve van de realisatie van het Vastgoedprogramma;
 - de (op)levering accepteren van de Openbare Ruimte, de Voorzieningen van Openbaar Nut, en de Stedelijke Infrastructuur en dit vervolgens beheren en onderhouden op A Kwaliteitsniveau, of voor zover uitdrukkelijk tussen Partijen overeengekomen, op A+ Kwaliteitsniveau, dan wel een ander specifiek overeengekomen kwaliteitsniveau.
 - de (op)levering accepteren van het Dokcasco en de daarin aanwezige onderdelen van de Hoofdinfrastructuur die betrekking hebben op de Metro en het metrodeel van het OVT;
 - zorg dragen voor het feitelijk ter beschikking stellen van de gronden in het Exploitatiegebied;

- zorg dragen voor het beheer en onderhoud van de Openbare ruimte;
- de drinkwatervoorziening door Waternet (doen) ontwerpen, plannen, realiseren en beheren, in beginsel voor rekening en risico van de Gemeente;
- het afvalwatersysteem (doen) ontwerpen, plannen, realiseren en beheren voor rekening en risico van ZA;
- zorg dragen voor compensatie waterberging buiten het Exploitatiegebied;
- zich optimaal inspannen om alle benodigde publiekrechtelijke procedures voor zo spoedig als mogelijk te doorlopen en de ZA daarbij zo veel als mogelijk faciliteren.
- Eén gemeentelijk Loket Zuidas instellen dat het aanspreekpunt zal zijn voor ZA voor het aanvragen en/of verkrijgen van gemeentelijke vergunningen en/of ontheffingen.
- Gemeente en Zuidas richten een stuurgroep op teneinde de voortgang van het project en de naleving van de SOK te bewaken (artikel 5). De stuurgroep zal bestaan uit de portefeuillehouder en voorzitter DB van het stadsdeel Zuideramstel (samen één stem) en de directeur van de Zuidas. De besluitvorming is niet bindend maar wel richtinggevend.
- De gemeente draagt aan ZA de boekwaarde over van de lopende grondexploitatie van de cluster Zuidas (geraamd op circa €200 miljoen).
- ZA mag een Vastgoedprogramma van 2,69 miljoen m² bvo realiseren (artikel 16). De gemeente moet ZA compenseren indien de gemeente zich onvoldoende inspent bij het nemen van de voor de realisatie van het Vastgoedprogramma benodigde besluiten, vergunningen etc.. De toegestane bandbreedtes voor de samenstelling naar bestemming is vastgelegd in de Visie. Wijzingen zijn slechts mogelijk indien beide partijen hiermee instemmen.
- De gemeente ontvangt van de ZA een bonus van €200 (prijsspeil 1-1-2007, geïndexeerd met het CPI) voor alle uit te geven m² meer dan 2,69 miljoen m² bvo (artikel 16.5). Daarnaast ontvangt de gemeente de programmabonus voor 240.000 m² bvo in benoemde deelgebieden als onderdeel van de 2,69 miljoen m² bvo. De opslag geldt ook voor uitbreidingen van bestaande erfpachtcontracten groter dan 3.000 m² bvo.
- De gemeente betaalt de ZA bij uitgifte de grondwaarde van het betreffende kavel, vermeerderd met een opslag van 10,2% ; de opslag wordt betaald in ruil voor de erfpachtbaten 2^e tijdvak en de aanleg van de Amstelveenboog (artikel 22.6). De opslag geldt ook voor uitbreidingen van bestaande erfpachtcontracten groter dan 3.000 m² bvo.
- De gemeente draagt aan ZA de verplichtingen terzake van de uitvoering van de Project- en Uitvoeringsbesluiten en overige besluiten met betrekking tot de onroerende zaken gelegen in het Exploitatiegebied over, alsmede de door de Gemeente aangegane rechten en verplichtingen ten opzichte van derden, conform het bepaalde in de Overeenkomst tot Overdracht (artikel 23)
- De Visie maakt integraal deel uit van de SOK.
- De ZA moet uiterlijk in 2016 beginnen met de aanleg van het dok (artikel 31.2.d). Indien de komende jaren alsnog blijkt dat ZA het dok niet kan bouwen (onder meer: negatieve beschikking Europese Commissie in het kader van melding staatssteun, niet onherroepelijk worden van Tracebesluit of Bestemmingsplan Dokcasco of een No Go-besluit in het kader van de aanbesteding van de Hoofdinfrastructuur en Dokcasco), dan kan de SOK beëindigd worden en dient ZA de overgedragen boekwaarde van de ingebrachte flanken te restitueren, inclusief rente (artikel 31.3).

Toelichting

In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) zijn de wederzijdse taken en verantwoordelijkheden van ZA en de gemeente vastgelegd. De SOK regelt aldus de toekomstige samenwerking tussen gemeente en ZA en is daarmee een van de belangrijkste documenten waarover besluitvorming moet plaatsvinden. Aan de SOK liggen veel andere documenten ten grondslag, zoals de Visie Zuidas en de modaliteitsovereenkomsten tussen ZA en gemeente over de levering van de metro en het Openbaar Vervoer Terminal (OVT).

In de SOK wordt de rol van de gemeente met de specifieke publieke taken en verantwoordelijkheden benoemd, ten opzichte van de rol van ZA Amsterdam als op winst gerichte onderneming. ZA zal op grond van de SOK voor eigen rekening en risico de Gebiedsontwikkeling ter hand nemen hetgeen inhoudt het zorgdragen voor het opstellen van inrichtingsplannen en stedenbouwkundige plannen voor de verscheidene deelgebieden van het project. Op grond van de SOK krijgt ZA het exclusieve recht op de ontwikkeling. De verplichtingen van de Gemeente op grond van de SOK bestaan er uit dat zij de oplevering van de openbare ruimte en de voorzieningen van algemeen nut zal accepteren en deze zal beheren en onderhouden. De Gemeente zal zich optimaal inspannen om alle benodigde publiekrechtelijke procedures die benodigd zijn voor realisering van het Project zo spoedig als mogelijk te doorlopen. De kwaliteit en de voortgang van de ontwikkeling zal worden bewaakt door de Stuurgroep. De Stuurgroep zal op basis van unanimititeit tot standpunten komen.

In ruil voor de verplichtingen van ZA in het kader van de Gebiedsontwikkeling ontvangt ZA:

- de boekwaarde over van de lopende grondexploitatie van de cluster Zuidas (geraamd op circa €200 miljoen);
- bij uitgifte van een kavel: de grondwaarde van het betreffende kavel, vermeerderd met een opslag van 10,2% ; de opslag wordt betaald in ruil voor de erfpachtbaten 2^e tijdvak en de aanleg van de Amstelveenboog.

Prospectus bijlage 9) Overeenkomst van overdracht

Besluit

9. In te stemmen met:

a. de concept Overeenkomst van Overdracht (exclusief de nog op te stellen Bijlagen, behorende bij deze overeenkomst).

b. het Projectbureau Zuidas en OGA opdracht te geven en zonodig te machtigen tot opstelling van de Bijlagen en overige werkzaamheden als beschreven het plan van aanpak (zie hieronder);

Toelichting

De Overeenkomst van Overdracht regelt de overdracht aan ZA van de activa en passiva van de gemeente met betrekking tot het project (met name lopende grondexploitatie in Zuidas-gebied). In de overdracht zijn onder meer begrepen vorderingen, overeenkomsten, vergunningen, immateriële activa, administratie, schulden en liquide middelen. De over te dragen passiva en activa zijn na overdracht voor rekening en risico van ZA. In de Overeenkomst van Overdracht verstrekt de gemeente aan ZA een aantal garanties. Op hoofdlijnen houden deze garanties in dat de Gemeente 'naar beste weten' verklaart dat (i) de beschrijving van de over te dragen activa en passiva als opgenomen in de Bijlagen, (ii) de Financiële Opstelling Overdracht en (iii) de ten behoeve van de overdracht ter beschikking gestelde informatie juist, volledig en accuraat zijn. Deze garanties hebben uitsluitend betrekking op de Flanken en uitdrukkelijk niet op de Dokzone. Eventuele aansprakelijkheid van de gemeente bij schending van bovengenoemde garantie is beperkt tot €50 mio. De gemeente is pas aansprakelijk als de garantieschending in totaal meer dan €1 mio schade voor ZA vertegenwoordigt. De aansprakelijkheid van de gemeente vervalt 18 maanden na ondertekening van de Overeenkomst van Overdracht (behalve bij de garantie over belastingen welke garantie vervalt na 6 maanden na de wettelijke verjaringstermijn).

