



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

VERTROUWELIJK

NSI Kantoren B.V. en/of NSI Development
B.V.

Antareslaan 69-75
2132 JE Hoofddorp

Datum 24 september 2020
Ons kenmerk 20200408mk [REDACTED]
Versie Definitief
Behandeld door [REDACTED], Zuidas, [REDACTED]@amsterdam.nl
Bijlagen 1) Ontwikkelplan NSI van Dam en Partners d.d. 8 oktober 2019
2) Bouwenvelop d.d. 22 september 2020
3) SchetsOntwerp (SO) fase I van Dam en Partners d.d. 27 februari 2020
4) BLVC kader d.d. 10 april 2018
5) concept huurovereenkomst werkterrein
6) Integriteitclausule

Onderwerp Afsprakenbrief herontwikkeling, uitbreiding en transformatie kantorencomplex NSI

Geachte mevrouw De Jong,

In verband met de voorgenomen herontwikkeling, uitbreiding en transformatie van het kantorencomplex 'NSI' (hierna: **NSI-complex**), gelegen in plangebied 'Vivaldi' van het grootstedelijk gebied Zuidas op de hoek van de Antoni Vivaldistraat / Domenico Scarlattilaan te Amsterdam, tot een gemengd programma met onder andere kantooruimte, woningen en voorzieningen (hierna: **de Herontwikkeling**) heeft de afgelopen periode overleg plaatsgevonden tussen enerzijds NSI Kantoren B.V. en/of NSI Development B.V., hierna "NSI", te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED] respectievelijk [REDACTED] en anderzijds de gemeente Amsterdam, Zuidas (hierna: **de Gemeente**), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Zuidas de heer drs [REDACTED]. In deze brief zullen de Gemeente en NSI gezamenlijk tevens als **Partijen** worden aangeduid. Met deze brief leggen Partijen de gemaakte afspraken vast over de onderstaande onderwerpen (hierna: **de Afsprakenbrief**).

Deelontwikkelingen

Tussen de Barbara Strozziilaan en de Domenico Scarlattilaan ligt de kavel van het complex Drentestaete I en II. De kavel is in erfpacht uitgegeven aan NSI. NSI wenst de kavel geheel te transformeren en te herontwikkelen in 3 deelprojecten. Ten behoeve van deze herontwikkeling is in opdracht van NSI een ontwikkelplan opgesteld door van Dam & partners d.d. 8 oktober 2019 welke als **bijlage 1** bij de Afsprakenbrief is gevoegd. Door ondertekening van de Afsprakenbrief onderschrijven partijen de intentie om het volledige complex Drentestaete I en II te transformeren. Het ontwikkelplan is opgesteld om deze totale

herontwikkelingsambitie te beschrijven en te visualiseren. Deelproject I wordt in de Afsprakenbrief concreet uitgewerkt met bindende afspraken om tot realisatie te komen binnen de termijnen zoals beschreven onder **Planning**.

Deelproject I start met de ontwikkeling en realisering van een kantoorgebouw op de noordwestelijke hoek van de kavel aan de Antonio Vivaldistraat en Domenico Scarlattilaan. Ten oosten van het kantoorgebouw zal een meerlaagse fietsparkeervoorziening worden gerealiseerd met eventueel daarbovenop een functioneel programma (het al dan niet geheel of gedeeltelijk realiseren van het functionele programma staat ter vrije keuze van NSI). Het gaat hier om een onbebouwd deel van de kavel, waar de meerlaagse fietsparkeervoorziening bovengronds zal worden gerealiseerd. De bestaande bebouwing op het NSI-complex blijft in deze fase behouden. De betreffende nieuwbouw ontwikkeling in Deelproject I wordt onderdeel van een ensemble van vier gebouwen met een gemengd programma van kantoren, woningen, voorzieningen en parkeren rondom een binnenterrein met functies en entrees aan de buiten- en binnenzijde.

Door ondertekening van de Afsprakenbrief wordt voor **Deelproject I** ook de als Bijlage 2 bijgevoegde Bouwvelop d.d.22 september 2020 (hierna: Bouwvelop) onderdeel van de afspraken (voor zover daarvan in de Afsprakenbrief niet wordt afgeweken) en worden daarnaast afspraken gemaakt met betrekking tot het benodigd juridisch planologisch kader en de procedure, de planning en financiële voorwaarden. Tevens worden afspraken vastgelegd over de te leveren producten, de toetsing daarvan en zijn bepalingen opgenomen indien Partijen de gemaakte afspraken niet nakomen. Op een later moment zal voor de ontwikkeling van de deelprojecten II en III de mogelijke werkwijze om te komen tot een aanpassing van het erfpachtrecht apart beschreven en vastgelegd worden.

Voor het deelgebied Vivaldi is op 22 juni 2016 een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. De ontwikkeling van een kantoor met voorzieningen op deze locatie is hierin niet opgenomen. Dat betekent dat voor de ontwikkeling van deze locatie een afzonderlijke juridische planologische procedure doorlopen dient te worden. De ontwikkeling van Deelproject I zal worden meegenomen in het nog vast te stellen bestemmingsplan (Zuidas-Vivaldi Tweede Herziening), waarin ook de ontwikkeling voor kavel 13, gelegen ten noorden van deze kavel is opgenomen (hierna: Bestemmingsplan). NSI heeft voor de ontwikkeling van de kavel voor Deelproject I een schetsontwerp laten maken van een houten toren. Dit schetsontwerp d.d. 27 februari 2020 (**bijlage 3**) – opgesteld door Dam en Partners – is de basis voor het opstellen van een Voorlopig Ontwerp en daarna een Definitief Ontwerp. De supervisor Zuidas heeft op 3 maart 2020 positief geadviseerd op het schetsontwerp voor de ontwikkeling van Deelproject I.

NSI zal binnen de kaders van de Bouwvelop het schetsontwerp verder uitwerken in een voorlopig ontwerp. En na akkoord van de supervisor Zuidas en Gemeente in een definitief ontwerp. Bij toetsing van het voorlopig en definitief ontwerp kunnen partijen bij wederzijdse instemming besluiten om af te wijken van de Bouwvelop. Op basis van een door de supervisor en Gemeente goedgekeurd definitief ontwerp is NSI voornemens vervolgens een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op te stellen en in te dienen bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Het voorlopig ontwerp zal, indien volledig aangeleverd, binnen een termijn van zes weken (exclusief in acht te nemen schoolvakanties in de regio Amsterdam) getoetst worden door de Gemeente en de supervisor Zuidas. Na het akkoord van de supervisor en de Gemeente Zuidas kan gestart worden met de werkzaamheden om te komen tot een definitief ontwerp voor Deelproject I. Het definitief ontwerp zal, indien volledig aangeleverd, binnen een termijn van vier weken (exclusief schoolvakanties in de regio Amsterdam) getoetst worden door

de Gemeente en de supervisor Zuidas. Nadat het definitief ontwerp is goedgekeurd door de supervisor en Gemeente kan de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden ingediend.

