Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon 020 575 2111
www.zuidas.nl

Startovereenkomst Transformatie RAI-terrein

ONDERGETEKENDEN

1. **RAI Real Estate B.V.**, een privaatrechtelijke besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (handelsregisternummer 34192575), statutair gevestigd te Amsterdam aan Europaplein 24 (1078 GZ), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutaire bestuur, de heer P. Riemens, CEO, en de heer M. van der Sluis, COO, hierna te noemen: "**Erfpachter**".

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.C.J.M. Lohmeijer, in zijn hoedanigheid van directeur Zuidas a.i. van de Gemeente Amsterdam krachtens het Algemeen Mandaatbesluit Amsterdam namens het College van Burgemeester en Wethouders uitvoering gevend aan het bepaalde in artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet en handelend namens de Burgemeester op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, hierna te noemen: de "**Gemeente**",

Hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**".

OVERWEGEND ALS VOLGT:

a) De percelen gelegen aan het Europaplein 24, 1078 GZ te Amsterdam, hierna te noemen: '**Perceel**', is door de Gemeente in erfpacht uitgegeven aan Erfpachter en onder andere bebouwd met het beurs- en congrescentrum 'RAI'. Een kaart van het Perceel met kadastrale aanduidingen is als **[BIJLAGE 2]** bijgevoegd.

b) Erfpachter heeft de Gemeente benaderd over het voornemen om het Perceel gefaseerd te transformeren naar een meer gemengd gebied dat in verbinding staat met de directe omgeving en de stad. Een levendige, groene en duurzame plek waar wordt gewoond, gewerkt, gerecreëerd en toonaangevende beurzen en congressen worden georganiseerd, hierna: de "**Transformatie**". Het plan om te komen tot de Transformatie is gedefinieerd als het "**Transformatieplan**".

c) De Transformatie past niet binnen het vigerende omgevingsplan Gemeente Amsterdam dat, teneinde de Transformatie mogelijk te maken, moet worden gewijzigd, dan wel waarvoor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet worden verleend.

d) De Gemeente is bereid, met in achtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, onder nader te benoemen voorwaarden medewerking te verlenen aan het nemen van juridisch-planologische besluiten die de Transformatie mogelijk maken.

e) De Gemeente heeft de kaders, uitgangspunten en de ambities die van toepassing zijn op de Transformatie vastgelegd in een Uitgangspuntennota, die door het college van Burgemeester en Wethouders is vastgesteld d.d. 16 juli 2024 (hierna: "**Uitgangspuntennota**"). De Uitgangspuntennota is als **[BIJLAGE 1]** bij deze startovereenkomst gevoegd.

f) Erfpachter heeft met haar beurs- en congrescentrum een belangrijke rol op de Zuidas en in Amsterdam, zowel economisch als maatschappelijk. Blijven innoveren, het delen van kennis en verduurzamen is van belang voor een florerende RAI in een florerende stad. Enerzijds om te concurreren met andere beurs- en congrescentra en anderzijds om te voldoen aan de maatschappelijke opgaven die de stad kent.

g) Partijen wensen, ieder vanuit hun eigen specifieke rol en verantwoordelijkheid, te weten enerzijds de Gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van (bloot)grondeigenaar/ erfverpachter en anderzijds Erfpachter met een risicodragende ontwikkelverantwoordelijkheid, thans hun intenties en uitgangspunten met betrekking tot de gezamenlijke ambitie, inhoudelijke onderwerpen, planning, proces en verantwoordelijkheden met betrekking tot de Transformatie nader schriftelijk vast te leggen in één of meerdere vervolgovereenkomst(en) (waaronder allonge(s)) en vervolgens in een erfpachtaanbieding tot wijziging van het erfpachtrecht met bijbehorende canonverplichtingen.

h) Partijen wensen vooruitlopend op het sluiten van de hiervoor genoemde vervolgovereenkomst(en) afspraken op hoofdlijnen vast te leggen in deze onderhavige startovereenkomst (hierna: **Startovereenkomst**).

EN ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

1 Doel en strekking van de Startovereenkomst

Doel van de Startovereenkomst is:

I. Afspraken op hoofdlijnen te maken over de Transformatie, waarbij de Transformatie volledig voor rekening en risico van Erfpachter plaatsvindt.
II. Afspraken te maken om de haalbaarheid van de Transformatie te onderzoeken.
III. Afspraken te maken over het op basis van de Uitgangspuntennota te ontwikkelen Transformatieplan door Erfpachter.
IV. Te komen tot één of meerdere vervolgovereenkomst(en), zo nodig per bouwfase met betrekking tot de Transformatie, en vervolgens een geaccepteerde aanbieding tot wijziging erfpacht (hierna: de **Vervolgovereenkomst(en)**) waarin in ieder geval, doch niet uitsluitend, nadere afspraken en voorwaarden worden vastgelegd over programma,

Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (hierna: MKBA), financiën, planning en afspraken over de uitvoeringswerkzaamheden en beheer.

V. Te kunnen komen tot een adequaat juridisch-planologisch besluit of adequate juridisch-planologische besluiten die benodigd zijn op de Transformatie mogelijk te maken.

VI. De verdeling van taken, verantwoordelijkheden en risico's van Partijen vast te leggen.

2 Aanvang, duur en beëindiging van de Startovereenkomst

2.1 De Startovereenkomst vangt aan op het moment van de ondertekening door beide Partijen en eindigt van rechtswege op het moment waarop de Vervolgovereenkomst(en) tot stand is gekomen, tenzij Partijen anders overeenkomen.