Beschrijving van activa en passiva in Bijlagen

Een belangrijk onderdeel van de Overeenkomst van Overdracht vormen de nog op te stellen Bijlagen. Deze Bijlagen beschrijven de activa en passiva van de gemeente met betrekking tot het Zuidasproject op de datum van overdracht (d.w.z. de datum van ondertekening van de Overeenkomst van Overdracht). De Bijlagen worden op

ondertekeningdatum aan de Overeenkomst van Overdracht gehecht. Het is belangrijk dat deze Bijlagen op dat moment juist en volledig zijn:

- Hiermee wordt een volledige en juiste overdracht van activa en passiva (en de daaraan verbonden en risico's) bewerkstelligd van de gemeente naar ZA
- Hierdoor wordt voorkomen dat de gemeente (onnodig) jegens ZA aansprakelijk is uit hoofde van een garantie-inbreuk (zie boven)

Ook bij de ter inzagelegging in de Dataroom is het belangrijk dat deze Bijlagen juist en volledig zijn.

Om het bovenstaande te bewerkstelligen is een plan van aanpak opgesteld waarin wordt aangegeven *wie* (OGA, Stibbe/Deloitte, PBZ, DJZ) verantwoordelijk is voor *welke* werkzaamheden. De werkzaamheden houden onder meer verband met:

- Het bij de veiling in de Dataroom ter inzage leggen van de Bijlagen, geactualiseerd tot het moment van ter inzage legging;
- Het bij de ondertekening van de Overeenkomst van Overdracht aanhechten van de Bijlagen, geactualiseerd tot het moment van ondertekening;
- Het opstellen van de Financiële Opstelling Overdracht; De Financiële Opstelling Overdracht dient te worden goedgekeurd door ACAM.

Plan van Aanpak bij overeenkomst van overdracht

Actielijst Overeenkomst van Overdracht

| | Actie | Beschrijving | OGA | Stibbe / Deloitte | PBZ | DJZ |
|---|---|---|---|---|---|------------|
| 1 | Openstelling Dataroom | Ter inzage leggen, geactualiseerd t/m datum openstelling Dataroom: alle Bijlagen Financiële Opstelling Overdracht alle overige informatie mbt overdracht A/P Ter inzage leggen: DD rapport | Er op toezien dat Bijlagen en informatie t/m datum openstelling Dataroom geactualiseerd zijn Aanleveren Opstelling Financiële Overdracht, geactualiseerd tot datum openstelling Dataroom | Bijwerken & ter inzage leggen: Bijlagen, geactualiseerd tot datum openstelling Dataroom alle overige informatie mbt overdracht A/P | Coördinatie Aansturing Stibbe/Deloitte Contact OGA | Toets |
| 2 | Ondertekening Overeenkomst van Overdracht | Aanhechten, geactualiseerd t/m datum Ondertekening: alle Bijlagen Financiële Opstelling Overdracht Disclosure Letter Aanhechten: DD rapport | Er op toezien dat Bijlagen en informatie t/m datum ondertekening geactualiseerd zijn Aanleveren Financiële Opstelling Overdracht per datum ondertekening | Bijwerken & aanhechten Bijlagen, geactualiseerd tot datum ondertekening | Coördinatie Aansturing Stibbe/Deloitte Contact OGA | Toets |
| 3 | Financiële Opstelling Overdracht | Opstellen Financiële Opstelling Overdracht ACAM-verklaring | Opstellen Financiële Opstelling Overdracht Zorg dragen voor goedkeuring ACAM | Aanhechten | Coördinatie Aansturing Stibbe/Deloitte Contact OGA | Toets |
| 4 | Actualiseren Bijlagen | Zie onder | Zie onder | Zie onder | Zie onder | Toets |

**Overzicht Actualiseren Bijlagen bij Overeenkomst van Overdracht
Toelichting**

| Bijlagen | Beschrijving | OGA | Stibbe / Deloitte | PBZ |
|---|------------------------------|------------------------------------|--|--|
| Vorderingen en bijbehorende zekerheden | Zie artikel 2.1.1 | Aanleveren info | Bijwerken Ter inzage leggen in Dataroom Aanhechten | Coördinatie Aansturing Stibbe/Deloitte Contact OGA |
| Vergunningen | Zie artikel 2.1.2 | Idem | Idem | Idem |
| Immateriële Activa | Zie artikel 2.1.3 | Idem | Idem | Idem |
| Materiële Activa | Zie artikel 2.1.4 | Idem | Idem | Idem |
| Liquide Middelen | Zie artikel 2.1.5 | Idem | Idem | Idem |
| Overeenkomsten | Zie artikel 4.1.1 | Idem | Idem | Idem |
| Schulden | Zie artikel 4.1.2 | Idem | Idem | Idem |
| Juridische Procedures | Zie artikel 4.1.3 | Idem | Idem | Idem |
| Data room index en Due Diligence rapport | Zie definitie, artikel 9 | Idem | Idem | Idem |
| Financiële Opstelling Overdracht | Zie definitie, artikel 6.2 | Idem | Ter inzage leggen in Dataroom Aanhechten | Idem |
| Vorderingen van: (I) Gemeente op AZ (II) AZ op Gemeente | Zie artikel 8 | Idem | Ter inzage leggen in Dataroom Aanhechten | Idem |
| Disclosure letter | Zie definitie, artikel 9.2.1 | Opstellen in overleg met DJZ | Aanhechten | Idem |
| Aanvaardingsbrief Vertegenwoordiger van de Gemeente | Zie artikel 14.3 | Aanwijzen Vertegenwoordiger | Aanhechten | Idem |
| Kennisgevings- en Toestemmingsbrieven | Artikel 4.2, 4.3 | Overleg met Stibbe/PBZ over inhoud | Opstellen | Overleg met Stibbe/OGA over inhoud |

De Overeenkomst van Overdracht regelt de overdracht aan ZA van de activa en passiva van de gemeente met betrekking tot het project (met name lopende grondexploitatie in Zuidasgebied). In de overdracht zijn onder meer begrepen vorderingen, overeenkomsten, vergunningen, immateriële activa, administratie, schulden en liquide middelen. De over te dragen passiva en activa zijn na overdracht voor rekening en risico van ZA. In de Overeenkomst van Overdracht verstrekt de gemeente aan ZA een aantal garanties. Op hoofdlijnen houden deze garanties in dat de Gemeente 'naar beste weten' verklaart dat (i) de beschrijving van de over te dragen activa en passiva als opgenomen in de Bijlagen, (ii) de Financiële Opstelling Overdracht en (iii) de ten behoeve van de overdracht ter beschikking gestelde informatie juist, volledig en accuraat zijn. Deze garanties hebben uitsluitend betrekking op de Flanken en uitdrukkelijk niet op de Dokzone. Eventuele aansprakelijkheid van de gemeente bij schending van bovengenoemde garantie is beperkt tot € 50 mio. De gemeente is pas aansprakelijk als de garantieschending in totaal meer dan € 1 mio schade voor ZA vertegenwoordigt. De aansprakelijkheid van de gemeente vervalt 18 maanden na ondertekening van de Overeenkomst van Overdracht (behalve bij de garantie over belastingen welke garantie vervalt na 6 maanden na de wettelijke verjaringstermijn).

Beschrijving van activa en passiva in Bijlagen

Een belangrijk onderdeel van de Overeenkomst van Overdracht vormen de nog op te stellen Bijlagen. Deze Bijlagen beschrijven de activa en passiva van de gemeente met betrekking tot het Zuidasproject op de datum van overdracht (d.w.z. de datum van ondertekening van de Overeenkomst van Overdracht). De Bijlagen worden op ondertekeningdatum aan de Overeenkomst van Overdracht gehecht. Het is belangrijk dat deze Bijlagen op dat moment juist en volledig zijn:

- Hiermee wordt een volledige en juiste overdracht van activa en passiva (en de daaraan verbonden en risico's) bewerkstelligd van de gemeente naar ZA

- Hierdoor wordt voorkomen dat de gemeente (onnodig) jegens ZA aansprakelijk is uit hoofde van een garantie-inbreuk (zie boven)

Ook bij de ter inzagelegging in de Dataroom is het belangrijk dat deze Bijlagen juist en volledig zijn.

Om het bovenstaande te bewerkstelligen wordt in deze actielijst aangegeven *wie* (OGA, Stibbe/Deloitte, PBZ, DJZ) verantwoordelijk is voor *welke* werkzaamheden. De werkzaamheden houden onder meer verband met:

- Het bij de veiling in de Dataroom ter inzage leggen van de Bijlagen, geactualiseerd tot het moment van ter inzage legging;
- Het bij de ondertekening van de Overeenkomst van Overdracht aanhechten van de Bijlagen, geactualiseerd tot het moment van ondertekening;
- Het opstellen van de Financiële Opstelling Overdracht, bestaande uit:
 - de balans Zuidas, inclusief een overzicht van niet uit de balans blijvende verplichtingen, met betrekking tot het Project, zoals door de Gemeente (OGA) opgesteld per 1 januari 2008;
 - een overzicht van de mutaties na de balansdatum van 1-1-2008, inclusief een geactualiseerd overzicht van niet uit de balans blijvende verplichtingen met betrekking tot het Project vanaf 1 januari 2008 tot ondertekeningdatum; De Financiële Opstelling Overdracht dient te worden goedgekeurd door ACAM.