De Bouwvelop maakt integraal onderdeel uit van de Afsprakenbrief, voor zover daar in de Afsprakenbrief niet van is afgeweken (NB: *fase I* in titel Bouwvelop is hetzelfde als *deelproject I* in de Afsprakenbrief). In de Bouwvelop zijn onder meer de stedenbouwkundige, programmatische, juridisch planologische en BLVC kaders en de kaders op het gebied van parkeren, duurzaamheid en afvalinzameling voor onderhavige ontwikkeling vastgelegd.

Programma Deelproject I

Het door NSI beoogde programma voor Deelproject I in de Bouwvelop omvat maximaal 22.700 m² bvo (exclusief ondergronds volume waaronder de bestaande verdiepte parkeergarage). Het programma Deelproject I per functie ziet er als volg uit:

Deelproject I:

- Kantoren (inclusief ontmoetingsruimte): maximaal 21.500 m² bvo;
- Voorzieningen (onder andere horeca): minimaal 500 m² en maximaal 3.200 m² bvo
- Deelproject I bestaat uit het kantoorgebouw en het gebouw ten oosten van het kantoorgebouw
- [REDACTED]

Op basis van een nadere uitwerking van Schetsontwerp is in het voorontwerp Bestemmingsplan het volgende programma opgenomen:

Kantoorgebouw:

- Kantoren (inclusief ontmoetingsruimte) totaal maximaal 21.500 m² bvo;
- Voorzieningen (maatschappelijke dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening, sportvoorzieningen en zakelijke dienstverlening en horeca III en IV): minimaal 500 m² en maximaal 3.200 m² bvo voor het Kantoorgebouw en het eventuele te realiseren programma in het gebouw van de fiets- en scooterparkeervoorziening samen. De voorzieningen zoals hiervoor genoemd mogen in de onderste vier bouwlagen worden gerealiseerd;
- Ondersteunende horeca wordt gezien als een kantoorfunctie en is toegestaan boven laag 4 en onder de bovenste twee lagen;
- Voorzieningen zijn ook in de bovenste twee bouwlagen (inclusief het dakterras) toegestaan, maar uitsluitend ten behoeve van de functies horeca III en IV. Dit laat onverlet het hiervoor gestelde maximum aan voorzieningen;
- Totaalprogramma kantoorgebouw (excl de fiets en scooter parkeervoorziening) bedraagt maximaal 22.000 m² bvo

Ten oosten van het kantoorgebouw:

- Een twee- of drielaagse fiets- en scooterparkeervoorziening met daar bovenop eventueel een functioneel programma (in één of twee bouwlagen) bestaande uit voorzieningen (maatschappelijke dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening, sportvoorzieningen en zakelijke dienstverlening, horeca III en IV) of kantoor.
- Maximaal programma bedraagt 700 m² bvo. Voor voorzieningen geldt dat dit samen met het voorzieningenprogramma in het kantoorgebouw maximaal 3.200 m² bvo is. Het is ter keuze van NSI om het maximale programma voorzieningen van 700 m² bvo wel of niet en wanneer te ontwikkelen.

NSI zal voldoende scooter- en fietsenstallingsplaatsen conform de norm in de Bouwenvelop realiseren.

- Het gebouw ten oosten van het kantoorgebouw wordt nog nader uitgewerkt en dit zal worden gedeeld met de Gemeente. De Gemeente zal de uitwerking onder andere beoordelen op kwalitatieve uitstaling, aansluiting (en toegankelijkheid) op maaiveld en omgeving en de ontsluiting en interne organisatie van fietsenstalling naar de eventueel daarboven gelegen functionele ruimte en het kantoorgebouw.

Het totaalvolume van Deelproject I bedraagt daarmee maximaal 22.700 m² bvo (exclusief parkeren en fiets- en scooterparkeervoorziening) met daarbinnen een totaal voorzieningenprogramma van minimaal 500 m² en maximaal 3.200 m² bvo (het kantoorgebouw en het eventuele te realiseren programma in het gebouw van de scooter- en fietsparkeervoorziening). Dit programma in deze afsprakenbrief is leidend en dient ook als basis voor het voorontwerp Bestemmingsplan. Dit programma wijkt iets af van het programma in de Bouwenvelop door benutting van functionele ruimte boven de fietsenstalling als kantoor of voorziening.

Erfpacht

Het huidige erfpachtrecht bestaat uit 8 kadastrale percelen. Het tijdvak loopt van 15 mei 1991 tot en met 15 mei 2041 en de AB1966 zijn van toepassing. De canon is afgekocht tot einde tijdvak. NSI heeft aangegeven voor Deelproject I een afzonderlijk recht te willen creëren. De bestaande parkeerkelder is gesitueerd onder het bestaande gebouw Vivaldi alsmede onder Deelproject I en heeft één entree met gecombineerde uitrit. De parkeerkelder is fysiek niet te scheiden in twee afzonderlijke parkeergarages. Op 10 april 2020 zijn de verschillende mogelijkheden waarop het erfpachtrecht gewijzigd kan worden inzichtelijk gemaakt en doorgesproken met NSI. Op 12 en 25 juni 2020 zijn aangepaste (proef)erfpachtberekeningen aan NSI verstrekt uitgaande van 22.200 m² bvo kantoor, 500 m² bvo voorzieningen

De doorgesproken mogelijkheden met betrekking tot de keuze voor het nieuwe erfpachtrecht voor het kantoorgebouw met de volgende onderscheidende kenmerken zijn:

- 1) Verticale splitsing en opvolgend bestemmings- en bebouwingwijziging; een afzonderlijk recht wordt gevestigd voor Deelproject I waarbij hetzelfde tijdvak van kracht blijft. Ook de Algemene Bepaling 1966 blijven van kracht. Bij dit scenario is het noodzakelijk dat de parkeerbak fysiek gescheiden wordt. Dat is niet mogelijk waarmee dit scenario vervalst.