2.2 De Startovereenkomst kan door ieder der Partijen tussentijds met onmiddellijke ingang, schriftelijk worden beëindigd indien:
(i) Een der Partijen wegens gegronde redenen (tijdelijk of definitief) afziet van de Transformatie.
(ii) Partijen naar redelijkheid hebben vastgesteld dat zij er ondanks hun inspanningen daartoe, niet in slagen om overeenstemming te bereiken over de te sluiten Vervolgovereenkomst(en).
(iii) Partijen niet in redelijkheid tot overeenstemming komen over de detailplanning, zoals opgenomen in artikel 3, op uiterlijk 1 maart 2025, tenzij Partijen anders overeenkomen.
(iv) Een vertraging van meer dan vier maanden optreedt ten opzichte van de geaccordeerde detailplanning.
(v) Erfpachter surseance van betaling aanvraagt dan wel in staat van faillissement komt te verkeren.

2.3 Indien overschrijding van de in de detailplanning opgenomen tijdstippen dreigt – onverminderd het bepaalde in artikel 2.2 onder (iv) -, zal de meest gerede Partij de andere Partij hiervan op de hoogte stellen en zullen Partijen zich beraden over eventueel te nemen maatregelen.

2.4 Indien de Startovereenkomst eindigt op grond van artikel 2.1 of 2.2 hebben Partijen jegens elkaar geen recht op vergoeding van kosten en/of schade in welke vorm dan ook en vrijwaren zij elkaar voor claims van derden voor het verlies van rechten en inkomsten welke uit de afspraken in de Startovereenkomst (kunnen) voortvloeien.

3 Planning

3.1 Partijen zijn gezamenlijk tot een processchema **[BIJLAGE 3]** gekomen voor de Transformatie dat als basis zal dienen voor de uitvoering van de Startovereenkomst.

3.2 Erfpachter dient de volgorde van de processtappen zoals opgenomen in het processchema in acht te nemen als basis voor de door Erfpachter op te stellen detailplanning (zie ook artikel 3.5).

3.3 Erfpachter legt de detailplanning ter bespreking en accordering voor aan de Gemeente. Partijen streven ernaar te komen tot een door beide Partijen geaccordeerde detailplanning op uiterlijk 1 december 2024.

3.4 Erfpachter is verantwoordelijk voor een tijdige, volledige en juiste indiening van het Transformatieplan op basis van de geaccordeerde detailplanning in acht nemende de gemeentelijke toetsingstermijnen zoals opgenomen in artikel 8.

3.5 In de detailplanning komen ten minste, maar niet uitsluitend, aan de orde:
- de producten en processtappen zoals opgenomen in het processchema **[BIJLAGE 3]** in de Transformatieplan-fase;
- de afhankelijkheden in het proces;
- go / no-go momenten gekoppeld aan de besluitvorming bij Partijen (inclusief opstellen en voorleggen collegebesluit).

4 Uitgangspunten Transformatie

4.1 De Gemeente heeft voor de Transformatie de Uitgangspuntennota vastgesteld, die als kader dient voor de Transformatie. Eventuele verzoeken tot afwijking van het gestelde in de Uitgangspuntennota zullen, voorzien van een deugdelijke onderbouwing, door Erfpachter aan de Gemeente worden voorgelegd. De Gemeente zal, na positief advies van de betrokken gemeentelijke directeur, dergelijke verzoeken voorleggen aan de verantwoordelijke wethouder en het College .

4.2 De Transformatie dient (zowel bovengronds als ondergronds) binnen de kadastrale grenzen van het Perceel te blijven. Partijen erkennen dat als gevolg van de Transformatie de huidige erfpacht- en beheergrenzen wellicht aanpassing behoeven. Partijen zullen ter zake, alsook over eventuele financiële consequenties daarvan, overleggen.

4.3 In de Uitgangspuntennota is de methodiek vastgelegd op welke manier een gemeentelijke bijdrage – als invulling van de publieke meerwaarde van de Transformatie – wordt bepaald.

4.4 Om de Transformatie privaatrechtelijk mogelijk te maken, dienen bestemmings- en bebouwingswijzigingen van het huidige erfpachtrecht van Erfpachter te worden doorgevoerd. Daarvoor is de privaatrechtelijke medewerking van de Gemeente als (bloot)eigenaar/erfverpachter van de grond in kwestie vereist. In de met Erfpachter overeen te komen Vervolgovereenkomst(en) maken Partijen hierover nadere afspraken.

4.5 Partijen stellen zich in het kader van de Transformatie te goeder trouw op ten opzichte van elkaar.

5 Specifieke rol en verantwoordelijkheden Partijen

5.1 Iedere Partij neemt deel in de Transformatie vanuit haar eigen specifieke rol en verantwoordelijkheid zoals in de considerans onder g) staat beschreven. Deze rolverdeling zal gedurende het verdere proces van samenwerking en bij het aangaan van vervolgafspraken, in de vorm van de Vervolgovereenkomst(en) en de erfpachtovereenkomst, de leidraad zijn voor de verwezenlijking van de Transformatie.

5.2 Het Transformatieplan en de Transformatie worden door en voor rekening en risico van Erfpachter opgesteld en uitgevoerd. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor de Transformatie, noch voor de keuzes die daarin worden gemaakt, maar heeft slechts een faciliterende en toetsende rol, in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van (bloot)grondeigenaar/ erfverpachter.

