

## Bijlage 2: Errata gemeente Amsterdam

### Algemeen

Onderstaande errata zijn opgesteld door de gemeente Amsterdam en akkoord bevonden door ZA. De errata zijn gekoppeld aan de Prospectus (0) en bijbehorende bijlagen (1 t/m 27). De gemeente Amsterdam maakt een voorbehoud voor de teksten in het prospectus en onderliggende overeenkomsten waar het gaat om de nog te nemen bestuurlijke besluiten. Het betreft de formulering van teksten en artikelen die betrekking hebben op:

- grondrouting, eigendom en aansprakelijkheid tunnels;
- de oprichting van de publiek publieke onderneming, waaronder tevens de opsteller en uitbrenger van het prospectus (stad en staat of publieke onderneming)
- de veilingopzet
- bankgarantie;
- wijzigende wet- en regelgeving
- kasritme
- scope (aantal fietsen)

Nadat besluitvorming op bovenstaande onderwerpen heeft plaatsgevonden dient het prospectus consistent aan deze besluitvorming te worden aangepast. Daar waar van toepassing zijn de passages in dit document aangegeven.

De volgende 5 bullits gelden uitsluitend in het geval dat er voor uitbrengen Prospectus *geen* publieke onderneming wordt opgericht (deze tekstvoorstellen houden verband met feit dat de 'Zuidasonderneming' in dat geval geen aparte juridische entiteit is, maar deel uitmaakt van de gemeente Amsterdam):

- p. 1 Prospectus wordt uitgebracht door 'Staat en Gemeente' in plaats van 'Zuidas onderneming (in de vorm van ZA)';
- p.5, 1<sup>e</sup> alinea: 'ZA' vervangen door 'Staat en Gemeente'
- p.7, 'ZA behoudt zich' vervangen door 'Staat en Gemeente behouden zich'
- p.8, 2<sup>e</sup> alinea, 2<sup>e</sup> zin; vervangen door 'Staat en Gemeente behouden zich het recht voor om indien de op handen zijnde invoering van titel 13 van Boek 7 BW niet in werking is getreden op het moment van de geplande toetreding door de Private Participanten in ZA, voorlopig, waarbij het belang in ZA bestaat uit een gebruik te maken van de commanditaire vennootschap.'
- p. 83, 1<sup>e</sup> alinea; 'ZA' vervangen door 'Staat en Gemeente'

### 0. Prospectus

p.1,

- 2<sup>e</sup> alinea: 'De ontwikkeling van.....ondersteund' vervangen door: 'Zuidas Amsterdam heeft tot doel zich te ontwikkelen tot een internationale toplocatie voor wonen en werken in Amsterdam. De uitstekende bereikbaarheid, de kwalitatief hoogwaardige omgeving en de aantrekkingskracht van Amsterdam vormen de grondslagen voor haar succesvolle ontwikkeling.'

p. 1,

- Prospectus wordt uitgebracht door 'Zuidas onderneming (in de vorm van ZA)'; attentie: heeft relatie met oprichting publiek publieke onderneming.

p.3,

- 3<sup>e</sup> alinea: sub c (No Go); Overnemen tekst Go-besluit mbt eerste aanbesteding aanbesteding, zie ook erratum Aandeelhoudersovereenkomst: '(c) De eerste aanbesteding van (een gedeelte van) de werken ten behoeve van het Dokcasco en de Hoofdinfrastructuur'
- 4<sup>e</sup> alinea; 'kan een Private Participant ook zijn rechten op de Composerkavel' vervangen door 'kan een Private Participant zijn belang in Composer kwijtraken'

p.5,

- 1<sup>e</sup> alinea: attentie: heeft relatie met oprichting publiek publieke onderneming.
- par. 2.2, laatste alinea; na 'vertrouwelijke informatie' invoegen 'en valt onder de Geheimhoudingsverklaring waaraan elk der inschrijvers is gebonden'

p.6, 2<sup>e</sup> alinea:

- 'de opsteller van het Prospectus en haar adviseurs' vervangen door 'Staat en Gemeente, ZA en hun adviseurs';

p.7,

- par. 2.4, 5<sup>e</sup> alinea; attentie: heeft relatie met oprichting publiek publieke onderneming.
- par. 2.4, 5<sup>e</sup> alinea sub c; No Go-moment sub c vervangen door 'De eerste aanbesteding van (een gedeelte van) de werken ten behoeve van het Dokcasco en de Hoofdinfrastructuur'; zie ook toelichting bij erratum Aandeelhoudersovereenkomst

p.8,

- 2<sup>e</sup> alinea, 2<sup>e</sup> zin; attentie: heeft relatie met oprichting publiek publieke onderneming.
- 4<sup>e</sup> alinea; 'ZA is niet aansprakelijk' vervangen door 'Staat en Gemeente zijn niet aansprakelijk'
- 7<sup>e</sup> alinea; voor 'ZA' invoegen 'Staat en Gemeente noch'
- laatste zin schrappen (de Aandeelhoudersovereenkomst staat onder omstandigheden toe dat Stad en Staat onderling hun belang overdragen en dus voor meer dan 20 % participeren)

p.13,

- 2<sup>e</sup> bullet: kaart toevoegen waarop straatnamen en S-routes inzichtelijk worden gemaakt. Status van de kaart is slechts informatief en illustratief bedoeld (geen scope). Stadsdeel ZuiderAmstel levert een kaart (afgestemd met ministerie van VenW).
- Fietsplekken: in de OVT dienen 10.000 fietsplekken (i.p.v. 8.000) gerealiseerd te worden.