- 2) Verticale splitsing en opvolgend Herziening bij transformatie; er gaat een nieuw tijdvak van 50 jaar gelden voor het recht voor Deelproject I. Daarnaast worden de Algemene Bepaling 2000 van toepassing verklaard. Bij dit scenario is het noodzakelijk dat de parkeerbak fysiek gescheiden wordt. Dat is niet mogelijk waarmee ook dit scenario verval.
- 3) Bestemmings- en bebouingswijziging; geen splitsing van Deelproject I met het bestaande kantoorgebouw en de parkeervoorziening. Hetzelfde tijdvak blijft van kracht. Ook de Algemene Bepaling 1966 blijven van kracht. Dit is een reëel scenario maar geniet niet de voorkeur van NSI. NSI wil voor Deelproject I een afzonderlijk recht creëren. Mogelijkheid 4 en 5 voldoen daaraan.
- 4) Bestemmings- en bebouingswijziging en opvolgend splitsing in drie appartementsrechten; Het huidige kantoorgebouw, nieuwe kantoorgebouw en parkeren worden gesplitst in drie afzonderlijke rechten. Alle rechten houden hetzelfde tijdvak en vallen onder de Algemene Bepalingen 2000. [REDACTED]
- 5) Splitsing in appartementsrechten en opvolgend herziening bij transformatie. Het huidige kantoorgebouw, nieuwe kantoorgebouw en parkeren worden gesplitst in drie afzonderlijke rechten. Alleen het nieuwe kantoorgebouw krijgt een nieuw tijdvak van 50 jaar, het huidige kantoorgebouw en het parkeren behouden het huidige tijdvak. Alle drie de appartementsrechten vallen na de splitsing in appartementsrechten onder de Algemene Bepalingen 2000. [REDACTED]
- 6) Herziening bij transformatie van het totale erfpachtrecht. Hierbij ontstaat geen afzonderlijk recht voor het nieuwe kantoorgebouw. Er vangt een nieuw tijdvak voor 50 jaren aan en de Algemene bepalingen 2000 zijn van toepassing. Dit is eveneens een reëel scenario maar geniet niet de voorkeur van NSI. NSI wil voor Deelproject I een afzonderlijk recht creëren.
- 7) Splitsing in appartementsrechten en opvolgend bestemmings- en bebouingswijziging. Het huidige kantoorgebouw, nieuwe kantoorgebouw en parkeren worden gesplitst in drie afzonderlijke rechten en behouden het huidige tijdvak. Alle drie de appartementsrechten vallen na de splitsing in appartementsrechten onder de Algemene Bepalingen 2000 [REDACTED]

Afgesproken is dat NSI 15 februari 2021 de voorkeursoptie en een tweede voorkeur (als alternatief) aan de gemeente kenbaar maakt waarna van deze twee opties de verstrekte berekeningen gecontroleerd worden. Het programma zoals in de Afsprakenbrief is opgenomen vormt de basis voor de te controleren erfpachtberekeningen. De gecontroleerde en daarmee geaccordeerde berekeningen worden uiterlijk 19 april 2021 verstrekt aan NSI. De definitieve keuze van het erfpachtscenario door NSI wordt 3 maanden voor het verstrekken van de definitieve erfpachtaanbieding – dus uiterlijk 1 oktober 2021 - aan de gemeente kenbaar gemaakt.

Financiën

In de proefberekeningen is gerekend met 22.200 m² bvo kantoor (inclusief ontmoetingsruimte), 500 m² bvo voorzieningen [REDACTED] De 700 m² boven de fietsenstalling is meegerekend als kantoorfunctie. Voor deze bestemmings- en bebouingswijziging is door de Gemeente een erfpachtgrondwaarde bepaald, deze is op 23 maart 2020 en vervolgens op 12 en 25 juni 2020 met bovenstaand aangepast programma voorgelegd aan NSI. De grondprijs (exclusief btw), die in verband met deze bestemmings- en bebouingswijziging door de Gemeente is afgegeven, bedraagt:

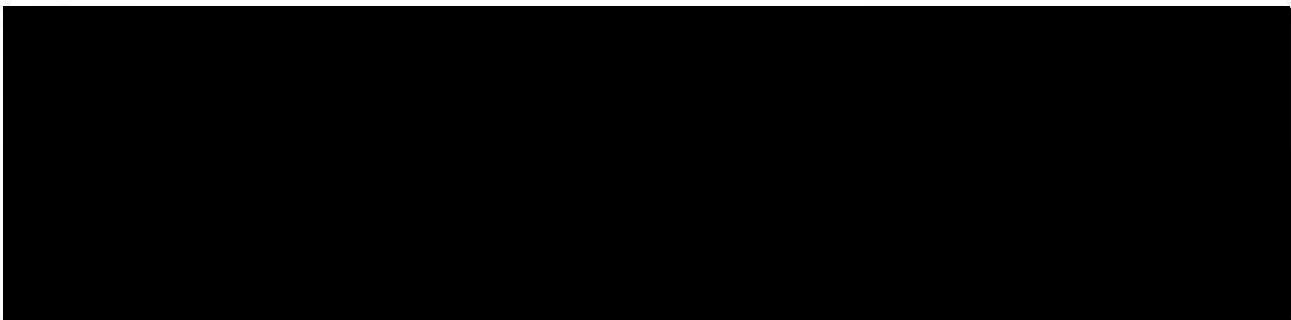
- ██████ per m2 bvo voor de functie kantoor; na depreciatie een grondprijs ██████ per m2 bvo
- ██████ per m2 bvo voorzieningen (horeca III en IV, maatschappelijke dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening, sportvoorzieningen en zakelijke dienstverlening; na depreciatie een grondprijs ██████ per m2 bvo
- € ██████ per verdiepte parkeerplaats

Onder de functie Kantoor valt ook de ontmoetingsruimte en de rooftopbar voor zover deze niet openbaar toegankelijk is. Als de rooftopbar wel openbaar toegankelijk wordt dan valt deze onder de functie Voorzieningen.

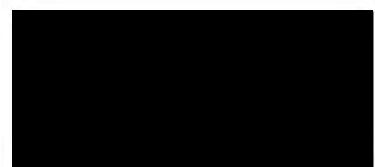
Omdat de wijziging een bebouwingswijziging betreft, is een depreciatiefactor van 0,9 van toepassing, waardoor de grondprijzen op € ██████ per m2 bvo kantoor en € ██████ per m2 bvo voorzieningen (bedragen exclusief BTW) uitkomt. Bovenstaande grondprijzen zijn exclusief BTW en gebaseerd op een prijspeil 1 april 2020. De grondprijzen worden maandelijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijs index (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, voor het eerst per 1 april 2021. De indexering zal plaatsvinden tot aan toepassing van de overeenkomstig te bepalen ingangsdatum erfpachtwijziging, met dien verstande dat er geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie.