5.3 Om te komen tot de bepaling van de gemeentelijke bijdrage stelt de Gemeente de uitgangspunten voor de MKBA op. Deze uitgangspunten voor de MKBA worden voor akkoord aan Erfpachter voorgelegd. Na overeenstemming op de uitgangspunten wordt een MKBA op basis van het Transformatieplan door Erfpachter opgesteld en voor akkoord aan de Gemeente voorgelegd. Een gemeentelijk akkoord op de MKBA op basis van het Transformatieplan is vereist voor het verlenen van goedkeuring door de Gemeente van het Transformatieplan.

6 Taken Erfpachter

6.1 Erfpachter zal op basis van de Uitgangspuntennota een visie opstellen (met enkele ontwikkelscenario's) waaruit een voorkeursscenario wordt gedestilleerd om vervolgens het Transformatieplan op te stellen.

6.2 Erfpachter zal in het kader van de Transformatie voor eigen rekening en risico een Transformatieplan opstellen conform de indieningsvereisten zoals geformuleerd in de Opleveringstaat Transformatieplan [**BIJLAGE 4**] en dit voor de privaatrechtelijke toetsing aan de Gemeente voorleggen.

6.3 Erfpachter zal bij het Transformatieplan een bevestigende schriftelijke verklaring van de haalbaarheid / economische uitvoerbaarheid voegen, die onderdeel zal uitmaken van het Transformatieplan en die door Erfpachter ter toetsing aan de Gemeente zal worden voorgelegd.

7 Taken Gemeente

7.1 De Gemeente heeft in het kader van de Transformatie een toetsende en faciliterende rol en zal in dat kader het Transformatieplan en de daarop volgende producten toetsen op basis van de principes voortvloeiend uit de Uitgangspuntennota (onverminderd het bepaalde in artikel 4.1), toepasselijke wet- en regelgeving (waarbij ook moet worden gedacht aan rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid) en een goede fysieke

leefomgeving, financiële haalbaarheid / economische uitvoerbaarheid (inclusief de financiële consequenties voor de Gemeente) en de Startovereenkomst.

7.2 De Gemeente zal, mits overeenstemming wordt bereikt over de Transformatie, en met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, zich onder nader te benoemen voorwaarden inspannen om medewerking te verlenen voor een adequaat juridisch-planologisch besluit(en).

7.3 De Gemeente zal de voorwaarden en garanties behorende bij de gemeentelijke bijdrage opstellen en aan Erfpachter verstrekken. Deze maken onlosmakelijk onderdeel van de besluitvorming door college van burgemeester en wethouders (hierna: het **College**) over het Transformatieplan. Deze voorwaarden en garanties vormen vervolgens – na een ondertekende Vervolgovereenkomst(en) - input voor de op te stellen investeringsnota (hierna: **Investeringsnota**) en het daarop volgende investeringsbesluit (zie ook processchema **BIJLAGE 3**).

7.4 Na akkoord van de Gemeente op het Transformatieplan en een akkoord van Erfpachter op de voorwaarden en garanties behorende bij de gemeentelijke bijdrage wordt door de Gemeente een of meerdere Vervolgovereenkomst(en) opgesteld waarin Partijen nadere afspraken vastleggen om het Transformatieplan uit te werken naar een stedenbouwkundig plan (hierna: **"SP"**) en vervolgproducten en het opstellen van de definitieve MKBA op basis van een SP ter onderbouwing van de Investeringsnota.

7.5 In de op te stellen Vervolgovereenkomst(en) worden ten minste, maar niet uitsluitend vastgelegd:
- Het uitwerken van het Transformatieplan naar een SP en vervolgproducten (Voorlopig Ontwerpen (VO's) en Definitieve Ontwerpen (DO's), zo nodig per bouwfase, van de verschillende gebouwdelen;
- De indieningsvereisten waar dit SP en vervolgproducten aan moeten voldoen;
- Het te realiseren programma (gebouwd en ongebouwd);
- Stedenbouwkundige kaders, duurzaamheidseisen en ambities;
- Afspraken over evt. aanpassingen die nodig zijn in de bestaande openbare ruimte waaronder bijv. de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en het wegennet;
- Afspraken over de te volgen RO-procedures;
- Overlegstructuur en toetsingsproces;
- Interne en externe communicatie;
- Nadeelcompensatieregeling en zekerheidsstelling;
- Uitgangspunten m.b.t. bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid, communicatie, (vervolg-)participatie en werkterreinen;
- Planfasering;
- Financiën (erfpachtgrondwaarden als basis voor de erfpachtaanbieding, opstellen Investeringsnota, definitief MKBA o.b.v. een SP).

7.6 Het SP wordt ter vaststelling aan het College voorgelegd. Dit SP vormt vervolgens de basis om de Investeringsnota op te stellen - met een voorstel voor de gemeentelijke

bijdrage - welke vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. In de Investeringsnota wordt vastgelegd onder welke voorwaarden en garanties een gemeentelijke bijdrage mogelijk is.

8 Toetsing Gemeente van het Transformatieplan

8.1 Erfpachter zal tenminste 3 weken voorafgaand aan het voorleggen van het Transformatieplan de Gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte brengen, zodat de Gemeente zorg kan dragen voor voldoende capaciteit om de toetsing binnen de termijn (zie artikel 8.3) uit te kunnen voeren.