p.26, %'s 2<sup>e</sup> alinea en tabel moeten kloppend gemaakt worden

p. 29 tot 5.4.1; attentie, heeft relatie met besluitvorming over eigendom en aansprakelijkheid tunnels.

p. 32, par. 5.5, 2<sup>e</sup> alinea, 1<sup>e</sup> zin; 'heeft' vervangen door 'zal';

p.33, tweede alinea; attentie, betreft besluitvorming over bankgarantie

p.34,

- 1<sup>e</sup> alinea; attentie, heeft relatie met bankgarantie
- Winkels in composer: Het genoemde winkelvolumen voor Composer bestaat conform de Visie Zuidas 2007 uit 15.000-25.000 m<sup>2</sup> basis- en middensegment, plus stationsgerelateerde voorzieningen. Dit is in de Visie niet aan een maximum aantal vierkante meters gekoppeld, maar aan een kwalitatief-inhoudelijke stationsrelatie. Zie tekst bij SOK, artikel 16.3

p.39, laatste alinea; attentie zie besluitvorming wijzigende wet –en regelgeving

p.40, 6.3.4., 2e alinea,

Besluit over stoppen met Project is niet vastgelegd in Modaliteitsovereenkomsten, maar in Aandeelhoudersovereenkomst

p.43, 4<sup>e</sup> alinea: niet spreken over 'loket Zuidas' maar over organisatorische eenheid

p.44,

- 1<sup>e</sup> alinea: overnemen tekst Waternet,
- 3<sup>e</sup> alinea: 50.000:betreft aantal mbvo dat in uitvoeringsbesluiten is vastgelegd (niet uitgegeven)

p.45,

3<sup>e</sup> alinea; attentie, heeft relatie met besluitvorming over eigendom en aansprakelijkheid tunnels.

p.46 e.v. 7.4 relevante wet- en regelgeving

2<sup>e</sup> alinea: de algemene maatregel van bestuur: onbegrijpelijk welke bedoeld wordt, mede doordat de zin grammaticaal niet klopt; aangezien het slechts een voorbeeld betreft voorstel tot schrappen zindeel na ...(NSL)

p.54, par. 9.1; attentie: heeft relatie met oprichting publiek publieke onderneming.

p.63, sub (s): Zie erratum bij Aandeelhoudersovereenkomst over besluit aanbesteding

p.65, zie erratum bij Aandeelhoudersovereenkomst over besluit aanbesteding

p.71, een na laatste alinea: attentie, betreft besluitvorming over bankgarantie

p.75, onder 'Belang in Composer': attentie, betreft besluitvorming over bankgarantie

p.81 sub f; attentie: heeft relatie met oprichting publiek publieke onderneming.

p.83;

- par. 11.1 is nogal onduidelijk geformuleerd. Het beste zou zijn om duidelijk te stellen (1) dat door andere partijen dan Staat en Gemeente geen andere belangen in het Project kunnen worden verkregen dan een Belang, en (2) dat een Belang uitsluitend kan worden verkregen middels het uitbrengen van een Bod door een Bieder waarbij het proces van Veiling wordt gevolgd, en (3) het begrip Belang te definiëren als in de tweede alinea op pagina 83 gebeurt.
- 1<sup>e</sup> alinea; attentie: heeft relatie met oprichting publiek publieke onderneming.
- p.84, F in tabel; attentie: heeft relatie met oprichting publiek publieke onderneming;

## **Bijlage 2) Functioneel programma van eisen infrastructuur**

- Blz 60/61 Eisen CASH: Inspanningsverplichting vervangen door resultaatverplichting.
- Blz. 70. Lijst bindende documenten: Ref 70 Handboek busstation Zuid is bindend document.
- Fietsstallingen: in het fPvE zal worden toegevoegd dat in de planontwikkeling voor het woningprogramma een adequate in pandige stalling voor fietsen zal worden gerealiseerd.

### **Bijlage 3) Functioneel programma van Eisen Stedebouw**

Nummer 161: schrappen: '...dit zijn de brede Boeiegracht en Irenegracht.....etc....