Due Diligence rapport

De activa en passiva van het Zuidasproject zijn in kaart gebracht en beschreven in het nog door DTZ vast te stellen juridische due diligence rapport van Stibbe. Dit rapport heeft onder meer tot doel (i) een inventarisatie te geven van de over te dragen activa en passiva alsmede (ii) een beschrijving te geven van de (juridische) risico's behorende bij die activa en passiva. Dit rapport zal bij de veiling ook ter inzage worden gelegd in de Dataroom. Bovengenoemd rapport beschrijft de activa en passiva 'slechts' tot peildatum 31-10-2007. Als hierboven opgemerkt dient de beschrijving van de over te dragen activa en passiva als op te nemen in de Bijlagen op het moment van ondertekening van de Overeenkomst van Overdracht juist en volledig te zijn (dus ook betrekking te hebben op de periode van 31-10-2007 tot datum overdracht).

Prospectus bijlage 10) Subsidieovereenkomst Stadsregio Amsterdam (SRA)

Besluit

10. In te stemmen met de subsidieovereenkomst tussen ZA, Stadsregio Amsterdam en de gemeente Amsterdam

Hierin is onder meer geregeld:

- De subsidiebijdrage van de Stadsregio Amsterdam zal worden verstrekt aan de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam is daarmee verantwoordelijk voor de aanvraag en verantwoording bij de Stadsregio van de subsidiebijdrage. De door de Stadsregio Amsterdam verleende subsidiebijdrage aan de gemeente Amsterdam zal door de gemeente Amsterdam ter beschikking worden gesteld aan ZA (overweging f);
- Partijen zijn zich er van bewust dat de Gemeente Amsterdam na de oplevering zorg zal dragen voor het beheer en onderhoud van de Regionale Infrastructuur met inachtneming van het PvE B&O Railinfrastructuur en het convenant B&O Railinfrastructuur zoals vastgesteld tussen de gemeente Amsterdam en de Stadsregio in respectievelijk 2005 en 2006, dan wel eventuele opvolgers daarvan, waarbij in beginsel geen aanvullende budgetten beschikbaar zullen worden gesteld, met uitzondering van relevante wijzigingen met betrekking tot het convenant B&O Railinfrastructuur (overweging k).
- ZA zal indien er sprake is van aan haar toerekenbare oorzaken aan de Gemeente vergoeden de meerkosten van de door de Gemeente te treffen tijdelijke

voorzieningen alsmede de door de Gemeente en/of Stadsregio aantoonbaar geleden exploitatieverliezen (art 5).

- Instellen bestuurlijk platform met als doel om met de infra partners tijdig informatie uit te wisselen en om te waarborgen dat door publieke partijen met één mond gesproken kan worden richting ZA (art 6).

10.a. Aanvullend te besluiten met de voorwaarde dat ZA geen financiële claim kan neerleggen bij Amsterdam indien de Stadsregio de subsidiebijdrage (deels) intrekt.

Toelichting

In de subsidieovereenkomsten betreffende de subsidiebijdrage van Stadsregio zijn de voorwaarden opgenomen die gelden voor de subsidieverlening van Stadsregio aan Zuidas. Stadsregio verstrekt vanwege regelgeving haar subsidie aan Zuidas via de gemeente Amsterdam.

De subsidiebijdrage van de Stadsregio Amsterdam zal worden verstrekt aan de betreffende Modaliteitseigenaar, de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam is daarmee verantwoordelijk voor de aanvraag en verantwoording bij de Stadsregio van de subsidiebijdrage, welke aanvraag en verantwoording in overeenstemming met de Algemene wet bestuursrecht en de Subsidieverordening Infrastructuur moet zijn. De door de Stadsregio Amsterdam verleende subsidiebijdrage aan de gemeente Amsterdam is ten behoeve van de Regionale Infrastructuur en zal door de gemeente Amsterdam ter beschikking worden gesteld aan ZA. De rol van de gemeente beperkt zich tot een administratieve functie. Dit betekent dat ZA geen financiële claim bij Amsterdam kan neerleggen als de Stadsregio besluit om de subsidiebijdrage aan te passen (art 2.8 en 2.9).

Prospectus bijlage 11) Subsidiebrief provincie Noord-Holland

Besluit

11. Kennis te nemen van Subsidiebrief provincie Noord-Holland.

Toelichting

In de brief van de provincie Noord-Holland aan Zuidas is de subsidieverlening van de Provincie aan Zuidas vastgelegd.

Prospectus bijlage 12) Subsidie VROM

Besluit

12. Kennis te nemen van Subsidieovereenkomst VROM

Toelichting

In de subsidieovereenkomst VROM zijn de voorwaarden opgenomen die gelden voor de subsidieverlening van het ministerie van VROM aan de Zuidas.

Prospectus bijlage 13) Aandeelhoudersovereenkomst

Besluit

13. In te stemmen met de Aandeelhoudersovereenkomst, onder voorbehoud benoeming leden RvB en RvC en regeling Blauwe Stip.

De belangrijkste elementen zijn:

- Commanditaire Venootschap met Rechtspersoonlijkheid ('ZA') heeft als doel het project te realiseren. Beheer (Amsterdam Zuidas N.V.) zal zich er ten volle voor

inspannen als besturend vennoot van ZA om het Project op een tijdige, zorgvuldige en adequate wijze te realiseren (art. 2.1);

- Bij het realiseren van het Project zal duurzaamheid een belangrijke rol spelen (art 2.3);
- De private aandeelhouders verplichten zich de composerskavel af te nemen (art 2.4, zie ook overeenkomst tussen Zuidas Amsterdam ZA en Composer CVR);
- Composer stelt een bankgarantie ten behoeve van ZA (art 2.5);
- Het gehele belang van een private aandeelhouder in Composer kan verkocht en overgedragen worden, met dien verstande dat terzake steeds een right of first refusal geldt voor de overige participanten in Composer (art 2.6);
- De benoeming, schorsing en ontslag van een lid van de Raad van Bestuur geschiedt door de Algemene Vergadering (art 3.3). Bij de bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij de principes en best practice bepalingen van de Corporate Governance Code (art 3.4);
- De publieke aandeelhouders hebben het recht om gezamenlijk twee/drie commissarissen voor benoeming voor te dragen voor de Raad van Commissarissen. Private aandeelhouders hebben hetzelfde recht (art 4.1). De voorzitter van de RvC wordt benoemd door de Algemene Vergadering op voordracht van de RvC. De profielschets van de RvC staat als bijlage 7 van de aandeelhoudersovereenkomst;
- De besluiten van de RvB die de voorafgaande goedkeuring van de RvC behoeven zijn opgesomd in art. 5.1, o.a.:
 - Overeenkomsten waarbij een bankkrediet verleend wordt
 - Duurzame samenwerking met een andere onderneming
 - Deelneming in het kapitaal van andere onderneming
 - Voorstel tot fusie of splitsing
 - (des)investeringen en (rechts)handelingen boven EUR 10 mln
 - Het stellen van een persoonlijke of zakelijke zekerheid
 - Rechtzaken
 - Vaststelling of wijziging van een meerjarenplan, business plan & budget voor het komende jaar
 - Verzoek tot inbreng van (een gedeelte van) de aanvullende inbreng
 - De wijziging van de Visie Zuidas
 - De eerste aanbesteding van de hoofdinfrastructuur
 - De vaststelling van de jaarrekening van CVR
- De besluiten van de RvB die de voorafgaande goedkeuring van de Algemene Vergadering behoeven met een gewone meerderheid zijn opgesomd in art 5.2, o.a.:
 - Het aan Beheer of CVR ter leen verstrekken van gelden (buiten bankkrediet)
 - Duurzame samenwerking met een andere onderneming
 - Het stellen van een persoonlijke of zakelijke zekerheid
 - Verzoek tot inbreng van (een gedeelte van) de aanvullende inbreng
- De besluiten van de RvB die de voorafgaande goedkeuring van de Algemene Vergadering behoeven met een gekwalificeerde meerderheid van twee derde zijn opgesomd in art 5.3, o.a.:
 - Overeenkomsten waarbij een bankkrediet verleend wordt
 - Deelneming in het kapitaal van andere onderneming
 - (des)investeringen en (rechts)handelingen boven EUR 10 mln
 - Vaststelling of wijziging van een meerjarenplan, business plan & budget voor het komende jaar
 - De wijziging van de Visie Zuidas
- De eerste aanbesteding van de hoofdinfrastructuur behoeft de voorafgaande unanieme goedkeuring van de Algemene Vergadering.
- De informatieverschaffing van Amsterdam Zuidas NV worden in art 6 beschreven (o.a. per kwartaal: overzicht vooruitgang van het project, winst- en verliesrekening, cash-flow/liquiditeiten, balans, prognose volgende kwartaal & voortschrijdend budget).