8.2 Erfpachter zal op eerste verzoek van de Gemeente aanvullende documenten of nog ontbrekende informatie aanleveren die naar het oordeel van de Gemeente van belang zijn voor de privaatrechtelijke toetsing van het Transformatieplan. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 2 (twee) weken na ontvangst van het Transformatieplan ofwel bevestigen dat de informatie compleet is en dat de toetsing start ofwel aangeven welke informatie/documenten ontbreekt/ontbreken.

8.3 De Gemeente zal het aan haar voorgelegde Transformatieplan binnen 6 (zes) weken nadat de Gemeente heeft meegedeeld dat het Transformatieplan compleet is bevonden privaatrechtelijk toetsen. Indien hierbij vertraging dreigt, zal de Gemeente Erfpachter terstond informeren en in overleg treden over de redelijke termijn waarbinnen de privaatrechtelijke toetsing zal zijn afgerond. Indien deze (verlengde) termijn ook dreigt te worden overschreden, treden Partijen in overleg.

8.4 De Gemeente zal het Transformatieplan in het kader van de privaatrechtelijke toetsing, in acht nemende het gestelde in artikel 7.1, toetsen aan:
- De ruimtelijk, programmatische en financiële eisen zoals opgenomen in de Uitgangspuntennota en de in de Startovereenkomst vervatte overige uitgangspunten en voorwaarden inclusief bijlagen.
- De eisen van de Supervisor voortvloeiende uit de criteria zoals opgenomen in de Welstandsnota Zuidas en Welstandsnota Amsterdam 'de schoonheid van Amsterdam', die als **BIJLAGE 6 en 7** bij de Startovereenkomst zijn gevoegd.
Gemeentelijke akkoordbevinding van het Transformatieplan kan worden onthouden indien het niet voldoet aan het bepaalde in dit artikel.

8.5 Indien de Gemeente van oordeel is dat het Transformatieplan strijdig is met het hiervoor bepaalde, deelt zij dit gemotiveerd mede aan Erfpachter. Partijen treden alsdan in overleg over mogelijke aanpassingen. Het aangepaste Transformatieplan wordt opnieuw ter akkoordbevinding aan de Gemeente voorgelegd.

8.6 Erfpachter is gehouden een getrouwe uitwerking van eerder akkoord bevonden fases voor opvolgende fases van het ontwerpproces op te stellen. De Gemeente kan geen

nieuwe bezwaarpunten opwerpen bij een volgende fase voor zover dit toeziet op eerder goedgekeurde onderdelen.

8.7 De Gemeente heeft een supervisor aangesteld die advies uitbrengt aan de Gemeente over de mate waarin het Transformatieplan in overeenstemming is met de uitgangspunten en randvoorwaarden als bedoeld in artikel 8.4. De Gemeente stelt Erfpachter schriftelijk op de hoogte van de inhoud en uitkomst van het uitgebrachte advies en mogelijke andere overwegingen die een rol hebben gespeeld in de toetsing. De supervisor zal beoordelen of ook de Commissie Omgevingskwaliteit inhoudelijk wordt geïnformeerd over zijn advies.

8.8 De Gemeente zal het gereedgekomen Transformatieplan na haar privaatrechtelijke akkoordbevinding zo spoedig mogelijk ter bestuurlijke vaststelling voorleggen aan het College. De gemeenteraad zal over het besluit worden geïnformeerd.

9 Participatie

Partijen komen overeen dat participatie van groot belang is in de planvorming gedurende de gehele looptijd van de Transformatie. Erfpachter is verantwoordelijk voor de participatie met de omgeving over de Transformatie. Erfpachter zet zich daarbij in om de omgeving rondom het Perceel in een vroeg stadium actief te betrekken bij het planvormingsproces en aangehaakt te houden. De Gemeente wordt door Erfpachter betrokken bij het opstellen van het participatieplan en -proces. Ter ondersteuning van het opzetten van de participatie is de Leidraad Burgerparticipatie toegevoegd bij de Uitgangspuntennota (als bijlage J). Dit document is in het kader van het Amsterdamse participatiebeleid opgesteld en geeft advies over de wijze waarop de omgeving betrokken moet worden bij de Transformatie. Bij de toets op het Transformatieplan zal door de Gemeente ook gekeken worden naar de mate waarin er geparticipeerd is en op welke wijze de resultaten van het participatieproces in het ontwerp zijn meegenomen.

10 Overlegstructuur en communicatie

10.1 Partijen hebben ten behoeve van de uitvoering van de Startovereenkomst een overlegstructuur in het leven geroepen. De structuur van dit overleg bestaat onder meer uit een planteam en een stuurgroep. Het planteam heeft als taak de uitvoering van de Startovereenkomst te coördineren en de verdere planuitwerking en planning te organiseren, op elkaar af te stemmen en meer in het algemeen de besluitvorming van Partijen of de stuurgroep voor te bereiden.

10.2 Het planteam bestaat uit vertegenwoordiger(s) van de Gemeente en van Erfpachter. Partijen dragen ieder zorg voor tijdige en structureel beschikbaarstelling van voldoende deskundige medewerkers voor het planteam, thans bestaande uit:

- Namens Erfpachter: Programmamanager Gebiedsontwikkeling RAI (vz), ontwikkelmanager(s) consortium en afhankelijk van agenda aan de vullen met architecten (MVRDV, Nudus, Benthem Crouwel) en vakdeskundige(n) op het gebied van bijvoorbeeld vastgoed, mobiliteit, planologie, erfpacht, financiën, juridische aangelegenheden en events, dan wel andere deskundigen die naar redelijk oordeel van Erfpachter benodigd zijn.
- Namens de Gemeente: Projectmanager Gemeente, medior projectmanager, hoofdontwerper R&D, projectleider G&O en afhankelijk van agenda aan te vullen met vakdeskundige(n) op gebied van bijv. programma, openbare ruimte, duurzaamheid, logistiek, mobiliteit, omgevingsmanager, communicatie dan wel andere deskundigen die naar redelijk oordeel van de Gemeente benodigd zijn.