Nummer 700: geheel schrappen

Bindende documenten:

9 en 10: schrappen (Rioleringsplannen ZA) en vervangen door: Amsterdam Afvalwaterplan (Toelichting: dit krijgt, in overleg met ZA, een invulling in een rioleringsplan ZA)

### **Bijlage 5) Visie Zuidas**

- Plankaart op binnenkaf: bebouwing zuidzijde VU (kop sportvelden) is weggefallen, indicatie huidige bebouwing Kop Zuidas is weggefallen; pleinen Kop Zuidas en Beethoven zijn weggefallen; vereenvoudiging waterstructuur VU-kwartier en contunueren tracé Mahlerlaan i.v.m. praktische randvoorwaarden (huidige leidingpakketten en toekomstige hoogteverschillen)
- Blz 3: Kaart "Plangebied en deelprojecten": plangrenzen conform "Kaart gebiedsontwikkeling" precizeren
- Voorwoord: overeenkomsten ipv participatieovereenkomst
- Blz 11: zuidas beslaat ca. 270 ha i.p.v. 200 ha; momenteel ca. 1 mln m2 bebouwing i.p.v. genoemde 2 mln m2
- Blz 12: HSL ipv TGV
- Blz 15: Stadsregio ipv ROA
- Blz 19: nu 1 mln m2 bebouwing ipv genoemde 2 mln
- Blz 31 en 87: definitie BREEAM aangeven (= BRE Environmental Assessment Method)
- Blz 35: peilvakken ipv polderboezems (idem blz 43); roeibaan aangepast aan moderne wedstrijdnormen: weglaten, is nog niet definitief als zodanig erkend
- Blz 48: geen specifieke lijnummers in de kaart, het gaat om het netwerk; trambaan dient tevens voor bus benutbaar te zijn (ov-baan)
- Blz 52: Noord/Zuidlijn ook ter hoogte van RAI ondergronds aanduiden
- Blz 55: indicatie tramlijn ook door Beethovenstraat langs ABN-AMRO aangeven
- Blz 56: hoofdfietsroute zuidzijde RAI-beatrixpark ontbreekt; Strawinskylaan geen hoofdnet fiets; indicatie fietsenstalling RAI naar voorplein verplaatsen
- Blz 60: Boeiegracht als hoofdnet auto ontbreekt, van Nijenrodegracht is daarentegen slechts deel hoofdnet; oostelijke aansluiting Dokstraat verduidelijken
- Blz 68: programmagetallen afronden (volledig aansluitend bij genoemd programma in Prospectus)
- Blz 69: genoemde boekhouding Zuidas geen formeel product: heet geactualiseerde programmeergegevens
- Blz 72: verwijdering arcering "speelruimte" van huidige VU (buiten genoemde cijfers) en Vivaldi (achterhaald)
- Blz 74: minimum percentage wonen VU-kwartier is 20% ipv 25%; bandbreedte Ravel is 40-75% ipv 50-75%
- Blz 75: 30% woningen in de goedkope sector is alleen voor de flanken randvoorwaarde, voor het dok (Composer) is het een ambitie
- Blz 76: Beethoven al in fase 1 opnemen
- Blz 77: Virtueel Museum Zuidas vermelden bij : "kunst en cultuur"
- Blz 88: Ontheffing LIB Symphony geldt voor 2 torens ipv de aangegeven ene toren
- Blz 93: alternatieve opties vermelden bij mobiliteitsbeleid (telewerken, car/vanpoolen, ...)