- De exit regeling wordt geregeld in art 9. De belangrijkste elementen zijn:
 - Totdat de infrastructuur is afgenomen door de Modaliteiteigenaren, zullen geen overdrachten aan derden van belangen in ZA zijn toegestaan. Interne overdrachten door Participanten zijn gedurende deze periode wel toegestaan binnen voornoemde bandbreedtes op de voorwaarden zoals beschreven in de Aandeelhoudersovereenkomst.
 - Ten aanzien van overdrachten aan derden geldt dat deze derden voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen.
 - Het staat de Staat en de Gemeente niet vrij om hun Belangen te vervreemden gedurende een periode van drie jaar. Ingeval de Staat of de Gemeente zijn/haar belang in ZA geheel of gedeeltelijk overdraagt, heeft de Gemeente respectievelijk de Staat het recht om dit belang bij voorrang boven de Private Participanten te verwerven op tussen de Staat en De Gemeente overeen te komen voorwaarden. De bovengrens van 30% en de bepalingen van de aanbiedingsregeling zijn in dat geval niet van toepassing.

Toelichting

De Besturend Vennoot van de ZA is een naamloze vennootschap waarvan stad en staat en de privaten de aandeelhouders zijn. In de aandeelhoudersovereenkomst is onder meer de zeggenschap in de Zuidas Amsterdam N.V. vastgelegd. De NV kent een Raad van Bestuur en een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen oefent toezicht uit op het bestuur en staat het bestuur met advies terzijde. De Aandeelhoudersovereenkomst voorziet in een systeem waarbij enerzijds Stad en Staat gezamenlijk en anderzijds de private aandeelhouders gezamenlijk elk twee commissarissen voor benoeming voordragen. De president commissaris wordt benoemd op voordracht van de overige commissarissen. In de Aandeelhoudersovereenkomst is overeengekomen dat bepaalde bestuursbesluiten de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen of van de Algemene Vergadering behoeven. Zo wordt voor de eerste aanbesteding van de hoofdinfrastructuur vooraf goedkeuring van de aandeelhouders gevraagd, waarbij unanimitieit is vereist. Ook zijn er besluiten waarvoor een 2/3 meerderheid is vereist. Indien stad en staat het gezamenlijk eens zijn, kunnen zij ook deze besluitvorming blokkeren. Het gaat onder andere om besluiten als de overdracht van aandelen, benoeming en ontslag van bestuurders, uitkering van dividend, wijziging statuten, vaststellen meerjarenplan, wijziging van de Visie. De volledige lijst is opgenomen in de aandeelhoudersovereenkomst.

Prospectus bijlage 14) Overeenkomst van Vennootschap

Besluit

14. In te stemmen met de Overeenkomst van Vennootschap.

Toelichting

In de overeenkomst van vennootschap (in samenhang met de Aandeelhoudersovereenkomst en de statuten van de NV) is de structuur van de ZA vastgelegd en de wijze van organisatie. ZA zal de rechtsvorm krijgen van een commanditaire vennootschap met rechtspersoonlijkheid (ZA) waarin de stad en staat ieder voor 20% in deelnemen. De ZA heeft een zelfstandig vermogen.

In de Overeenkomst van Vennootschap worden de financiële verplichtingen van de Participanten in ZA geregeld. Op basis van de Overeenkomst van Vennootschap zijn de Participanten in ZA, pro rata hun belang in ZA, verplicht om tot maximaal € 350 miljoen (prijsspeil 1-1- 2007) risicodragend vermogen in te brengen indien de Beherend vennoot (NV Zuidas) daartoe verzoekt. Voor de Private Participanten betekent dit een inbreng van een risicodragend vermogen van maximaal € 210 miljoen (60% x 350). Zie voor een nadere toelichting ook het besluit met betrekking tot de Blauwe Stip.

Prospectus bijlage 15) Oprichtingsakte

Besluit

15. *Instemmen met de oprichtingsakte*

Toelichting

In de oprichtingsakte zijn de statuten van de vennootschap Zuidas Amsterdam N.V. vastgelegd. De statuten, in combinatie met Aandeelhoudersovereenkomst, bepalen de wijze waarop de gemeente via de Beherend Vennoot (Amsterdam N.V Zuidas) zeggenschap heeft. Dit wordt toegelicht bij de besluiten over de Aandeelhoudersovereenkomst (zie onder 13).

Prospectus bijlage 16) Term sheet Composerkavel

Besluit

16. *In te stemmen met:*

- *de omvang van zekerheid/bankgarantie voor afname van het Composerkavel vooralsnog te handhaven op 100%.*
- *de aanbeveling van OGA om in overleg met Gemeente (OGA) de mogelijkheid te onderzoeken of de Term Sheet Composerkavel de vorm kan krijgen van een erfpachtovereenkomst.*

Toelichting

De Term Sheet Composerkavel is een overeenkomst betreffende de samenwerking tussen ZA en Composer. In de Term Sheet Composerkavel is voorts opgenomen dat Composer het recht en de plicht heeft (i) het erfpachtrecht / de erfpachtrechten betreffende de Composerkavel van de Gemeente Amsterdam te verkrijgen en te aanvaarden (ii) en de Composerkavel feitelijk geleverd te krijgen en af te nemen. Composer ontwikkelt de bebouwing van het Composerkavel voor eigen rekening en risico.

De gronden van het Composerkavel worden gefaseerd opgeleverd. Naar verwachting zal ZA in 2021 de eerste tranche bouwrijpe grond door Zuidas Amsterdam gemaakt hebben zodat de gemeente de eerste tranche bouwrijp kan leveren (circa 136.000 m2 bvo). Volgens de huidige planning is de hele stationskavel in 2024 gereed voor bebouwing. In totaal heeft Composer een afnameplicht voor een programma van 480.000 m2 bvo (het 'Composerkavel').

In de Term Sheet is vastgelegd dat Composer verplicht is het hele Composerkavel af te nemen. Door acceptatie van de erfpachtaanbieding voor het hele Composerkavel door de gemeente aan Composer wordt nogmaals vastgelegd onder welke voorwaarden en momenten de verschillende (deel)kavels worden uitgegeven. Als Composer de verplichting tot afname niet nakomt zal de Gemeente Amsterdam niet overgaan tot afdracht aan ZA van de grondwaarde van het betreffende dealkavel. In dat geval lijdt Zuidas schade van een bedrag gelijk aan de Grondwaarde. Composer is gehouden tot vergoeding van deze schade (bij uitgiftedatum 1/1/2021 getaxeerd op € 1.000.645.635). Ter zekerheid dat ZA deze schade daadwerkelijk kan verhalen stelt Composer in de nu voorliggende Term sheet Composerkavel een bankgarantie van 'slechts' 136/480 gedeelte van de Initiële Grondwaarde, zijnde € 283 mio.

Na de veiling zullen de Private Participanten in de ZA tevens aandeelhouder zijn in Composer. Ook NS zal aandeelhouder zijn in Composer. De Termsheet Composerkavel is de overeenkomst tot samenwerking tussen Zuidas Amsterdam en Composer. De samenwerking tussen Composer en ZA zal een langdurig karakter hebben en, voor wat betreft de planontwikkeling (met inbegrip van de definitieve vaststelling van het

Vastgoedprogramma), gefaseerd verlopen. In de overeenkomst zijn de hoofdlijnen van de samenwerking voor de planvoorbereiding en ontwikkeling van de Composerkavel vastgelegd. Uitgangspunt daarbij is dat de samenwerking voor de planvoorbereiding en ontwikkeling van het Composerkavel niet in strijd is met de Visie Zuidas en de Samenwerkingsovereenkomst.

De Term Sheet beschrijft de voorwaarden van een overeenkomst tussen ZA en Composer. Hoewel de Gemeente Amsterdam daarbij formeel geen partij is, heeft de Gemeente met het oog op het zogenaamde. "Blauwe stip"-scenario belang bij een goedgeformuleerde Term Sheet. Met de afname van het Composerkavel wordt beoogd een belangrijk deel van de grondopbrengsten in de Dokzone veilig te stellen. Het effect hiervan zou moeten zijn een verbetering van de financiële positie van de ZA. Het effect zou ook moeten zijn dat de private partijen een groter materieel belang hebben bij voltooiing van het project. Het is tegen deze achtergrond dat de Gemeente de Term Sheet Composerkavel moet toetsen.

Omvang bankgarantie en garantstelling door aandeelhouders Composer

Uit de Term Sheet Composerkavel, de Prospectus en de Aandeelhoudersovereenkomst blijkt dat Composer een bankgarantie zal stellen van 'slechts 136/480' gedeelte van de Initiële Grondwaarde, zijnde € 283 mio. Deze bankgarantie beoogt ZA zekerheid te bieden voor het verhaal van de schade die ZA loopt doordat Composer om welke reden dan ook niet afneemt. Omdat de Zuidasorganisatie niet heeft gekozen voor de opzet dat (i) de aandeelhouders in Composer pro rata van hun belang in Composer garant (blijven) staan voor de resterende (afname)verplichtingen van Composer en (ii) Composer zelf geen verhaal biedt voor de schade is het doen stellen van een bankgarantie door Composer noodzakelijk om de zekerheid te hebben dat Composer het Composerkavel daadwerkelijk afneemt en betaalt, althans de zekerheid te hebben dat ZA de Grondwaarde van het Composerkavel niet misloopt. Met de genoemde bankgarantie van 136/480 van de initiële grondwaarde is deze zekerheid niet bereikt.