10.3 Het planteam zal driewekelijks samenkomen dan wel in een frequentie die Partijen wenselijk dan wel noodzakelijk achten.

10.4 Een vertegenwoordiger van Erfpachter is voorzitter van het periodieke planteam en draagt zorg voor verslaglegging/actielijsten.

10.5 De stuurgroep heeft als taak de voortgang van de uitvoering van de Startovereenkomst te bewaken, keuzes te maken en besluiten te nemen over oplossingen die door het planteam worden voorgelegd.

10.6 De stuurgroep bestaat uit één vertegenwoordiger op directieniveau of ambtelijk opdrachtgever van ieder der Partijen. Binnen de stuurgroep heeft ieder lid één stem. Besluitvorming vindt plaats bij unanimiteit. Het stuurgroepoverleg vindt minimaal 1 (één) keer per kwartaal plaats. Naast de vertegenwoordigers op directieniveau zijn in ieder geval de projectmanager Gemeente en Programmamanager Gebiedsontwikkeling RAI ook aanwezig bij het overleg van de stuurgroep.

10.7 Besluiten en verslagen van de vergaderingen van de stuurgroep worden schriftelijk vastgelegd door de Gemeente en worden ter goedkeuring voorgelegd aan de stuurgroepleden. De vaststelling wordt vastgelegd in het verslag van het volgende stuurgroepoverleg.

10.8 De samenstelling van het planteam en de stuurgroep en de wijze van besluitvorming in de overlegstructuur kunnen door Partijen in onderling overleg worden gewijzigd, mits schriftelijk door Partijen geaccordeerd en vastgelegd.

10.9 Partijen onderkennen dat een goede communicatie met de omgeving van belang is voor de Transformatie. De Gemeente zal geen aankondigingen over de Transformatie doen zonder voorafgaande afstemming met Erfpachter, en Erfpachter zal geen aankondigingen doen ter zake de Transformatie zonder voorafgaande afstemming met Gemeente.

10.10 Erfpachter is verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving over de Transformatie. De Gemeente zal de buurt (bewoners en bedrijven rondom het Perceel) op hoofdlijnen informeren over de voortgang van het planvormingstraject gericht op de Transformatie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.9. Ook is de Gemeente

verantwoordelijk voor de communicatie over de (gemeentelijke) bestuurlijke besluitvorming.

11 Juridisch-planologische procedure

Partijen stellen vast dat de Transformatie van Erfpachter op onderdelen strijdig is met het vigerende omgevingsplan. Erfpachter is aanvrager bij de te doorlopen juridisch planologische procedures om de planologische wijzigingen mogelijk te maken. De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken een eigen verantwoordelijkheid die zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Startovereenkomst en nog op te stellen Vervolgovereenkomst(en) valt. Met inachtneming van het hiervoor gestelde zal de Gemeente zich inspannen om, voor zover dat in de onderhavige situatie van toepassing is, de procedure met betrekking tot de verkrijging door Erfpachter van de benodigde juridisch planologische toestemming zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van Erfpachter die is veroorzaakt doordat een overheid of een rechter geen, of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Startovereenkomst van belang zijn.

12 Overige afspraken

12.1 Iedere Partij neemt de kosten, die zij in het kader van de Transformatie maakt, voor eigen rekening tenzij Partijen anders overeenkomen.

12.2 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen bestaan over de uitleg of de ten uitvoerlegging van de Startovereenkomst, met elkaar in overleg te treden waarbij zal worden getracht het geschil in der minne te beslechten. Alle geschillen die ondanks inspanningen daartoe niet in der minne kunnen worden beslecht, zullen bij uitsluiting aanhangig worden gemaakt bij de daartoe bevoegde rechter te Amsterdam. Er is sprake van een geschil indien een der Partijen dit als zodanig opvat.

12.3 De Startovereenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen van tevoren over de inhoud en gevolgen van de wijziging tot een overeenstemming zijn gekomen. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk is vastgelegd.

12.4 Op de Startovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

12.5 Indien een bepaling van de Startovereenkomst ongeldig zou zijn, laat dit de geldigheid van enige andere bepaling van de Startovereenkomst onverlet. Een dergelijke ongeldige bepaling zal worden vervangen of geacht worden te zijn vervangen door een bepaling die geacht wordt geldig te zijn en waarvan de interpretatie de strekking van de ongeldige bepaling zo dicht mogelijk benadert.