## **Bijlage 6) Modaliteitovereenkomst gemeente**

- **Algemeen:** De overeenkomst dient in overeenstemming te worden gebracht met overeenkomsten Stadsregio en Staat.
- **Inhoudsopgave:** Er wordt verwezen naar een niet bestaande bijlage 1 Scope beschrijving Zuidas Hoofdinfra
- **Overwegingen:** (4) Schrappen en (6) zie hierboven. Er is maar 1 scope
- **1.1.:** Scope is bijlage 1
- **1.1.1:** Beschrijving van Casco Cash overnemen uit Subsidieovereenkomst: *Casco CASH tunnel en een ruimtelijke reservering tweesporige tunnelmond ten behoeve van CASH (tenzij de Stadsregio voor 2012 besluit dat de Cash-module niet zal worden gehandhaafd).*
- Beschrijving ruimtereservering Bus/Trambanen overnemen uit Subsidieovereenkomst *Vrije OV-banen (conform ruimtereserveringen Bus/Trambanen in FPvE SO) op de Parnassusweg, de Beethovenstraat en Buitenveldertselaan*
- **1.1.4.** attentie, heeft relatie met besluitvorming over eigendom en aansprakelijkheid tunnels.
- **1.2 (v):** Tekstvoorstel: *gezamenlijk met ZA (met inachtneming van ieders eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden) verantwoordelijk zijn voor de bereikbaarheid van het projectgebied waaronder begrepen de goede doorstroming op de bestaande metroinfrastructuur en het stedelijk wegennet.*
- **2.3.** Dit artikel dient te vervallen. *Toelichting: Samenhang met art. 9 en 15. Zie toelichting bij art. 15.*
- **4.2. (b):** In dit artikellid toevoegen in laatste regel na "artikel 6": "de planning en eventuele wijzigingen daarvan, alsmede de oplevering". *Toelichting: Samenhang met art. 12 en 14.*
- **5.3.:** Tekst in overeenstemming brengen met subsidieovereenkomst. Omschrijving in Subsidieovereenkomst art. 3.4. is anders. *Tekstvoorstel: ZA legt een door haar uitgewerkt Definitief Ontwerp ter goedkeuring voor aan de gemeente. Er vindt door deze goedkeuring geen overdracht van de risico's plaats aan de gemeente. Aan artikel 5.3 toevoegen dat Definitief Ontwerp aan het Functioneel Programma van Eisen wordt getoetst 'aan de hand van het verificatiedocument'*
- **5.4:** attentie, heeft relatie met besluitvorming over eigendom en aansprakelijkheid tunnels.
- In dit artikellid voorts laatste alinea ter zake referentie project vervangen door:  
"Overwogen wordt de toetsingsprocedure tevens een verwijzing te laten bevatten naar een relevant, "state of the art" Nederlands referentieproject dat dienst zal doen als "benchmark" in gevallen van leemte of onduidelijkheid". *Toelichting: Dit was niet zo overeengekomen. Eerder overeengekomen tekst opnemen, overigens gelijkloidend met tekst artikel 5.4 in Modaliteitsovereenkomst Staat/ZA.*
- **Artikel 6.1 (iv), (v) en (vi):**  
Vervang door:  
(iv) "Uit een wijziging van de Scope (leveringsomvang) dan wel het FPvE (kwaliteit) op voorstel van de Gemeente (per saldo) voortvloeiende meer-/minder kosten en wijziging van de uitvoeringsduur, respectievelijk het risicoprofiel zijn voor rekening van de Gemeente.  
(v) Uit andere wijzigingen dan hier voor bedoeld (per saldo) voortvloeiende meer-/minder kosten en wijziging van de uitvoeringsduur, het risicoprofiel respectievelijk de beheers- en

exploitatiekosten zijn voor rekening van ZA, behoudens het gestelde in artikel 7.5. De Gemeente kan aan haar instemming met dergelijke wijzigingen voorwaarden verbinden, waaronder verrekening van het daaruit voortvloeiende voordeel".

- **7.5.:** attentie: heeft relatie met besluit wijzigende wet –en regelgeving

- **8.3.:** Tekst uit subsidieovereenkomst overnemen art 8.3

ZA zal zich inspannen om overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden voor de Gemeente en de Stadsregio zoveel als mogelijk te (doen) voorkomen. ZA zal zich optimaal inspannen om een ongestoorde functionaliteit van de huidige en toekomstige metro, bus en tram te handhaven. Partijen erkennen over en weer de noodzaak van enkele buitendienststellingen en omleggingen. Deze zullen in redelijkheid en goed overleg zo veel mogelijk beperkt worden, waarbij zoveel als redelijkerwijs mogelijk wordt recht gedaan aan het principe dat de gebruikte dienstregeling voor alle vervoermodaliteiten moet worden gecontinueerd.

Als een belemmering (bijvoorbeeld een buitendienststelling) onontkoombaar is zullen partijen daarover tijdig afspraken maken zodanig dat de Gemeente tijdelijke maatregelen als vervangende voorzieningen kan treffen; in dat geval vergoedt ZA (uitsluitend) de meerkosten als gevolg van aantoonbare voorzieningen;

Indien ZA door aan haar toerekenbare oorzaken de in dit lid bedoelde afspraken niet nakomt, zal ZA 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.

Indien verstoringen optreden die door partijen niet zijn voorzien en die toerekenbaar zijn aan ZA, komen de meerkosten van tijdelijke voorzieningen en de als gevolg van de verstoring voor de Gemeente en/of Stadsregio ontstane aantoonbare exploitatieverliezen voor rekening van ZA.

- **Artikel 9:** Huidige tekst vervalt. *Toelichting: In samenhang met art. 2.3 en 15.*
- **Artikel 10:** Verzekeringen, [Bijlage 4 uitwerken].
- **Artikel 11.2:** ZA dient de kosten te betalen die verbonden zijn aan het communicatieplan.
- **Artikel 14:** Oplevering van de Modaliteit Amsterdam
- **14.1:** In eerste alinea ("ZA zal ..... zijn goedgekeurd"), 1<sup>e</sup> regel vervalt: "en het Casco Ruwbouw/Zware Rail/OVT". Lees in 2<sup>e</sup> regel "is" in plaats van "zijn" en "zal" in plaats van "zullen" en in 3<sup>e</sup> regel "is" in plaats van "zijn".
- Derde alinea attentie, heeft relatie met besluitvorming over eigendom en aansprakelijkheid tunnels.
- **14.3:** Verplaatsen naar artikel 13 Realisatiefase. Dit artikel regelt beheer en onderhoudsverplichtingen gedurende de realisatie en heeft niet direct betrekking op de oplevering
- **14.4:** Attentie, heeft relatie met besluitvorming over eigendom en aansprakelijkheid tunnels.
- **14.5:** Attentie, heeft relatie met besluitvorming over eigendom en aansprakelijkheid tunnels.
- **Artikel 15:** Attentie; heeft relatie met afwijkend besluit.