De beperkte bankgarantie doet afbreuk aan het door publieke partijen vastgestelde uitgangspunt dat de volledige afname en afdracht van grondwaarde van het Composerkavel zeker gesteld zouden zijn (ook de Business Case gaat hiervan uit). In de huidige opzet is echter het zo dat ZA - indien Composer niet (geheel) afneemt - , op Composer slechts verhaal heeft tot een bedrag van € 283 mio. ZA (en indirect de gemeente) loopt hierdoor een niet gedekt risico van ruim € 720 mio. Dit risico is ook voor de Publieke Partijen relevant, met name in het Blauwe Stip-scenario, waarin de Private Participanten uit de ZA stappen, het Dok nog niet is gerealiseerd en Composer het Composerkavel om welke reden dan ook niet wenst af te nemen. Het mag duidelijk zijn dat een garantiestelling ten belopen van de gehele grondwaarde, de Publieke Partijen in een Blauwe Stip-scenario beter in staat stelt te besluiten de realisatie van het Dok (zonder private partijen) toch af te ronden.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat ZA door de beperkte zekerheidstelling waarschijnlijk substantieel beperkt wordt in het aantrekken van vreemd vermogen (in vergelijking met de situatie van een garantiestelling ten belope van de gehele grondwaarde).

Moment van stellen bankgarantie

Voor bovengenoemde uitwerking geldt dat de bankgarantie en garantstelling gelijktijdig met het aangaan van de diverse overeenkomsten (waaronder de Term Sheet Composer) geëffectueerd worden.

Prospectus bijlage 17) Term sheet governance Composer

Besluit

17. Kennis te nemen van de Term sheet governance Composer

Toelichting

De term sheet governance Composer beschrijft op hoofdlijnen de voorgestelde organisatorische en vennootschapsrechtelijke structuur voor de Composer CVR. Dit document is op verzoek van de private partijen opgesteld. Het document is ter kennisname bijgevoegd bij het dossier prospectus.

Prospectus bijlage 18) Samenvatting Businesscase

Besluit

18. Kennis te nemen van de Samenvatting Businesscase

Toelichting

Op basis van het Financieel model is de businesscase tot stand gebracht. De businesscase laat een netto contante waarde zien van EUR 229 miljoen (prijsspeel 1 januari 2007, discontovoet 6,6%). Het maximaal benodigde eigen vermogen berdaagt EUR 181 miljoen en de IRR op het eigen vermogen berdaagt 18.17%. Een samenvatting van de businesscase is opgenomen als bijlage van het prospectus.

Prospectus bijlage 19) Databoek

Besluit

19. Kennis te nemen van het Databoek

Toelichting

Met betrekking tot de financiële aspecten van het project is een financieel model opgesteld. Het Databoek is een gedetailleerde beschrijving van het Financieel model met daarin een beschrijving van de gehanteerde berekeningssystematieken en de in het financieel model gehanteerde aannames.

Prospectus bijlage 20) Planning

Besluit

20. In te stemmen met de Planning (Omgevingsprojecten Zuidas)

- *de planning als inspanningsverplichting voor de uitvoering van de hoofdinfrastructuur.*
- *het voorstel om in het kader van het coördinatiestelsel voorlopig de volgende prioritering van projecten als inspanningsverplichting te hanteren:*
 - *1^e prioriteit Noord/Zuidlijn*
 - *2^e prioriteit Zuidas*
 - *3^e prioriteit overige projecten*

Toelichting

- In het kader van de modaliteitovereenkomst Amsterdam en de subsidieovereenkomst met de Stadsregio is het volgende overeengekomen: "ZA zal zich optimaal inspannen om in goed overleg met de Gemeente en zo spoedig mogelijk na verkrijging van alle benodigde vergunningen een aanvang te maken met de bouwwerkzaamheden. ZA zal er naar streven om zo veel als mogelijk de uitvoeringsplanning die onderdeel uitmaakt van de prospectus Zuidas te volgen".
- In het kader van de overeenkomsten met de onderneming is afgesproken dat alle partijen zich zullen inspannen om de realisatie van het project Zuidas te

bespoedigen. Dit kan o.a door de Zuidas voorrang te geven bij aanvragen voor buitendienststellingen, een wegopenbreking, etc.

- De genoemde prioritering vormt een inspanningsverplichting. Per situatie moet bekeken worden of de beschreven prioriteit realistisch is vanuit bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid.

Prospectus bijlage 21) Integrale risicoanalyse

Besluit

21. Kennis te nemen van de Integrale risicoanalyse

Toelichting

Bij een eerste toets op de onderlinge consistentie en de relatie tussen wat in het prospectus wordt gesteld en onderliggende documenten (RebelGroup Advisory, Horvat&Partners, AOS Studley) is geconstateerd dat er geen actuele, integrale kwalitatieve en kwantitatieve risicoanalyse voor de businesscase beschikbaar was. Zuidas Amsterdam i.o. heeft opdracht gegeven aan Baten & Partners om een dergelijke risicoanalyse te maken, ten einde de resultaten mee te kunnen nemen in de besluitvorming.

Prospectus bijlage 22) Risico-inventarisatie Zuidas-Dok

Besluit

22. Kennis te nemen van de Risico-inventarisatie Zuidas-Dok

Toelichting

Voor het project Zuidas dok is voor de ondergrondse infrastructuur een ontwerp gemaakt dat onderdeel uit maakt van de businesscase voor de ontwikkeling van Zuidas. In de notitie worden de resultaten van de risico-inventarisatie gepresenteerd die specifiek betrekking hebben op de financiële risico's behorende bij de voorbereiding en realisatie van de ondergrondse infrastructuur. De belangrijkste elementen uit de risico-inventarisatie zijn benoemd in het prospectus.

Prospectus bijlage 23) Bestuurlijke overeenkomst Zuidas-Dok

Besluit

23. Kennis te nemen van de bestuurlijke overeenkomst Zuidas-Dok

Toelichting

De bestuurlijke overeenkomst Zuidas-Dok is op 31 januari 2006 door de betrokken publieke partijen, stad, staat, provincie en stadsregio, ondertekend. Het doel van de bestuursovereenkomst destijds was het bieden van helderheid en zekerheid over de afspraken die publieke partijen hebben gemaakt. Samengevat zijn in de bestuurlijke overeenkomst de volgende zaken geregeld:

- procesafspraken over de vaststelling van het prospectus voor de ZA;
- afspraken die tussen partijen zijn gemaakt over de te leveren financiële bijdragen aan het project;
- afspraken over de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden voor de realisatie van het project en de manier waarop partijen in dat verband zullen samenwerken;
- ten slotte zijn een aantal specifieke zaken opgenomen die in voorafgaande bestuurlijke overleggen tussen partijen zijn gemaakt. Er is vastgelegd dat in de aanbesteding van de vervoersconcessie door de HSL-Zuid vanaf 2022 de voorwaarde gesteld zal worden dat de HSL-Zuidas zal aanlanden op station

Amsterdam Zuid. Verder zijn procesafspraken vastgelegd om te komen tot afspraken over grondposities en verhoudingen met derden die betrokken zijn bij het project.

Prospectus bijlage 24) Selectieleidraad 2007

Besluit

24. Kennis te nemen van de Selectieleidraad

Toelichting

De in het dossier bijgevoegde selectieleidraad is op 8 februari 2007 uitgegeven aan private partijen die geïnteresseerd zijn in deelneming aan de selectie partijen die een bod kunnen uitbrengen op een belang in de ZA en in beginsel naar rato deelnemen in de vastgoedontwikkeling Composer. De selectieleidraad geeft informatie over het Zuidas project, zoals de doelstelling van het project en de achtergrond en structuur van de PPS, en de procedure en voorwaarden van de selectie.

Prospectus bijlage 25) Algemene bepalingen voortdurende erfpacht

Besluit

25. Kennis te nemen van de Algemene bepalingen voortdurende erfpacht

Toelichting

De algemene bepalingen zoals is vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam d.d. 15 november 2000.

Prospectus bijlage 26) Overzicht voornaamste regelgevende kaders Zuidas Amsterdam

Besluit

26. Kennis te nemen van het overzicht voornaamste regelgevende kaders Zuidas Amsterdam

Toelichting

In het memo is een algemeen overzicht gegeven van de toepasselijke wet- en regelgeving voor diverse projecten. Niet beoogd is een limitatieve lijst van relevante wet- en regelgeving op te stellen, echter de meest relevante voor de realisatie van onder- en bovenwereld zijn benoemd.

Prospectus bijlage 27) Brief Belastingdienst

Besluit

27. Kennis te nemen van de brief Belastingdienst

Toelichting

Normaliter worden bij vastgoedontwikkelingen regels gehanteerd die leiden tot een pro rata belastingdruk gedurende de looptijd van het gehele project en gebaseerd op de geprognosticeerde winst. Dat zou voor Zuidas Amsterdam betekenen dat ze al in het jaar van oprichting een over een deel van de geprognosticeerde winst zou moeten afrekenen met de fiscus. De lange looptijd van het project en het feit dat er pas bij uitgifte van de laatste kavels op het Dok zekerheid zal bestaan over de mogelijke winst van de onderneming heeft ertoe geleid dat de ZA pas vennootschapsbelasting behoeft te betalen op het moment dat er ook daadwerkelijk winst genomen wordt. Hierover zijn afspraken gemaakt met de belastingdienst te Breda.