13 Integriteit

De Gemeente heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere marktpartijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze marktpartijen en de Gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. Tevens is de Wet Bibob per 1 juli 2013 aangepast, waardoor het mogelijk is in geval van een vastgoedtransactie een integriteitsscreening aan de hand van de Wet Bibob uit te voeren. De Gemeente heeft met het oog hierop beleid ontwikkeld (Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten, vastgesteld op 27 oktober 2015, nr. 3 B, 2015, 248 en Beleidslijn Bibob en Vastgoedtransacties, vastgesteld op 2 februari 2016). Onderdeel van het beleid is onder andere een zogenaamde integriteitsclausule **[BIJLAGE 5]** die wordt opgenomen in overeenkomsten die de Gemeente aangaat met een marktpartij, zoals de onderhavige. Deze integriteitsclausule zal ook deel uitmaken van de Vervolgovereenkomst(en) en erfpachtaanbiedingen. Tevens zal de Gemeente Erfpachter vragen een Bibob formulier in te vullen en zal er op basis daarvan een integriteitstoets worden uitgevoerd. Erfpachter is zich hiervan bewust en verklaart zich hiermee akkoord.

14 Zuidasdok

Het project Zuidasdok (hierna: '**Zuidasdok**') behelst onder meer de ondertunneling van de A10 en uitbreiding van het station Zuid. Erfpachter is nadrukkelijk bekend met het feit dat in de directe nabijheid werkzaamheden voor het project Zuidasdok worden uitgevoerd en dat het realiseren van Zuidasdok gevolgen en beperkingen zal hebben voor het ontwerp, de bouwwerkzaamheden, en na oplevering van het (de) gebouw(en), mogelijk ook voor de bereikbaarheid en de leefbaarheid van het (de) gebouw(en). Indien nodig dienen de ontsluiting van de percelen tijdens de bouwfase van Zuidasdok en eventuele tijdelijke maatregelen ten behoeve van bereikbaarheid na oplevering, nader te worden vastgelegd met Zuidasdok. Het is nadrukkelijk niet toegestaan om de bouwwegen van het Zuidasdok te blokkeren of te stagneren. Funderingsconstructies en poeren mogen de erfpachtgrenzen en de tracébesluitgrens niet overschrijden. Kabels en leidingen (waaronder ook huisaansluitingen) mogen niet ten noorden van de tracébesluitgrens worden gelegd.

Er dienen tussen de aannemer van Zuidasdok en Erfpachter tijdig adequate afspraken gemaakt te worden. De Gemeente zal de contactgegevens van de directeur Zuidasdok aan Erfpachter verstrekken. In deze afspraken dienen de werkzaamheden van de beide projecten, in tijd en ruimte aan weerszijden van de tracébesluitgrens, zorgvuldig op elkaar afgestemd te worden. Op beide partijen rust een inspanningsverplichting om de afstemming van de werkzaamheden zo goed mogelijk te doen verlopen. De aannemer van Zuidasdok heeft een coördinerende taak bij aanpalende bouwprojecten toebedeeld gekregen van Zuidasdok. Indien Erfpachter/diens aannemer gedurende een bepaalde periode gebruik wenst te maken van een deel van het aangrenzende tracébesluit-gebied (TB-gebied) van Zuidasdok dient daarover eerst overeenstemming te worden bereikt met de aannemer van Zuidasdok. De aannemer Zuidasdok hanteert als kader voor de eventueel te maken afspraken een overeenkomst waarin onder andere de periode van gebruik en voorwaarden waaronder het gebruik plaatsvindt zijn opgenomen. Binnen het

TB-gebied zijn de werkzaamheden van de aannemer Zuidasdok leidend. Erfpachter dient zijn aannemer van het voorgaande op de hoogte te stellen.

15 Non-overdraagbaarheid rechten

De afspraken uit de Startovereenkomst gelden uitsluitend tussen Partijen en kunnen derhalve niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij aan een derde worden overgedragen.

16 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de Startovereenkomst:

Bijlage 1:	Uitgangspuntennota d.d. 16 juli 2024
Bijlage 2:	Overzichtskaart projectgebied
Bijlage 3:	Processchema 24 oktober 2024
Bijlage 4:	Opleveringstaat Transformatieplan
Bijlage 5:	Integriteitsclausule
Bijlage 6:	Welstandsnota Zuidas van 2011,
Bijlage 7:	Welstandsnota Amsterdam 'de schoonheid van Amsterdam'

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

Gemeente Amsterdam

M.C.J.M. Lohmeijer
Directeur Zuidas a.i.