- **15.2:** 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: Samenhang met art. 2.3 en 9. Aldus blijft ZA gedurende een periode van 15 jaar aansprakelijk voor gebreken en kan de Gemeente zich gedurende deze periode tot ZA wenden. 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 PBZA genoemde verzekering bieden onvoldoende zekerheid. Dit is overigens ook het standpunt van de Staat.*
- **16.1.:** attentie, heeft relatie met besluitvorming over eigendom en aansprakelijkheid tunnels.
- **17.1:** Toevoegen: Het niet verkrijgen van de benodigde vergunningen
- **17.3:** Toevoegen in de laatste regel na "derden": ",onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding".
- **Artikel 24:** Alsnog opnemen: "24.1. De overeenkomst zal de gebruikelijke bepalingen bevatten ter zake van de wijze waarop contractueel relevante mededelingen door partijen aan elkaar moeten worden gedaan, de vertegenwoordiging van partijen en vertegenwoordigingsbevoegdheid".

#### **Bijlage 7) Modaliteitovereenkomst Staat**

Gemeente partij bij overeenkomst; attentie: heeft relatie met besluitvorming over eigendom en aansprakelijkheid tunnels.

#### **Bijlage 8) SOK**

##### **Tekstwijzigingen per artikel**

- **Definities;** Nog opnemen: definitie van "goedkope segment" (woningen) en van "basis- en middensegment" (winkels); (worden genoemd in Art. 16.3)
- **Definitie Grondwaarde:** 'de waarde van de grond, welke is vastgesteld door middel van een openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure dan wel is vastgesteld door een onafhankelijke deskundige en welke waarde in de akte van uitgifte in erfpacht is opgenomen'
- **Definitie Vastgoedprogramma;** schrappen '(exclusief vervangende nieuwbouw voor sloop)'
- **Art 3.1 eerste bullit;** Schrappen: 'ten behoeve van de uit te geven kavels'; Argument: onnodige beperking taak ZA tav planvorming ex art 8 e.v.
- **Artikel 5.2 c;** verwijzing naar 'artikel 15' moet zijn 'artikel 17'
- **Artikel 5.2 a;** Toevoegen 'en de inpassing van de planvoorbereiding (voor Deelgebieden) in de totale Gebiedsontwikkeling'
- **Artikel 8.1.c;** "Visie Zuidas 2006" moet zijn "Visie Zuidas"
- **Artikel 8.2;** Schrappen: verwijzing naar onbekende "bijlage 10"
- **Artikel 14.2;** Overnemen tekstvoorstel Waternet: 'Amsterdam Zuidas is opdrachtgever voor het afvalwaterstelsel richting Waternet en moet akkoord geven op het bestek, raming en aanbestedingsstrategie. Als stelselbeheerder stelt Waternet in opdracht van Amsterdam Zuidas het programma van eisen op voor het afvalwaterstelsel in de openbare ruimte van de Zuidas en vertaalt dat in een bestek. Waternet berekent hiervoor marktconforme prijzen aan de Zuidas organisatie. Waternet streeft naar een optimale beheersituatie, en hanteert hierbij de geldende uitgangspunten van het Amsterdamse rioleringsbeleid. Bij de aanbesteding en de keuze van de aannemer wordt de Zuidas organisatie betrokken. Uiteraard moet dit passen

*binnen de geldende aanbestedingsregels voor de gemeente Amsterdam. Waternet houdt op de geëigende wijze toezicht op de uitvoering en de te realiseren beheersituatie.'*

- **Artikel 14.3** Indexering; 'prijsspeil 1-1-2007, te indexeren conform index [ CPI-INDEX ]
- **Artikel 15.2;** *Aanhef vervangen door 'De gemeente zal de Staat verzoeken tot melding over te gaan bij de Europese Commissie conform artikel 88, lid 3 EG-verdrag. Indien de Europese Commissie tot het oordeel komt dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun, dan komen Partijen zo spoedig mogelijk bijeen om te beoordelen wat de consequenties zijn om vervolgens:'*
- **Artikel 16.1;** *Schrappen 'van 2.690.728 m<sup>2</sup> (exclusief vervangende nieuwbouw voor sloop)'*
- **Artikel 16.3; laatste alinea vervangen door 'Van de omvang van het winkelareaal zal minimaal 15.000 m<sup>2</sup> BVO in het topsegment worden gerealiseerd. In het basis- en middensegment za ltussen 15.000 m<sup>2</sup> BVO en 25.000 m<sup>2</sup> BVO winkels gerealiseerd worden, exclusief stationsgerelateerde voorzieningen (mits passend in de Visie Zuidas). Voor de invulling van het topsegment en de stationsgerelateerde voorzieningen stelt ZA een kwaliteitsteam in, bestaande uit drie retaildeskundigen aan te wijzen door respectievelijk de gemeente, ZA en de Kamer van Koophandel. Zij brengen een zwaarwegend advies uit aan ZA en/of de ontwikkelaar.**
- **Artikel 16.5, 1<sup>e</sup> alinea;** *Vervangen door: 'De Gemeente ontvangt van ZA een programmabonus ter grootte van EUR 200 per m<sup>2</sup> bvo (prijsspeil 1-1-2007, te indexeren conform CPI) voor 240.403 m<sup>2</sup> bvo in benoemde deelgebieden volgens onderstaande tabel (kolom te verwachten programmabonus).*