Op basis van de proefberekening d.d. 1 september bedraagt de tegemoetkoming op de afkoopsom bij een ongewijzigd tijdvak € ██████. Bij een keuze voor een tijdvak van 50 jaar bedraagt de tegemoetkoming op de afkoopsom € ██████. De keuze van NSI voor vaste canonbetaling bij een periode van 1, 10 of 25 jaar betekent een tegemoetkoming van respectievelijk € ██████, € ██████ en € ██████ per jaar. De definitieve tegemoetkoming wordt berekend op basis van het definitieve programma, aantal parkeerplaatsen en functie invulling.



Bij indexering wordt de volgende rekenmethodiek toegepast: Het CPI indexcijfer van 1 april 2020 geldt als ijkpunt. Voorbeeldberekening: Indexering per 1 april 2021 zal dan plaatsvinden door het voor 1 april 2021 geldende CPI indexcijfer te delen door het CPI indexcijfer van 1 april 2020 en vervolgens te vermenigvuldigen met het op 1 april 2020 geldende indexcijfer.



Om gebruik te kunnen maken van bovenstaande grondprijs dient NSI uiterlijk per 15 maart 2022 de erfpachtaanbieding/wijziging te accepteren. Indien deze acceptatie niet binnen de gestelde termijn heeft plaatsgevonden vervallen alle rechten en plichten voortvloeiend uit de Afsprakenbrief. NSI wordt verzocht om uiterlijk 15 februari 2022 de notaris door te geven zodat de voorbereidende werkzaamheden voor tijdige aktepassering kunnen worden verricht. De geaccepteerde erfpachtaanbieding vormt na bestuurlijke goedkeuring de basis om het erfpachtrecht middels aktepassering vast te leggen. De geaccepteerde erfpachtaanbieding vormt daarmee de basis voor de erfpachtbevestiging. Door de erfpachtaanbieding te accepteren is geen sprake van een bouwplicht, er is immers nog geen nieuw erfpachtrecht gevestigd. De erfpachtbevestiging wordt als basis voor het gewijzigde erfpachtrecht ook voor akkoord voorgelegd aan NSI. In de erfpachtaanbieding en vervolgens ook de erfpachtbevestiging worden de ontwikkelafspraken nader ingevuld. Dit houdt o.a. in dat het programma en ook de planning steeds concreter en bindend worden ingevuld tot het moment van oplevering van Deelproject I.

Het erfpachtrecht – en daarmee de ingangsdatum van de geactualiseerde canon of afkoopsom - wordt pas vastgelegd na een onherroepelijk Bestemmingsplan en onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en afgeronde integriteitsscreening. Na de juridische ingangsdatum, oftewel datum aktepassering, kan gestart worden met de uitvoering van de herontwikkeling (= start bouw) en dient NSI de gewijzigde canon of afkoopsom te betalen. In het erfpachtrecht wordt het aantal m2 bvo opgenomen en bepaald aan de hand van de meest recente versie van de NEN 2580 waarbij de tekeningen van de aanvraag omgevingsvergunning als onderlegger worden gebruikt voor het vaststellen van een voorlopige nieuwe grondwaarde.

Na realisatie en oplevering van Deelproject I zal binnen uiterlijk 6 maanden een meting op basis van de meest recente versie van de NEN 2580 worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf om het definitieve metrage bvo en [REDACTED] te laten vaststellen. Op basis van deze meting zal de definitieve grondwaarde voor de uitbreiding worden vastgesteld.

Kosten

Ieder der partijen draagt in het kader van de uitvoering van hetgeen in de Afsprakenbrief is vermeld de eigen kosten.

Publiekrechtelijk procedures: Bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Bestemmingsplan

Om de ontwikkeling van Deelproject I mogelijk te maken zal een Bestemmingsplan in procedure worden gebracht, waarin Deelproject I tezamen met de zogenoemde kavel 13 zal worden opgenomen. De Gemeente zal zich inspannen om het programma zoals overeengekomen in de Afsprakenbrief binnen de gewenste planning mogelijk te maken. Door ondertekening van de Afsprakenbrief verleent NSI toestemming aan de gemeente het vooroverleg art. 3.1.1 te voeren over het voorontwerp Bestemmingsplan. De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken een eigen verantwoordelijkheid welke zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Afsprakenbrief valt. Met inachtneming van de vorige volzin zal de Gemeente zich inspannen om de voor de onderhavige ontwikkeling Deelproject I benodigde planologische procedure en benodigde (omgevings-)vergunningen

zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen, zodat de benodigde omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zo spoedig mogelijk kunnen worden verleend. De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingediend bij de Omgevingsdienst en door de Omgevingsdienst verleend. De Afsprakenbrief en de afspraken die hierin worden gemaakt laten de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente onverlet. De Gemeente behoudt haar bevoegdheid om onder meer ten gevolge van ingediende zienswijzen of (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van het Bestemmingsplan door de rechter, wijzigingen aan te brengen in het Bestemmingsplan. Het vorenstaande geldt in gelijke mate voor de andere publiekrechtelijke toestemmingen die benodigd zijn voor de Herontwikkeling. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van NSI die, met inachtneming van het vorenstaande, is veroorzaakt.

Het Bestemmingsplan heeft betrekking op twee kavels: kavel 13 en Deelproject I (inclusief het gedeelte waarop de fietsparkeervoorziening met de voorzieningen kan worden gerealiseerd). Mochten Partijen op enig moment concluderen dat vanwege de opname van beide kavels in één Bestemmingsplan, het risico bestaat op vernietiging door de Raad van State, dan treden Partijen in overleg over de ont koppeling van beide procedures door de vaststelling van een postzegelbestemmingsplan (dan wel de verlening van een planologisch besluit) voor NSI Deelproject I en kavel 13 afzonderlijk. Een dergelijke planologische wijziging laat de Afsprakenbrief onverlet, met dien verstande dat Partijen de planning en de overeengekomen termijnen in de Afsprakenbrief in gezamenlijk overleg en naar redelijkheid zullen aanpassen.

Omgevingsvergunning

NSI zal zich op basis van een (onherroepelijk) vastgesteld Bestemmingsplan, waarvan Deelproject I onderdeel uitmaakt, inspannen de benodigde (omgevings)vergunningen conform planning aan te vragen en waar nodig te voorzien van de daarbij behorende documenten, die nodig zijn om de aanvraag te kunnen beoordelen. Teneinde te bewerkstelligen dat de vergunningen en bijbehorende documenten in overeenstemming zijn met de wettelijke vereisten vindt hierover afstemming plaats tussen NSI de Gemeente en de OD.