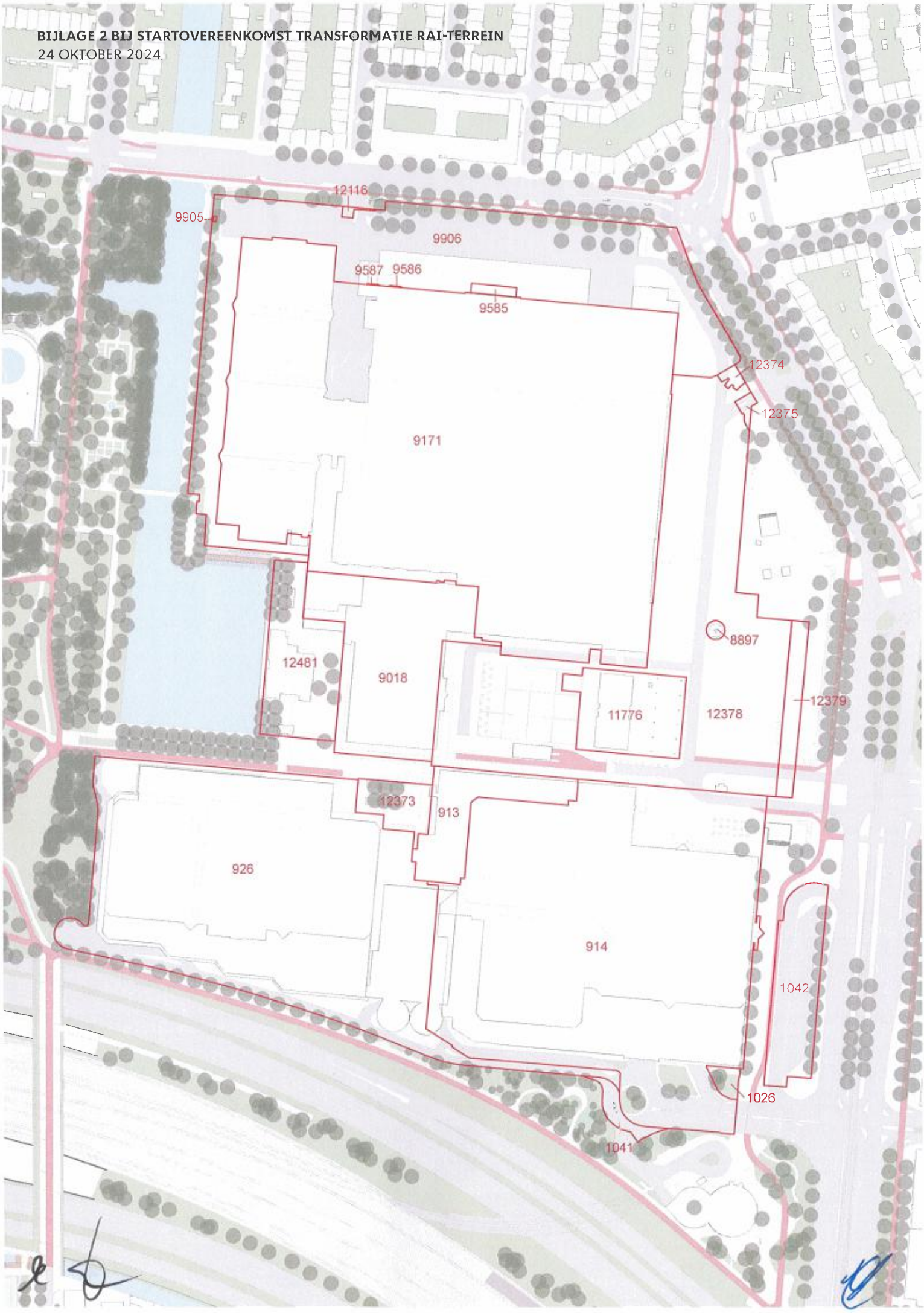
RAI Real Estate B.V.