*Daarenboven ontvangt de Gemeente van ZA - indien het totaal in erfpacht uitgegeven m<sup>2</sup> bvo de in het Vastgoedprogramma opgenomen 2.690.728 m<sup>2</sup> bvo overstijgt (te bepalen per deelgebied volgens onderstaande tabel) - eenzelfde programmabonus voor iedere extra in erfpacht uitgegeven m<sup>2</sup> bvo.*

*Bij de bepaling van het Vastgoedprogramma (2.690.728 m<sup>2</sup> bvo) waarover de programmabonus wordt berekend behoren ook uitbreidingen van de erfpacht.*

*De programmabonus wordt uitgekeerd over daadwerkelijk in erfpacht uitgegeven m<sup>2</sup> bvo (zoals vastgelegd in de akte van erfpacht) op het moment van aktepassering. De programmabonus is verschuldigd binnen 22 werkdagen na de datum van ingang van het betreffende recht van erfpacht'.*

- **Artikel 17.1;** *Vervangen 'onherroepelijke' door 'werkbare'*
- **Artikel 18.3 sub (i);** *Invoegen na "feitelijk": "en in de staat waarin ze zich bevinden"*
- **Artikel 18;** *Regeling over eigendom Dok en beheer en onderhoud; zie gevraagde beslissing*
- **Artikel 21.1;** *Verwijzing naar artikel 22 klopt niet*
- **Artikel 21.2;** *Invoegen '(op te leveren)' voor 'Openbare Ruimte'*
- **Artikel 22.2;** *Vervangen "geplande uitgifte" door: "geplande datum van ingang van de erfpacht"*
- **Artikel 22.2, eerste zin;** *'uitgeven' vervangen door 'aanbieden'*
- **Artikel 22.3;** *Invoegen na tweede keer "2000": "zullen"*
- **Artikel 22.7;**
  - *Vervangen: "3.000 m<sup>2</sup>" door "3000 m<sup>2</sup> b.v.o.";*
  - *Eerste keer 'aanvullingen c.q. wijzigingen' vervangen door '(uitsluitend) uitbreidingen'*
- **Artikel 24.3;** *Toevoegen 'prijsspeil per 1 januari 2006'*
- **Artikel 31.2**



- **sub b;** Na 'Tracebesluit' invoegen 'en Bestemmingsplan Dokcasco' dan wel een andere planologische procedure zoals artikel 19 procedure);
- **sub c;** Vervangen door: '(c) een No Go-besluit als bedoeld in artikel 5.4.2 van de Aandeelhoudersovereenkomst tot stand gekomen is'; **Toelichting:** Zie toelichting bij erratum Aandeelhoudersovereenkomst
- **Artikel 31.2 sub d;** Vervangen door: '(d) niet uiterlijk op 1 januari 2016 een Go- of No Go-besluit als bedoeld in artikel 5.4.2 van de Aandeelhoudersovereenkomst tot stand gekomen is';  
**Toelichting:** Zie toelichting bij erratum Aandeelhoudersovereenkomst
- **Artikel 31.2;** Invoegen na artikel 31.2 sub e, nieuw artikel 31.2 sub f: 'de voor de realisatie van de Hoofdinfrastructuur en/of het Dokcasco vereiste besluiten, vergunningen, ontheffingen [door externe omstandigheden] niet onherroepelijk worden';
- **Artikel 31.3, 1<sup>e</sup> zin en begin tweede zin;** De tekst 'Indien deze Overeenkomst [...] . De afgedragen grondwaarde zal worden vermeerderd met rente' schrappen en vervangen door 'Indien deze Overeenkomst door (een der) Partijen beëindigd c.q. ontbonden wordt zal ZA de Gemeente restitueren de geldelijke inbreng ex artikel 24 van de Overeenkomst, te vermeerderen met rente gelijk aan de rente verschuldigd over staatsleningen met een resterende looptijd van vijf (5) jaar, de reeds afgedragen Grondwaarde ex artikel 22.6';  
**Toelichting:** Afgesproken is dat de rente verschuldigd is over de inbreng ex artikel 24 (en niet over de inbreng van grondwaarde ex artikel 22.6), zie memo 'checklist openstaande bespreekpunten gemeente (versie tbv DTZ 23/10);

**Toevoegen:** de mogelijkheid om de Samenwerkingsovereenkomst en Modaliteitsovereenkomst te kunnen beëindigen indien na het Go-besluit 'de voor de realisatie van de Hoofdinfrastructuur en/of het Dokcasco vereiste besluiten, vergunningen, ontheffingen [door externe omstandigheden] niet onherroepelijk worden';

## **Bijlage 10) Subsidieovereenkomst SRA**

Subsidieovereenkomst stadsregio

- Het concept procesdocument moet nog worden toegevoegd.
  - Overwegen
- (a) In de overweging mist het FPvE Infrastructuur Zuidas
- (k) Deze overweging schrappen. Zij heeft geen betekenis voor de omvang of inhoud van de bestelling

Toelichting k)

De Stadsregio heeft onderstaand standpunt ingenomen.