II) Andere relevante besluiten College t.a.v. Zuidas

1) Fiscaliteit

Besluit

1) *In te stemmen met:*

- *In de overeenkomst tussen stad en staat vrijwaart de staat de gemeente voor mogelijke BTW consequenties bij overdracht van (delen van) het dok en de flanken van de ZA aan de gemeente.*

Toelichting

De ontwikkeling van de Zuidas (dok en flanken) vindt plaats in PPS-verband door Zuidas Amsterdam. Hoewel de gemeente in opzet eigenaar van de grond is en blijft, is in fiscaal opzicht wel sprake van overdracht (van het economisch eigendom) van gronden. Bij besluit 2 wordt ingegaan op de consequenties op het punt van de Overdrachtsbelasting. Op het punt van de BTW, zowel bij besluit 1 als besluit 2, is er van uitgegaan dat de gemeente uiteindelijk de grond BTW-belast in erfpacht uitgeeft. De gemeente, i.c. het OGA kan doen als zij “als ondernemer” een BTW huishouding voert.

Nadat het gebied door ZA is ontwikkeld worden de niet uitgeefbare gronden in de flanken en (delen) van het dok terug aan de gemeente overgedragen. In beginsel zal die overdracht (van het economisch eigendom) “om niet” plaatsvinden. Niet uitgesloten moet worden, dat bij die overdracht BTW in rekening zal worden gebracht bij de gemeente.

Dat is dan niet de gemeente “als ondernemer” maar de gemeente “als overheid” (die gemeenschapsvoorzieningen aanlegt en onderhoudt). Hierbij wordt van de vooronderstelling uitgegaan dat, in dat geval, de gemeente de BTW kan declareren bij het BTW-Compensatiefonds. Deze vooronderstelling kan worden ontleend aan de huidige praktijk, maar houdt toch een risico in voor de gemeente. Onbekend is namelijk hoe in 2021 daarop door de Belastingdienst zal worden gereageerd.

Vanuit deze achtergrond wordt voorgesteld in een door het Rijk en de gemeente te sluiten overeenkomst vast te leggen dat als bij de overdracht van dok en/of flanken aan de gemeente BTW in rekening wordt gebracht deze door de gemeente bij het BCF kan worden gedeclareerd. Omdat deze overeenkomst inhoudelijk raakt aan de afspraken die OGA in dit verband (grondexploitatie) heeft met de Belastingen, zullen deskundigen van het OGA worden betrokken bij het opstellen van deze overeenkomst.

2) Voorkomen overdrachtsbelasting en BTW

Besluit

2) *In te stemmen met:*

- *de voorgestelde aanpassing van de Samenwerkingsovereenkomst teneinde overdrachtsbelasting ten laste van ZA te voorkomen, onder het voorbehoud van een positief oordeel van de fiscus voorafgaand aan de veiling;*
- *de ZA de opdracht te geven om de gekozen constructie voorafgaand aan de veiling voor te leggen aan de fiscus;*

Toelichting

In december 2007 is een werkgroep opgericht met als doelstelling te onderzoeken op welke wijze de overdrachtsbelasting ten laste van ZA (belastingdruk circa € 100 mio) voorkomen kon worden. De aanvankelijke denkrichting, namelijk het oprichten van een publiek/publieke onderneming bleek bij nader onderzoek niet de oplossing. Mede op basis van het advies van KPMG/Zadelhoff heeft de werkgroep gekozen voor uitwerking van de volgende constructie; De gemeente en ZA gaan een overeenkomst aan tot uitgifte in erfpacht van alle uit te geven Kavels, waarbij voor ieder Kavel afzonderlijk de opschortende voorwaarde geldt dat uiterlijk 50 jaar na inwerkingtreding van de overeenkomst (i) het relevante Kavel de status van bouwterrein in de zin van artikel 11

OB heeft verkregen en (ii) ZA met betrekking tot het relevante Kavel een Afnemer heeft aangewezen. Door deze constructie ontstaat samenloop van BTW en overdrachtsbelasting, in welk geval geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

De werkgroep heeft ook overeenstemming bereikt over de wijze waarop deze constructie verwerkt wordt in de Samenwerkingsovereenkomst. Dit is gebeurd.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de werkgroep en het advies van KPMG/Zadelhoff ervan uitgaan dat de constructie voorafgaand aan de veiling aan de fiscus wordt voorgelegd.

3) Rendement op Eigen Vermogen/Blauwe Stip

Besluit

3. Kennis te nemen van:

- *De rapportage 'Actualisatie validatie business case Zuidas' opgesteld door RebelGroup c.s. (rapportage bijgevoegd)*
- *De hoofdconclusies van de validatie van de BC:*
 - *De business case geeft een voldoende compleet, consistent en realistisch beeld van de kosten, opbrengsten en risico's van het Zuidasproject voor deze fase. Hiermee is een in voldoende mate onderbouwd inzicht in de financiële opbouw, uitkomsten en risico's van de Business Case beschikbaar.*
 - *Het project Zuidas is (vanuit het perspectief van investeerder) een risicovol project met veel onzekerheden, dat niet onder alle omstandigheden tot uitvoer kan worden gebracht.*
 - *De kwalificatie 'risicovol' volgt uit twee indicatoren:*
 - *De kans dat het verwachte rendement op Eigen Vermogen meer dan 10% is, is indicatief 50 tot 60%, hetgeen vanuit investeerdersperspectief als 'laag' is te kwalificeren.*
 - *De waarschijnlijkheid dat de Blauwe Stip wordt bereikt bedraagt indicatief tussen de 5 en 10%, hetgeen als 'risicovol' te kwalificeren is.*
 - *Wel bestaat er ruimte voor nadere optimalisaties, en is de businesscase een statische analyse, die geen rekening houdt met bijsturing van het project in tijd. In werkelijkheid zijn mogelijk positievere uitkomsten haalbaar.*

Toelichting

- De kans op een positief Rendement op Eigen Vermogen is 70 tot 75 procent. In 50 tot 60% wordt een rendement op Eigen Vermogen van 10% (als zeer indicatieve minimale norm) of meer verwacht. De kansverdeling van het verwachte rendement op Eigen Vermogen kent een zeer grote spreiding.
- De Blauwe Stip doet zich voor indien het eigen vermogen onvoldoende blijkt te zijn én de private aandeelhouders verwachten dat een dan te verschaffen additioneel eigen vermogen te weinig rendement oplevert:
 - De waarschijnlijkheid dat de Blauwe Stip wordt bereikt wordt in eerste instantie bepaald door de kans dat er in het project op enig moment een behoefte ontstaat aan meer dan 350 mln Euro Eigen Vermogen. De kans hierop is 20%.
 - Of private partijen vervolgens ook daadwerkelijk uitstappen hangt af van de vraag of het verwacht rendement op het dan additioneel te verschaffen EV op dat moment onder het geëiste rendement ligt. Uitgaand van een geëist rendement van circa 10% zal zich dit in 30 tot 35% van de gevallen voordoen.
 - Bovengenoemde twee aspecten bepalen de kans dat de blauwe stip wordt bereikt, en ligt tussen de 5 en 10%.

4) Restrisico's

Besluit

4.a. *Kennis nemen van de rapportage 'Analyse kosten, baten en restrisico's Zuidas voor gemeente' van RebelGroup c.s. (rapportage bijgevoegd) en de hoofdconclusie die luidt dat er vooralsnog onvoldoende aangrijpingspunten zijn voor de beoordeling van de effectiviteit van het project- en risicomangement*

4.b. *In te stemmen met het uitwerken van de aanbevelingen van RebelGroup c.s. en hiervoor opdracht te geven aan de gemeentesecretaris. De gemeentesecretaris rapporteert hierover voorafgaand aan de veiling.*

De uit te werken aanbevelingen luiden:

- *Nadere analyse (rollen, interfaces, scenario's, beschikbaar instrumentarium)*
- *Inrichting gemeentelijke projectorganisatie verantwoordelijk voor integrale project- en risicobeheersing*
- *Dynamische invulling risicomangement (voortbouwend op huidige analyse)*

Toelichting

4.a

RebelGroup c.s. heeft in opdracht van de gemeente een restrisicoanalyse gemaakt. Het doel hiervan is het mogelijk maken van een integrale afweging van alle aan het project Zuidas verbonden baten, kosten en hieraan verbonden risico's voor de gemeente. Door deze analyse worden de restrisico's geïnventariseerd, de samenhang tussen risico's in kaart gebracht en kunnen aangrijpingspunten voor risicobeheersing worden gedefinieerd. Daarnaast wordt met deze analyse een indicatief beeld worden verkregen van de mate waarin restrisico's nu beheerst worden en de waarde van de restrisico's.