Luchthavenindulingsbesluit (Lib)

Op 12 december 2019 is op basis van het Luchthavenindulingsbesluit Schiphol van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een 'verklaring van geen bedenkingen' verkregen voor een maximale bouwhoogte van 86 meter. Hiermee vormt het Lib geen belemmering om een gebouw met deze bouwhoogte van maximaal 86 meter te realiseren. De maximale hoogte is inclusief de in stationaire toestand verkerende technische installaties die zich op het dak bevinden (uitgaande van een niet operationeel zijnde technische installatie).

Zendmast Cellnex

De aanwezigheid van een zendmast in de nabijheid van Deelproject I kan gevolgen hebben voor de werking van elektronische apparatuur in gebouwen en het gebruik als verblijfsruimte. Ten gevolge hiervan kan het nodig zijn dat NSI (bouwkundige) maatregelen dient te treffen aan, in of op het gebouw. Het is de verantwoordelijkheid van NSI door middel van onderzoek tijdig vast te stellen welke eventuele maatregelen benodigd zijn. Deelproject I kan ook gevolgen hebben voor de straalpaden van de zendmast. Het is de verantwoordelijkheid van NSI om afspraken te maken met de eigenaar van de zendmast over deze mogelijke gevolgen.

Realisatie, BLVC-plan en werkterrein

Opgemerkt dient te worden dat de gemeente ten behoeve van NSI deelproject I geen werkzaamheden op het gebied van bouw- en woonrijpmaken zal verrichten op de kavel die aan NSI in erfpacht is uitgegeven. Op een later moment kan in overleg met Vattenfall, NSI en telecombedrijven bepaald worden om de warmteleiding en telecomkabels te verleggen dan wel in overleg met de betreffende eigenaren van de kabels en leidingen de benodigde noodzakelijke voorzieningen te treffen om de kabels en leidingen in stand te houden. De realisatiekosten van de uitvoering en de (tijdelijke voorzieningen) zijn in dat geval volledig voor rekening van NSI.

De inrichting van de openbare ruimte rondom het erfpachtperceel is voor rekening en risico van de Gemeente. De inrichting van de onbebouwde gedeelten van het erfpachtperceel is voor rekening en risico van NSI.

Voor start bouw wordt de nul situatie van de openbare ruimte gemeten en een zogeheten bouwexploot uitgebracht. Gedurende de bouw zal de Gemeente aan de hand van deformatiemetingen monitoren of er zetting optreedt met als gevolg schade aan eigendommen van de Gemeente. In de erfpachtaanbieding zal dit nader worden uitgeschreven.

BLVC-plan uitvoeringsfase

Voor het borgen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid en om afspraken te maken over de communicatie omtrent de werkzaamheden dient een BLVC-plan te worden opgesteld. Het BLVC-kader Zuidas d.d. 10 april 2018 (**bijlage 4**) of het dan vigerende BLVC kader ten tijde van acceptatie van de erfpachtaanbieding is van toepassing op de ontwikkeling Deelproject I.

Belangrijk uitgangspunt hierin is onder andere dat funderingsconstructies worden aangebracht of verwijderd met geluids- en trillingsarme technieken, zoals gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen. Traditioneel heien en/of trillen van damwanden en palen (heipalen en-of vibropalen) is niet toegestaan, tenzij er technisch geen andere keuze is en dit goed is onderbouwd. Deze eis geldt niet voor damwanden korter dan 13 meter. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat de bouwveiligheidszones en hijszones van het bouwproject zo klein als mogelijk worden gehouden. Het bouwproject moet op zo'n manier worden gerealiseerd dat voetgangers, fietsers en automobilisten een onbelemmerde (in de zin van gedeeltelijk en tijdelijke omlegging van de openbare weg, waarover reeds met de Omgevingsdienst en Gemeente gesprekken worden gevoerd) en veilige doorgang hebben op de Vivaldistraat, Scarlattilaan en Ravellaan. Om deze straten in het bijzonder en de openbare ruimte in het algemeen bereikbaar en veilig te houden voor derden, zet NSI het overleg met de Gemeente, de OD en Stadsregie voort. Zo komt de beoogde bouwmethode tijdens VO en DO aan bod en biedt NSI de genoemde overheidsdiensten de mogelijkheid om het bouwplan te toetsen op de gestelde eisen omtrent bereikbaarheid en veiligheid zoals hierboven beschreven.

Binnen de gestelde BLVC kaders dient NSI het BLVC-plan uit te werken. Onderdeel van het plan is een tekening met terreinindeling met daarop aangegeven de bouwhekken, bouwketen en bouwborden, (eventuele) kraanposities en laad- en losplaatsen, interne bouwroute, te nemen tijdelijke verkeersmaatregelen.

Het BLVC-plan dient aan de Gemeente te worden voorgelegd ruim voor de datum start bouw doch minimaal drie maanden daarvoor. Wanneer verkeerssituaties op het hoofdnet (auto, openbaar vervoer én fiets) voor langere tijd (langer dan 3 maanden) wijzigen, dient het ontwerp hiervan behandeld te worden in de Centrale

Verkeerscommissie. Afhankelijk van de mate van impact dient hiervoor rekening worden gehouden met een doorlooptijd van minimaal 6 maanden.

In verband met raakvlakken van andere projecten in Zuidas, zoals de aanleg van de Ravellaan, de realisatie van ander vastgoed, Zuidasdok en werkzaamheden aan de Antonio Vivaldistraat - Domenico Scarlattilaan kunnen nadere eisen worden gesteld aan de uitvoering, welke eventuele nadere eisen de Gemeente uiterlijk in de DO fase met NSI zal delen.

Ter meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen om volgens het BLVC-plan te werken is NSI een borgsom ter hoogte van € 50.000,- verschuldigd aan de gemeente, te voldoen binnen vier weken na acceptatie van de erfpachtaanbieding. Bij niet nakoming van deze verplichtingen is NSI zonder nadere ingebrekestelling een onmiddellijk opeisbare boete van € 1000,- per overtreding en per dag (zolang de overtreding voortduurt) aan de Gemeente verschuldigd. De Gemeente zal in geval van constatering van niet nakoming als hiervoor bedoeld een proces verbaal opstellen en aan NSI verstrekken. De verschuldigde boete zal worden ingehouden op de gestorte borgsom voor zover deze toereikend is.