*"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."*

In de praktijk betekend dit dat met hetzelfde budget een groter areaal onderhouden moet worden. Dit leidt er o.a. toe dat het dagelijks beheer en onderhoudsniveau van bijvoorbeeld de metrostations in de Zuidas naar beneden moet worden bijgesteld.

1.1. strookt niet met MOD A. Zelfde tekst als in MOD A gebruiken.

1. In dit artikel wordt alleen verwezen naar het DO ook hier moet de planning aan toegevoegd worden. Zie ook opmerking bij art 4.2. van de MOD

### **Bijlage 13) Aandeelhoudersovereenkomst**

- **Definitie Ondergrondse Infrastructuur;** vervangen (ook in overeenkomst) door definitie 'Hoofdinfrastructuur' als beschreven in Samenwerkingsovereenkomst; Bijlage 4 kan worden geschrapt;
- **Artikel 2.4;** In overleg met Stibbe uit te werken waarbij als uitgangspunt geldt dat:
  - Na 'uiterlijk op' invoegen 'de datum van ondertekening van deze Aandeelhoudersovereenkomst'.
  - Na 'op te richten' invoegen ', een overeenkomst te sluiten met de aandeelhouders in Composer conform het bepaalde in de Term Sheet Governance Composer'
- **Artikel 2.5;** attentie, betreft besluitvorming bankgarantie
- **Artikel 2.7 sub i en ii;** 'Overeenkomst van Overdracht' (hoofdletters want gedefinieerd)
- **Artikel 2.7 sub iii;** Verwijderen 'op grond van een specifiek feitencomplex' en vervangen 'op grond van hetzelfde specifieke feitencomplex' door 'op grond van dezelfde feiten of omstandigheden'
- **Artikel 2.7 sub iii;** Dit artikel dient naast de commandieten en aandeelhouders commandieten geaccepteerd te worden door de groepsmaatschappij van de commandieten en aandeelhouders commandieten die in het kader van de veiling het bod op het belang heeft uitgebracht; ook deze groepsmaatschappij moet afstand doen van de claims als bepaald in artikel 2.7 sub iii. Desbetreffende groepsmaatschappijen tekenen voor dit artikel de aandeelhoudersovereenkomst mee, dus groepsmaatschappij voor dit artikel toevoegen op handtekeningenblad;
- **Artikel 5.1.7;** Schrappen voetnoot
- **Artikel 5.1.20;** Tekst vervangen door 'De eerste aanbesteding en vervolgens gunning van (een gedeelte van) de werken ten behoeve van het Dokcasco en de Hoofdinfrastructuur;'
- **Artikel 5.4;** Vervangen door;

*'Artikel 5.4*

*De volgende besluiten van de Raad van Bestuur behoeven de voorafgaande goedkeuring van de Algemene Vergadering, voor welke goedkeuring unanimititeit is vereist;*

*5.4.1.*

*De eerste aanbesteding van (een gedeelte van) de werken ten behoeve van het Dokcasco en de Hoofdinfrastructuur;*

*5.4.2*

*Indien het besluit als bedoeld in artikel 5.4.1 unaniem door de Algemene Vergadering is goedgekeurd, wordt dit besluit tevens beschouwd als een besluit van ZA en de Aandeelhouders om door te gaan met de realisatie van het Dokcasco en de Hoofdinfrastructuur (hierna: het 'Go- besluit').*

*Indien het besluit als bedoeld in artikel 5.4.1 niet unaniem door de Algemene Vergadering is goedgekeurd, wordt het ontbreken van unanieme goedkeuring tevens beschouwd als een besluit van ZA en de Aandeelhouders om af te zien van de realisatie van het Dokcasco en de Hoofdinfrastructuur, tenzij de Aandeelhouders uitdrukkelijk anders overeenkomen (hierna: 'het **No Go-besluit**').*

#### 5.4.3

*Tijdig voorafgaand aan het besluit als genoemd in 5.4.1 zal de Raad van Bestuur een voorstel doen over de te volgen strategie met betrekking tot de aanbesteding van (de verschillende onderdelen van) het Dokcasco en de Hoofdinfrastructuur en het financiële en verdere toetsingskader dat bij de aanbesteding en gunning gehanteerd zal worden. Dit voorstel zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen conform het bepaalde in artikel 5.1 en de Algemene Vergadering conform het bepaalde in artikel 5.3.'*