5) Grootschalige herontwikkeling RAI

Besluit

5) *In te stemmen met:*

- *het opnemen in de samenwerkingsovereenkomst van de volgende definitie: "Grootschalige Herontwikkeling RAI": Een Uitvoeringsbesluit waarmee de herontwikkeling wordt voorgesteld van meer dan 5000 m2 bestaand vloeroppervlak in afwijking van de in bestemmingsplan RAI e.o. (1989) vastgelegde bestemming.*

Toelichting

In de Visie Zuidas wordt het congres- en tentoonstellingscentrum RAI als belangrijke voorziening aangemerkt. Zoals de VU en Vumc aan de westzijde van de Zuidas, is de RAI kenmerkend voor de oostzijde. In dit oostelijk gebied, 'Amstelpoort', zal het voortbouwen op het thema 'entertainment' een meerwaarde voor de Zuidas als geheel opleveren.

De RAI valt in het Exploitatiegebied Zuidas, maar in de Samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat Grootschalige Herontwikkeling van de RAI buiten de Scope valt. Met de voorgestelde definitie van Grootschalige Herontwikkeling wordt niet beoogd een grootschalige herontwikkeling uit te sluiten gedurende de decennia van samenwerking tussen de Gemeente en ZA. Echter, als een Uitvoeringsbesluit aan de Gemeente wordt voorgelegd dat uitgaat van het 'grootschalig' wegbestemmen van de RAI-functie, zijn daarop niet automatisch alle in de Samenwerkingsovereenkomst vastgelegde afspraken van toepassing. Plannen gericht op intensivering van het grondgebruik en/of versterking van de RAI-functie, zoals in bijvoorbeeld genoemd in het recente concept-Projectbesluit RAI, vallen vanzelfsprekend wel binnen de Scope.

Het vigerende bestemmingsplan RAI e.o. 1989 beschrijft "Tentoonstellings- en congresruimte" als volgt: de gronden zijn aangewezen voor gebouwen, bevattende ruimten waarin tentoonstellingen, congressen, beurzen, festivals en dergelijke kunnen worden georganiseerd, met inbegrip van restaurants, kantoren, parkeervoorzieningen,

bergingen en andere nevenruimten. De met deze definitie voorgestelde beperking van de Scope heeft alleen betrekking op wijzigingen van de bestemming van bestaand vloeroppervlak, niet op wijzigingen van bouwhoogte en/of rooilijnen.

6) Zuidas loket (overzicht gemeentelijke taken)

Besluit

6. Instemmen met:

- *De inrichting van de gemeentelijke organisatie tbv het vervullen van onderstaande rollen.*
- *De taken en bevoegdheden van de gemeente indien nodig uit te breiden met taken gericht op beheersing van 'restrisco's'. Dit hangt af van een nadere uitwerking van de 'restriscoanalyse' door RebelGroup c.s.*

Toelichting

De gemeente krijgt na oprichting van de Zuidas onderneming met de volgende rollen te maken:

- het stroomlijnen van vergunningen;
- het borgen van de samenwerking in de gebiedsontwikkeling (waaronder Visie en fPvE Stedenbouw) en de voorbereiding van ruimtelijke procedures (bestemmingsplannen, MER);
- de rol van modaliteiteigenaar;
- de rol van aandeelhouder;
- de rol als beheerder van de openbare ruimte.

In de genoemde rollen is onderscheid gemaakt in de publiekrechtelijke taak van de gemeente en de rol als aandeelhouder. Binnen de gemeente worden de volgende organisatorische maatregelen genomen:

- vaste accounts zodat de coördinatie van vergunningenprocedures soepel verloopt.
- BOZ/Stuurgroep verzorgt besluitvorming over de gebiedsontwikkeling.
- Er wordt een coördinerend ambtenaar aangewezen voor inbreng van de gemeente in het aandeelhoudersoverleg.
- Het risicomangement wordt binnen de gemeente vormgegeven (zie ook besluit 5).

7) Woningbouw goedkope segment

Besluit

7.a. In te stemmen met:

- *Het in de Samenwerkingsovereenkomst opnemen en vanaf heden hanteren van de onderstaande definitie voor het goedkope segment (in totaal 30%, betreffende huurwoningen) voor de toekomstige Uitvoeringsbesluiten in de Flanken en het Dok.*
- *De definitie: Woningen "in het goedkope segment" dienen te voldoen aan de volgende voorwaarden:*
 - *de gemiddelde oppervlakte van het contingent "woningen in het goedkope segment" in het Uitvoeringsbesluit is tenminste 65 m² b.v.o;*
 - *de huurprijs bedraagt ten hoogste de jaarlijks vast te stellen redelijke huur (maximale huurgrens € 621,78, maximale huur voor woningen tot vijf kamers: € 491,64 per maand; maximale huur voor woningen voor 5-kamerwoningen: € 526,89, prijspeil 1 januari 2008);*
 - *de verkoop van deze woningen is niet mogelijk.*

7.b. In te stemmen met:

- *Het te zijner tijd kopen van de module woningbouw goedkope segment op het Dok voor een bedrag van dat naar huidig inzicht geraamd wordt op 23 mln Euro. De betaling volgt na levering van de woningen.*
- *Voor de koop van deze module een reservering te maken in het VE-fonds.*

Toelichting

Dit college heeft in haar programmakkoord gezegd dat zij op grote woningbouwlocaties altijd 30% goedkope woningen wil. In de Woonvisie die recentelijk is vastgesteld heeft de wethouder Volkshuisvesting zijn ambitie uitgesproken dat Amsterdam een ongedeelde stad moet blijven. Amsterdam wil een stad zijn waar alle wijken voor alle Amsterdammers toegankelijk zijn. Hoewel de Zuidas vaak wordt gezien als een kantoorlocatie is het de op een na grootste woningbouwlocatie van Amsterdam. Uiteindelijk zullen er op de Zuidas ongeveer 9000 woningen komen. Uitvoeringsbesluiten voor de Stedenbouwkundige Flanken en Dok vereisen dat 30% van het woningaantal in het goedkope segment wordt gerealiseerd. De voorgestelde definitie maakt duidelijk hoe dit vereiste dient te worden uitgewerkt.

8) Programmabonus

Besluit

8) In te stemmen met:

- De inkomsten van de programmabonus (begroot op circa 48 mln Euro) worden apart gereserveerd ten behoeve van eventuele onvoorziene aan de Zuidas gerelateerde ontwikkelingen.
- Mocht er na realisering van het project nog geld resteren dan vloeit dit terug in het VE-fonds.

9) Plan project/risicomanagement Zuidas

Besluit

9) In te stemmen met:

- De gemeente zal als aandeelhouder erop toezien dat de Zuidas voor de veiling een gedegen plan voor het projectmanagement en risicomanagement, voorzien van een audit, gereed heeft.

10) Wet- en regelgeving

Besluit

10) In te stemmen met:

- *Het bespreken met het Rijk over gevolgen van veranderingen in wet-en regelgeving, waarbij de inzet van de gemeente is: het Rijk vrijwaart de gemeente voor de eventuele extra kosten van wijzigingen in de FPvE's (b.v. metro en OVT-terminal) van de gemeente, voor zover deze het gevolg zijn van wijzigingen in landelijke wet- en regelgeving.*

Toelichting

In de modaliteitsovereenkomsten is vastgelegd dat degene die verantwoordelijk is voor wijziging (extra eisen) in het fPvE daarvan ook de lasten (extra bouwkosten) moet dragen. De extra eisen kunnen noodzakelijk zijn vanwege wijziging in wet- en regelgeving. De gemeente heeft in het bestuurlijk overleg van 31/10/07 met het Rijk het standpunt ingenomen dat de gemeente niet de kosten wil dragen van eventuele veranderingen van het fPvE van haar modaliteiten (metro en OVT-terminal) die het gevolg zijn van wijzigingen in wet- en regelgeving van het Rijk.

11) Kasritme Verkeer & Waterstaat

Besluit

11) *In te stemmen met:*

- *Het af te spreken kasritme tussen het ministerie van Verkeer en Waterstaat en het ministerie van Financiën mag niet negatief uitpakken voor de Businesscase.*

Toelichting

De ministeries van V&W en Financiën hebben toegezegd op korte termijn duidelijkheid te verschaffen over het te hanteren kasritme van het ministerie van VenW. Achtergrond van de problematiek was dat vanwege rechtmatigheidsoverwegingen VenW niet voor 2011 (start tunnelbouw) met de subsidieverlening kon starten, terwijl de kasreeks in de BC uitging van betaling vanaf 2008. In het bestuurlijk overleg was afgesproken dat V&W tot 1 december de tijd kreeg voor oplossingen, die voor de Businesscase neutraal zouden moeten uitpakken.