P. Riemens
Bestuurder (CEO)

Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en
Stedelijke Ontwikkeling

M. van der Sluis
Bestuurder (COO)

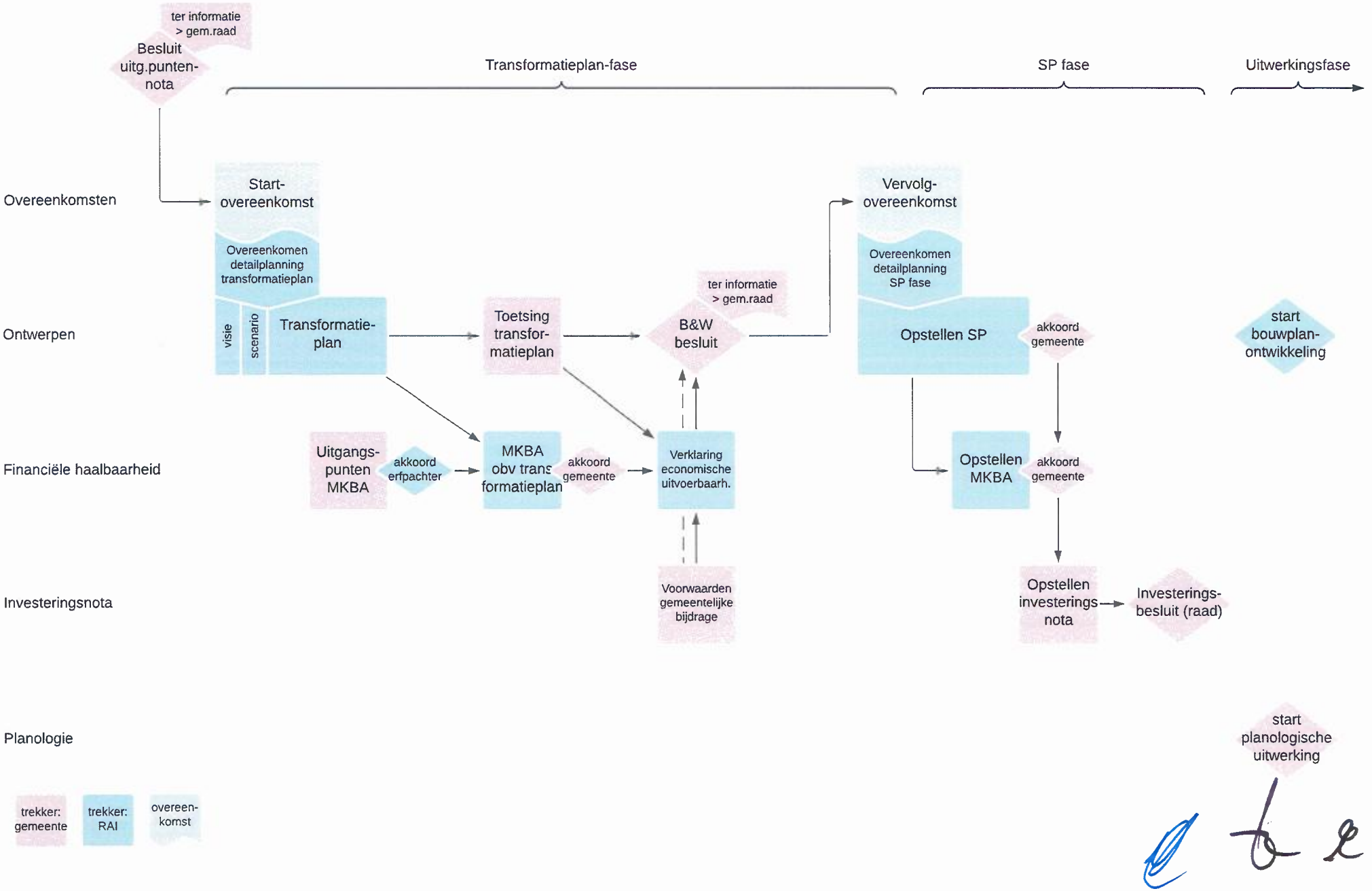
BIJLAGE 2 BIJ STARTOVEREENKOMST TRANSFORMATIE RAI-TERREIN
24 OKTOBER 2024



Transformatie RAI-gebied

processchema - 24 oktober 2024

(Bijlage 3 bij startovereenkomst Transformatie RAI-terrein)



Opleveringstaat Transformatieplan

Bijlage 4 bij startovereenkomst Transformatie RAI-terrein

In dit document is aangegeven welke gegevens en producten benodigd zijn voor het toetsen van het Transformatieplan RAI-terrein door de Gemeente, die aangeleverd dienen te worden door de Erfpachter.

Haalbaarheidsfase Transformatieplan

- A4 boekje met daarin
  - de beschrijving van de opgave
  - beschrijving van de visie (met enkele ontwikkelscenario's) waar een voorkeursscenario uit wordt gedestilleerd om te komen tot het Transformatieplan
  - de samenvatting van de uitgangspunten
  - het Transformatieplan biedt zicht op de volgende aspecten:
    - Programma: wat is de betekenis van het gebied voor de stad
    - Wonen
    - Stedenbouw (hoe krijgt de transformatie tot stadsdistrict vorm,)
    - Openbaar toegankelijke buitenruimte,
    - Duurzaamheid (energie, warmte en koude, mobiliteit, klimaatproof (hittestress, droogte, rainproof), circulariteit, biodiversiteit, groen, water, afval, wind en geluid
    - Bouwvolumes, een programmatabel, woningverdeling, oppervlaktestaat bvo en gbo (+ globaal overzicht aantallen parkeren fiets, scooter en auto)
    - Concept voor hub

  - een plankaart Transformatie: de vertaling van de uitgangspunten en randvoorwaarden naar een plankaart.

  - ontwikkelstrategie

  - planning en proces

  - participatie en communicatie

- Tekenwerk (inclusief maatvoering; PDF, DGN(DWG)):
  - Inzicht in volume- en programmaverdeling in 3d
  - Plattegronden/ doorsneden die inzicht geven in het functioneren van RAI, de relatie gebouw (inclusief parkeergarages) en buitenruimte en die het woonmilieu en niet-wonen in beeld brengen.
  - Inzicht in verkeersstromen (auto, fiets, voetganger) van RAI en niet RAI-bezoeker
  - Situatietekening, ligging in de stad
  - Schetsontwerp van de buitenruimte waaruit de visie naar voren komt, ondersteund met referentiebeelden

- Impressies 3D (vogelvlucht) met minimaal 3 visuals van essentiële locaties ter ondersteuning van het stedenbouwkundig plan en schetsontwerp openbare ruimte

➢ Onderzoeken
- Geluidstudie
- Windhinderonderzoek
- Bezonningsonderzoek
- Quickscan stadsklimaat en biodiversiteit

➢ Overige producten
- Uitgangspunten MKBA + akkoord-verklaring Erfpachter
- MKBA o.b.v. Transformatieplan + akkoord-verklaring Gemeente
- Voorwaarden gemeentelijke bijdrage (memo Gemeente)
- Verklaring economische uitvoerbaarheid (inclusief risicoanalyse en inventarisatie nadeelcompensatie)

Integriteitsclausule

Bijlage 5 bij Startovereenkomst Transformatie RAI-terrein

De Gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit maakt van deze startovereenkomst. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Erfpachter (hierna te noemen: contractpartij) met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

1 Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/. Contractpartij verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Contractpartij verklaart dat op het moment van het sluiten van deze overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

a. het door contractpartij verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;

b. het feit dat tegen contractpartij strafvervolging is ingesteld;

c. het door contractpartij niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan contractpartij gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractpartij indien zij:

- direct of indirect leiding aan contractpartij geven;
- bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over contractpartij zeggenschap hebben;
- aan contractpartij vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot contractpartij staan;

4 Contractpartij verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Contractpartij zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra contractpartij kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Contractpartij meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van contractpartij en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om contractpartij gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van contractpartij nodig heeft, zal Contractpartij deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door contractpartij bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Contractpartij staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de contractpartij kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de contractpartij en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Contractpartij of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Contractpartij of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij is ingesteld;
- Contractpartij niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Contractpartij niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de contractpartij mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Contractpartij of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van contractpartij of een aan contractpartij gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de contractpartij.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van €100.000, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14 Contractpartij vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.