Indien en voor zover ten behoeve van de realisatie van Deelproject I, door of namens NSI gebruik dient te worden gemaakt van werkterrein(en) gelegen buiten de erfpachtgrenzen, zullen nadere afspraken ter zake dienen te worden gemaakt en zal er een separate werkterreinhuurovereenkomst (**bijlage 5**) met bijbehorende tekeningen door de Gemeente worden opgesteld. De huidige huurprijs van het werkterrein bedraagt € 38,09 (prijs 2020) per m² per jaar, exclusief BTW. Bij latere huur dan in 2020 wordt de huurprijs gecorrigeerd naar het prijspeil van het betreffende jaar dat het werkterrein gehuurd wordt. De openbare ruimte wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt en dient door NSI bij de beëindiging van de huurovereenkomst weer in de oorspronkelijke staat terug geleverd te worden. Eventuele kosten voor de aanpassingen (engineering, ontwerp, uitvoering, etc.) aan kabels en leidingen, lichtmasten, bomen of andere objecten / obstakels komen voor rekening en risico van NSI. De huurovereenkomst dient voor de start bouw ondertekend te zijn.

Nadat het gehuurde werkterrein is terug geleverd aan de Gemeente zal (het eventuele restant van) de hiervoor genoemde borgsom worden terugbetaald; uitgangspunt daarbij is dat terugbetaling plaatsvindt binnen één maand na 'einddatum huurovereenkomst werkterrein'.

Kabels en leidingen

Wanneer gebruik gemaakt wordt van openbare ruimte als werkterrein, dient rekening te worden gehouden met kabels en leidingen (en lichtmasten, brandkranen e.d.) van derden. Deze dienen te allen tijde bereikbaar te zijn voor de betreffende eigenaar ten behoeve van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden. NSI dient zich ervan te vergewissen of er, en zo ja, welke kabels en leidingen zich binnen en in de omgeving van het bouw- en werkterrein bevinden en (in overleg met de betrokken beheerders) de vereiste beschermingsmaatregelen te treffen om schade te voorkomen. Met name aan de westzijde en noordzijde van de kavel liggen belangrijke kabel- en leidingtracés, o.a. een warmteleiding (2x), die invloed kunnen hebben op de te kiezen bouwmethode. NSI is verantwoordelijk voor het in kaart brengen van de actuele ligging van kabels en leidingen.

Relatie Zuidasdok

Het project Zuidasdok behelst onder meer de ondertunneling van de A10 en uitbreiding van het station Zuid.

NSI 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 gebouw, mogelijk ook voor de bereikbaarheid en de leefbaarheid van het gebouw. 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. Kabels en leidingen (waaronder ook huisaansluitingen) mogen niet ten zuiden van de tracébesluitgrens worden gelegd.

Er dienen tussen de aannemer van Zuidasdok en NSI tijdig adequate afspraken gemaakt te worden. 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 ontwikkelaar/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 coördinatieovereenkomst waarin onder andere de periode van gebruik en voorwaarden waaronder het gebruik plaatsvindt zijn opgenomen en waarbij de aannemer Zuidasdok als coördinerend aannemer zal fungeren. Binnen het TB-gebied zijn de werkzaamheden van de aannemer Zuidasdok leidend. NSI dient zijn aannemer van het voorgaande op de hoogte te stellen. Zuidasdok garandeert zich te zullen inspannen om de ontwikkeling van de kavel mogelijk te maken.

Planning

Partijen streven naar een ingangsdatum voor aanpassing van het erfpachtrecht voor Deelproject I door middel van aktepassering op 1 april 2022 (of zoveel eerder als mogelijk). Bij een uitloop van de start bouw als gevolg van een beroepsprocedure tegen het Bestemmingsplan, dan wel een beroepsprocedure bij de Rechtbank en eventueel bij de Raad van State op de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal de aktepassering worden uitgesteld gelijk aan deze uitlooptijd (te vermeerderen met een redelijke voorbereidingstermijn voor het laten opstellen en doen passeren van de akte) en zal de akte uiterlijk bij start bouw gepasseerd moeten zijn. Indien het Bestemmingsplan niet wordt vastgesteld door de Raad, of wordt vernietigd door de Raad van State, of er geen sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen treden partijen in overleg over de aanpassing van de planning.

Mocht NSI onverhoopt besluiten niet tot realisatie van de ontwikkeling Deelproject I over te gaan, zal NSI per aangetekende brief haar recht op het realiseren van de ontwikkeling opzeggen.

NSI heeft het recht de afspraken uit de Afsprakenbrief, ondanks een tijdige onvoorwaardelijke acceptatie van de erfpachtaanbieding voor 15 maart 2022, bij gemeentelijke instemming te ontbinden tot het tijdstip waarop deze afspraken in een notariële akte zullen worden vastgelegd en in de openbare registers van het

kadaster worden ingeschreven (datum aktepassering). Dit verzoek tot ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven van of namens NSI aan de Gemeente.

Indien NSI haar recht van de ontwikkeling opzegt of als bovengenoemde aktepassering niet op uiterlijk 1 april 2022 (eventueel aangevuld met bovengenoemde uitlooptijd) heeft plaatsgevonden, vervallen alle afspraken uit de Afsprakenbrief. Partijen hebben alsdan niets meer van elkaar te vorderen.

Partijen zijn de volgende indicatieve mijlpalen overeengekomen:

Bestemmingsplan:

- Vrijgave Ontwerp Bestemmingsplan: 30-10-2020
- Publicatie Bestemmingsplan: 04-03-2021
- Bestemmingsplan in werking (niet onherroepelijk): 15-04-2021
- Bestemmingsplan onherroepelijk (zonder hoger beroep): 15-04-2021
- Bestemmingsplan onherroepelijk (met hoger beroep): 18-11-2021 (uitgaande van versnelde beroepsgang RvS)

Keuze erfpachtscenario en erfpachtrecht:

- Keuze NSI voorkeursscenario erfpacht en 2-de keuze: 15 februari 2021
- Verstrekken controleberekeningen erfpachtscenario's: uiterlijk 19 april 2021
- Definitieve keuze erfpachtscenario door NSI: 1 oktober 2021 (3 maanden voor versturen erfpachtaanbieding)
- Versturen erfpachtaanbieding: uiterlijk 1 januari 2022
- Acceptatie erfpachtaanbieding Deelproject I: uiterlijk 15 maart 2022 (onder voorwaarde van een onherroepelijk Bestemmingsplan en onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen)
- Ingangsdatum erfpachtrecht uiterlijk 1 april 2022

Ontwerptraject:

- Voorlopig ontwerp (concept) Deelproject I gereed: 2 november 2020
- Goedkeuring door Gemeente van het VO: 11 december 2020 (6 weken)
- Definitief ontwerp (concept) Deelproject I gereed: 3 mei 2021
- Goedkeuring door Gemeente van het DO: 28 mei 2021 (4 weken)