- **Artikel 9.3/9.4/9.5/9.7/Considerans 7;** Vervangen 'Ondergrondse Infrastructuur' door 'Hoofdinfrastructuur'
- **Artikel 12.1; Risicoallocatie;** Bijlage 9 Risicoallocatie ontbreekt; Wordt hier bedoeld op risicoallocatie als bedoeld in Prospectus? Is het nog de bedoeling dat deze wordt aangehecht. Zo ja, dan kan College slechts instemmen onder voorbehoud beoordeling inhoud van deze bijlage.
- **Artikel 12.2;** schrappen 'verhoogd met rente gelijk aan de rente verschuldigd over staatsleningen met resterende looptijd van vijf jaar'. Tekst invoegen in artikel 31.3 van de Samenwerkingsovereenkomst.
- **Bijlage 7 Profielschets;** Bij artikel 3.3: 'zal in de AvA besproken worden' vervangen 'zal door de AvA goedgekeurd worden'
- **Slotopmerking;** Bovenstaande wijzigingen in de Aandeelhoudersovereenkomst dienen ook verwerkt te worden in de Prospectus, voor zover die betreffende teksten ook daarin vermeld staan

#### **Bijlage 14) Overeenkomst van vennootschap**

- **Artikel 11.2;** 'infrastructuur' vervangen door 'Hoofdinfrastructuur [als bedoeld in de Samenwerkingsovereenkomst]'

#### **Bijlage 15) Oprichtingsakte**

- **Artikel 21.1 / 21.6;** 22.6 is niet consistent met 21.1 omdat RvC volgens 21.1 uit een oneven aantal moet bestaan;

#### **Bijlage 16) Term sheet Composerkavel**

- **Erfpachttuitgifte;** Gehele bepaling vervangen door de volgende tekst:

*'(i) ZA zal namens de gemeente de gehele Composerkavel in erfpacht aanbieden aan Composer en Composer zal deze aanbieding aanvaarden, waarmee een erfpachtovereenkomst tot stand komt tussen de gemeente Amsterdam en Composer;*

*(ii) De Gemeente amsterdam zal, zodra de een tranche op aangeven van de ZA kwalificeert als bouwrijpe grond, dit deelkavel van de Composerkavel (de eerste tranche*

*is naar schatting 136.000 m<sup>2</sup> bv0, gebaseerd op de rekenkundige bouwenvelophe (Bijlage 2) daadwerkelijk in erfpacht uitgeven (vestiging erfpachtrecht(en))*

*(iii) De vestiging van de erfpachtrechten zal geschieden onder verplichting om de jaarlijkse canon af te kopen. Composer is de afkoopsom voor ieder deelkavel van het Composerkavel aan de Gemeente Amsterdam verschuldigd op het moment van ingang van het recht van erfpacht met betrekking tot het relevante deelkavel van het Composerkavel.'*

- **Bankgarantie;** attentie, betreft besluitvorming bankgarantie
- **Bankgarantie; [AFSPRAAK MET STIBBE, ZA, DJZ, OGA DAT OVER ONDERSTAAND TEKSTVOORSTEL NADER OVERLEG OVER ZAL PLAATSVINDEN]** sub (i) en (ii) vervangen door:
  - '(i) als Composer de aangeboden erfpachtovereenkomst voor het gehele Composerkavel niet ondertekent en / of de daaruit voortvloeiende erfpachtakte(-n) niet ondertekent, waardoor de Gemeente niet overgaat tot afdracht aan ZA van de Grondwaarde;
  - (ii) in dat geval lijdt ZA schade ten belope van een bedrag gelijk aan de Grondwaarde van de deelkavels van het Composerkavel ten aanzien waarvan Composer haar (afname)verplichtingen niet nakomt'
- **Aanpassing Vastgoedprogramma;** Aan '(i) strijdig is met de Visie Zuidas' toevoegen 'of de Samenwerkingsovereenkomst ('SOK')
- **Aanpassing Vastgoedprogramma;** Vervangen laatste twee zinnen door 'Als het Vastgoedprogramma niet gerealiseerd kan worden als gevolg van het uitblijven van benodigde besluiten of vergunningen is ZA aan Composer slechts compensatie verschuldigd, voor zover de Gemeente aan ZA compensatie verschuldigd is uit hoofde van artikel 16.2 en 17 van de Samenwerkingsovereenkomst'
- Relatie ondergrondse infrastructuur en vastgoedprogramma; 'gemeentelijke parkeernormen' vervangen door 'Visie Zuidas'

#### **Bijlage 26) Overzicht voornaamste regelgevende kaders Zuidas Amsterdam**

- Blz 2, onder paragraaf 2: "De WRO stelt aan ondergronds bouwen geen beperkingen" is niet correct: ...stelt aan ondergronds bouwen dezelfde eisen als aan bovengronds bouwen.
- Blz 10, 5<sup>e</sup> rij tabel: Inspraak mag, maar is niet meer verplicht