V&W heeft gemeld dat het punt van het rechtmatigheidsprobleem kan worden opgelost omdat in overleg met Ministerie van Financien "schatkistbankieren" mogelijk is/wordt gemaakt. Tegelijkertijd heeft V&W gemeld dat tevens het kasritme ten opzichte van de Businesscase is gewijzigd in die zin dat zij eerder betalen dan aangegeven (dus meer in 2008, 2009 en 2010) waarbij zij een korting (discontovoet) hanteren van 6,6 % per jaar. Als gevolg hiervan komt de Zuidas per saldo een bedrag tussen de € 15 en 20 miljoen tekort. Zuidas kan niet akkoord gaan met het voorstel door VenW.

In deze discussie dient ook de door V&W te hanteren prijsindex voor haar bijdrage aan de orde te komen.

12) Eigendom Casco Dok

Besluit

12) *In te stemmen met:*

- *Het voortzetten van de onderhandeling met het Rijk waarbij de inzet is en blijft dat Amsterdam geen additionele risico's en kosten (waaronder begrepen fiscale kosten) voor zijn rekening neemt.*

Toelichting

Het Rijk geeft er de voorkeur aan dat Amsterdam het eigendom voor de tunnels voor trein en A10 overneemt. Standpunt B&W op 18/12/07 is: Amsterdam wil geen kosten en risico's overnemen.

Ambtelijk heeft Amsterdam aangeboden om het juridisch eigendom van het casco over te nemen in de rol als aanspreekpunt richting eigenaren vastgoed boven de tunnels (VVE's). Het Rijk dient te garanderen dat zij de kosten voor beheer en onderhoud en de restrisico's (o.a. restzettingen a.g.v. het vastgoed) voor zijn rekening neemt.

Daarnaast mag de uiteindelijke oplossing er niet toe leiden dat dit fiscaal negatief uitpakt voor de gemeente.

Met V&W is afgesproken om deze maand inzicht te krijgen in de restrisico's en de daarbij horende kosten. Op basis van de financiële restrisico's zullen verdere afspraken worden gemaakt.

Tevens zal er een overeenkomst worden opgesteld waarin de hoofdlijnen van de afspraken worden vastgelegd:

- Amsterdam juridisch eigenaar casco Rijkstunnels
- Rijk blijft financieel verantwoordelijk voor beheer/onderhoud en restrisico's

De gemeente gaat ervan uit dat het Rijk de kosten draagt van de op-en afrit Amstelveenseweg (S108). Dit is een Rijksweg.

13) Bankgarantie Composer en hoogte Blauwe Stip

Besluit

13) In te stemmen met:

- *Het laten onderzoeken door een externe deskundige van varianten, op basis van de voorliggende propositie, wat een optimale combinatie is van de hoogte van de garantstelling Composer en de Blauwe Stip. Uitgangspunt daarbij is dat de risico's van de gemeente (en het Rijk) in voldoende mate zijn afgedekt, en de propositie aantrekkelijk blijft voor marktpartijen.*
- *Hangende het bovengenoemde onderzoek vast te houden aan uitgangspunt van garantstelling voor volledige afname (100%), c.q. grondwaarde, en de relevante errata hierbij.*

Toelichting

Stad en Staat besloten 2006 het risico van de private aandeelhouders in de ZA te beperken ('de Blauwe Stip'). Tevens werd besloten het risicoprofiel van de ZA te beperken door de opbrengst van een belangrijk deel van de grond boven het dok van te voren zeker te stellen. De private aandeelhouders van de ZA krijgen hiertoe via een door hen op te richten juridisch vehikel ('Composer BV.') een ontwikkelrecht en afnameplicht voor de grond boven de OVT-terminal (het zogenaamde Composerkavel) tegen een vooraf getaxeerde marktconforme vastgestelde prijs (B&W 26 november 2006, besluit nr. a.1).

In de loop van 2007 hebben Stad en Staat op verzoek van de private partijen ermee ingestemd dat de private partijen hun aandeel in de Composer mogen doorverkopen aan andere private partijen, zolang de garantstelling voor de afname van hun deel van de Composer werd gewaarborgd.

In het prospectus van 2 november wijkt ZA van bovenstaande uitgangspunten af doordat Composer (i) voor slechts een deel van de grondwaarde een bankgarantie stelt en (ii) de private partijen zelf niet meer garant staan. De verkoopprijs van de Composer is op grond van taxatie bepaald op € 548 miljoen prijspeil 2007 en de verkoopprijs bij levering in 2021 op € 1.001 miljoen. In het prospectus is opgenomen dat de private aandeelhouders samen voor een bedrag van € 284 miljoen garant moeten staan voor de Composer, in de vorm van een bankgarantie van € 284 miljoen.

Het College besloot op 18 december 2007 vast te houden aan het uitgangspunt van een volledige zekerstelling. Vooralsnog houdt het College hieraan vast.

De afgelopen maanden zijn de voor- en nadelen van een al dan niet volledige zekerstelling onderzocht.

Voordelen van een volledige zekerheidstelling zijn:

- Het risicoprofiel van de ZA is lager.
- De kosten van het benodigd vreemd vermogen van de ZA zijn lager.
- Het is een uitdrukking van het vertrouwen dat wij graag van private partijen willen hebben. Als dat vertrouwen er is, dan kan de gevraagde garantstelling niet als een groot risico worden beschouwd.
- Het is een extra stimulans voor de private partijen om het project voortvarend te realiseren, met een hoogwaardig vestigingsklimaat.

Volledige zekerstelling kent echter ook nadelen:

- Het zal een neerwaartse invloed hebben op de veilingopbrengst. De reden hiervan is dat banken tegenover de gevraagde zekerstelling een zeker bedrag aan eigen vermogen moeten aanhouden. De ZA is zelfs van mening dat bij een gevraagde 100% zekerstelling private partijen niet mee zullen doen aan de veiling.
- Volledige zekerstelling is méér dan nodig. Voldoende is een zekere mate van risicobeperking. Met voorstel uit het prospectus krijgt de ZA € 284 miljoen indien de private aandeelhouders (of andere partijen) de Composer niet willen afnemen. Het risico voor de ZA (en haar aandeelhouders) is dan dat zij de Composer voor minder dan € 720 miljoen kan verkopen. Dat risico zal niet groot zijn.

14) Duurzaamheidsplan

Besluit

14) t.a.v. Duurzaamheid

a. Kennis te nemen van:

Het document 'Zuidas Sustainability Framework' dat richtinggevend is voor de verdere uitwerking van het duurzaamheidsplan ZA tot een implementatieplan. Het duurzaamheidsplan ZA is de vertaling van de duurzaamheidsambities zoals verwoord in de Visie Zuidas, waarbij er van wordt uitgegaan dat het budgetneutraal is.

b. In te stemmen met:

Het verlenen van de opdracht aan de ZA om, in overleg met de betrokken diensten van de gemeente, het document 'Zuidas Sustainability Framework' uit te werken tot een implementatieplan en een lijst met functionele eisen ten behoeve van het programma van eisen Stedelijke Ontwikkeling, waarbij:

- Voor alle aspecten van duurzaamheid zoals die in de Zuidas Sustainability Framework zijn beschreven worden tenminste 6 doelstellingen taakstellend vastgelegd. De aspecten zijn energie, gezondheid, mobiliteit, (sociale) diversiteit, materiaalgebruik en afval, microklimaat en ecologie & landschap.
- Inzet voor Zuidas is zo dicht mogelijk een situatie van CO2 neutraliteit te benaderen, en hiervoor een adequate minimumnormering op te nemen.
- Specificatie van de duurzaamheidsopgave door de doelstelling op te nemen uiterlijk vanaf 2012 alle bebouwing conform de genoemde hoogste internationale duurzaamheidscriteria te realiseren.
- Specificatie van de duurzaamheidsopgave met de opgave Zuidas-breed een reductie met totaal 20% van het aantal parkeerplaatsen te realiseren (10% over periode 2008-2018 en 10% over periode 2018-2028) dat conform de huidige normen gerealiseerd kan worden (ca. 29.000) Hier bovenop komt nog de reductie op de parkeerplaatsen VU/VUmc en RAI. Deze opgave mag er niet toe leiden dat hierdoor parkeeroverlast in de omgeving ontstaat.

c. In te stemmen met:

In toekomstige projectbesluiten/programma's van eisen dienen de doelstellingen betreffende duurzaamheid vertaald te worden naar het betreffende deelplanniveau.

Toelichting

ZA heeft een concept-duurzaamheidsplan op hoofdlijnen opgesteld. Dit plan is een concretere vertaling van de duurzaamheidsambities zoals verwoord in de Visie Zuidas. In het plan wordt zichtbaar wat de minimum vereisten kunnen zijn die de gemeente stelt aan de op te richten onderneming. In de bijbehorende oplegnotitie wordt aangegeven hoe prioriteit gelegd kan gaan worden, om een optimaal duurzaamheidsrendement uit de in te zetten middelen te halen. Het situationeel per projectbesluit verwerken van deze ambities maakt het mogelijk om ambities realistisch waar te maken. Het duurzaamheidsplan Zuidas wordt met deze uitwerkingen voorafgaand aan de veiling vastgesteld door de gemeente (College en Raad) en het Rijk.