Omgevingsvergunning:

- Start procedure omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen: 27 juli 2021
- Verlening omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen: 19 november 2021

- Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen onherroepelijk (na 6 weken bezwaartermijn): 27 december 2021
- Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen onherroepelijk (bij bezwaar: + 12 weken bezwaartermijn): 25 maart 2022

Start bouw en oplevering:

- Moment start bouw Deelproject I (werkvoorbereiding en prefabricering) na omgevingsvergunning onherroepelijk (met bezwaar): 1 april 2022
- Werkvoorbereiding / sloop parkeergarage: uiterlijk 6 juni 2022 (of zoveel later als omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden)
- Uitvoering parkeergarage / fundatie Deelproject I: 29 juli 2022 (of zoveel later als omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden)
- Uitvoering kantoorgebouw: 13 maart 2023 (of zoveel later als omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden)
- Oplevering casco+ Deelproject I :5 april 2024 (of zoveel later als omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden)

Proces en Organisatie

Ten behoeve van de uitvoering van de in de Afsprakenbrief bedoelde activiteiten stellen Partijen een projectgroep in. Daarin zullen vertegenwoordigers van Partijen plaatsnemen. De projectgroep heeft als taak het coördineren en verrichten (of laten verrichten) van ontwerpwerkzaamheden, het opstellen van rapportages in het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure, het bewaken van de Planning, en overige handelingen benodigd op grond van de Afsprakenbrief. Indien nodig, stelt de projectgroep aparte werkverbanden samen om specifieke vraagstukken te kunnen beantwoorden. De projectgroep staat onder voorzitterschap van de Gemeente.

Indien er geschillen zijn binnen de projectgroep kunnen die worden voorgelegd aan de stuurgroep bestaande uit een vertegenwoordiging van de directie Zuidas en een vertegenwoordiging van de directie NSI. De projectgroep komt in principe één keer per maand bijeen of zo vaak als partijen dit noodzakelijk achten. De stuurgroep komt in principe één keer per kwartaal bijeen of zo vaak als partijen dit noodzakelijk achten.

Taken van de Gemeente

De Gemeente draagt – met inachtneming van de (indicatieve) Planning, de Afsprakenbrief – in haar hoedanigheid van eigenaar, zorg voor:

- a) Het integraal toetsen van het door NSI voorgelegde Voorlopig en Definitief Ontwerp en BLVC-plan;
- b) Het uitvoeren van de onder punt a bedoelde toetsingen binnen respectievelijk 6 (VO) en 4 weken (DO) na indiening
- c) Het ontwerpen en voor eigen rekening en risico aanleggen en inrichten van de openbare ruimte;
- d) Het doen van een erfpachtaanbieding waarin de wijziging van het erfpachtrecht ten behoeve van Deelproject I is opgenomen.

Taken van NSI

- a) NSI draagt – met inachtneming van de (indicatieve) Planning en de Afsprakenbrief – voor eigen rekening en risico zorg voor ontwerp en realisatie van Deelproject I en;
- b) NSI dient in het kader van Deelproject I een voorlopig en definitief ontwerp op te stellen en aan de Gemeente ter privaatrechtelijke toetsing voor te leggen;
- c) NSI zal de aanvragen van alle voor de realisering van Deelproject I noodzakelijke vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen, etc. indienen;
- d) Ten aanzien van de onderscheiden aansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering dient NSI in een zo vroeg mogelijk stadium overleg te voeren met de betrokken instanties over de plaats waar en het tijdstip waarop de onderscheiden (huis)aansluiting(en) moet(en) worden aangesloten op de netwerken;
- e) NSI dient een BLVC-plan op te stellen en ter toetsing aan de Gemeente voor te leggen.

Communicatie

Partijen zullen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij ruchtbaarheid geven aan het bestaan en de inhoud van de Afsprakenbrief en aan al hetgeen hem ter zake ter kennis is gekomen, tenzij een Partij hiertoe op grond van de wet gehouden is. De Gemeente geeft hiermee toestemming aan NSI om de Afsprakenbrief en de inhoud daarvan kenbaar te maken aan financiers en adviseurs alsmede hun groepsvennootschappen als bedoeld in artikel 2:24a BW.

Partijen verplichten zich alle informatie aangaande de andere Partij waarvan zij het vertrouwelijke karakter kennen of redelijkerwijs moeten vermoeden, tegenover derden geheim te houden en hun medewerkers en in te schakelen derden dezelfde geheimhouding op te leggen.

Partijen zullen alle communicatie aangaande ontwikkeling en realisatie van Deelproject I vooraf met elkaar afstemmen.

Integriteit, Wet Bibob en Vastgoedformulier

De Gemeente heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen 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 integriteit screening 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 die wordt opgenomen in overeenkomsten welke de Gemeente aangaat met een partij. Deze integriteitsclausule maakt tevens deel uit van de Afsprakenbrief (bijlage 6).

Toepasselijk recht en geschillen

Op de Afsprakenbrief is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de Afsprakenbrief dan wel van nadere overeenkomsten die daaruit mochten

voortvloeien, zullen, voor zover in die overeenkomsten niet anders is voorzien is, worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

Overdracht rechten en verplichtingen

Het is NSI niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de Afsprakenbrief zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente over te dragen. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

Planschade

Verplichting NSI compensatie planschade / planschaderisico-analyse

NSI verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en voor zover die schade voortvloeit uit dat deel van het Bestemmingsplan dat betrekking heeft op Deelproject I. De Gemeente heeft een planschaderisico-analyse laten uitvoeren. Dit rapport is verstrekt aan NSI.

Verplichting gemeente in kennis stellen planschadeverzoeken

De Gemeente zal NSI schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door NSI ingediende Verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De Gemeente zal NSI bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Amsterdam".

Toekenning planschade

De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade voor zover die schade voortvloeit uit dat deel van het Bestemmingsplan dat betrekking heeft op Deelproject I, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Betaling compensatie planschade

Ter uitvoering van het in het hiervoor bepaalde verplicht NSI zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer NLo2 INGB 0006 9039 59 ten name van de Gemeente Amsterdam, Zuidas onder vermelding van planschadekosten project NSI fase I. Indien planschade te verwachten is dan zal als zekerheidsstelling door NSI een bankgarantie (of vergelijkbare zekerheidsstelling) afgegeven worden.

Stichting Hello Zuidas en Green Businessclub

De Gemeente attendeert NSI op het feit dat publieke- en private partijen participeren in de Stichting Hello Zuidas en de Green Business Club. Hello Zuidas heeft als doelstelling om gezamenlijk met alle partijen in Zuidas de hoge kwaliteitsnormen in het gebied te waarborgen en op deze manier bij te dragen aan de groei en economische ontwikkeling van Amsterdam. De Green Business Club richt zich op concreet resultaat door

het initiëren en realiseren van duurzame projecten. Zie voor informatie www.greenbusinessclub.nl/nl/zuidas.
Gemeente verwacht ook uw participatie en bijdrage in deze.


Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud op 24/09/20 te Amsterdam,

Gemeente Amsterdam

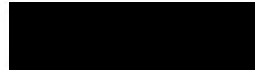


Directeur Zuidas

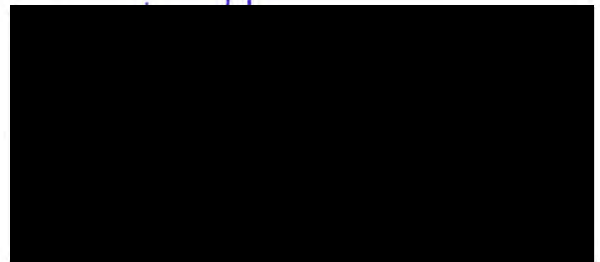
Ondertekenaars NSI Kantoren B.V. en/of NSI Development B.V.



NSI Kantoren B.V. en/of NSI Development B.V.



NSI Kantoren B.V. en/of NSI Development B.V.



Integriteitsclausule**Bijlage 6**

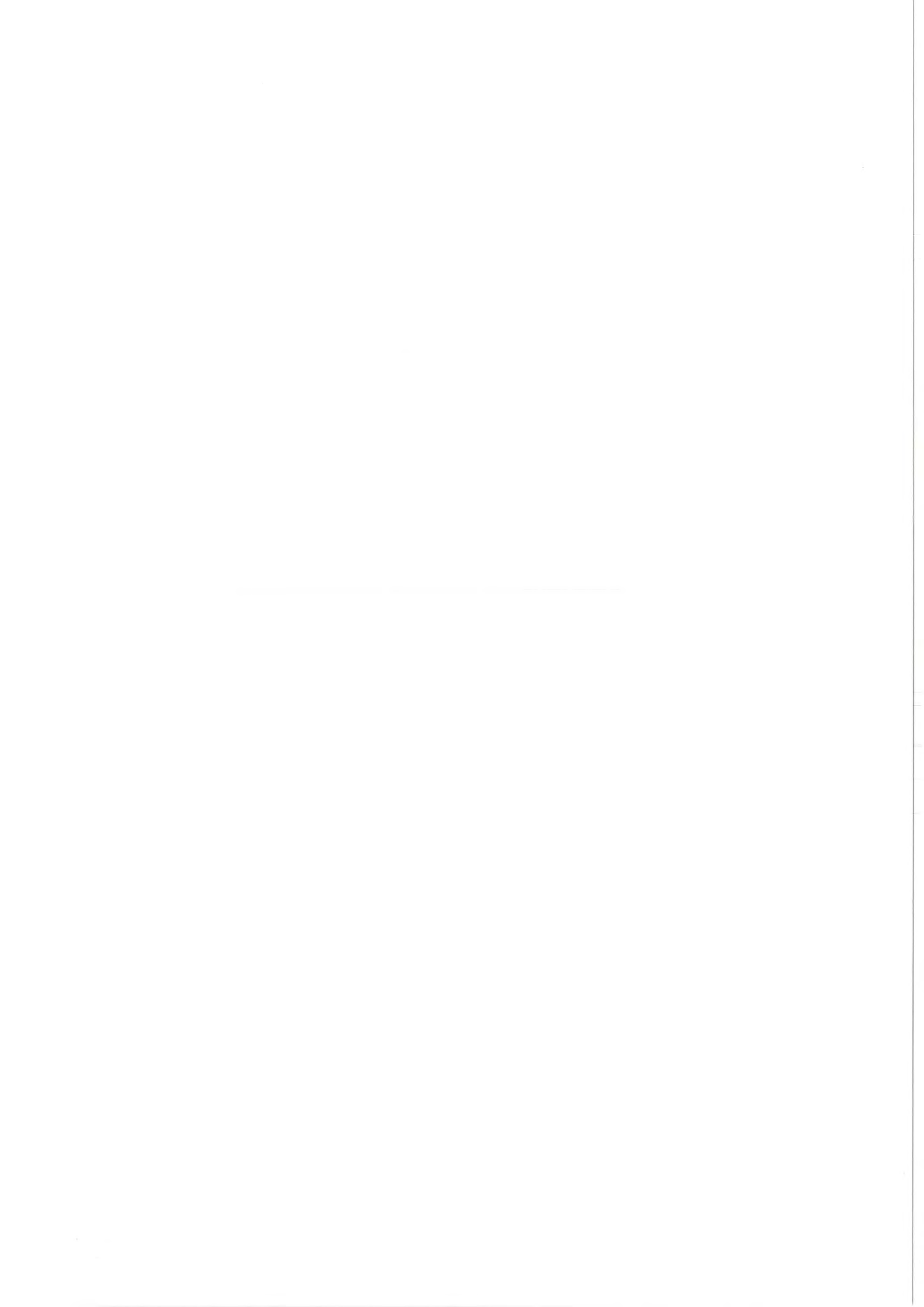
De Gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die tevens deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van deze overeenkomst (i.c. de Afsprakenbrief) verklaart de Ontwikkelaar (i.c. NSI), 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 strafvervolgning 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 strafvervolgning 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 hoeft 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.



VOLMACHT

DE ONDERGETEKENDEN:

naam : ██████████
woonplaats : Amstelveen
functie : ██████████
vennootschap : NSI N.V.
legitimatiebewijs : ██████████

naam : ██████████
woonplaats : Bussum
functie : ██████████
vennootschap : NSI N.V.
legitimatiebewijs : ██████████

in hun hoedanigheid van statutair bestuurder van NSI N.V., op haar beurt (indirect) bestuurder van NSI Kantoren B.V., NSI Vastgoed B.V. en NSI Development B.V. (de **Volmachtgever**) verklaren bij deze volmacht te geven aan:

naam : ██████████
woonplaats : Zeist
legitimatiebewijs : ██████████
Hierna aan te duiden als: (de **Gevolmachtigde**)

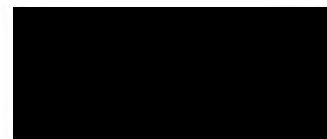
om:

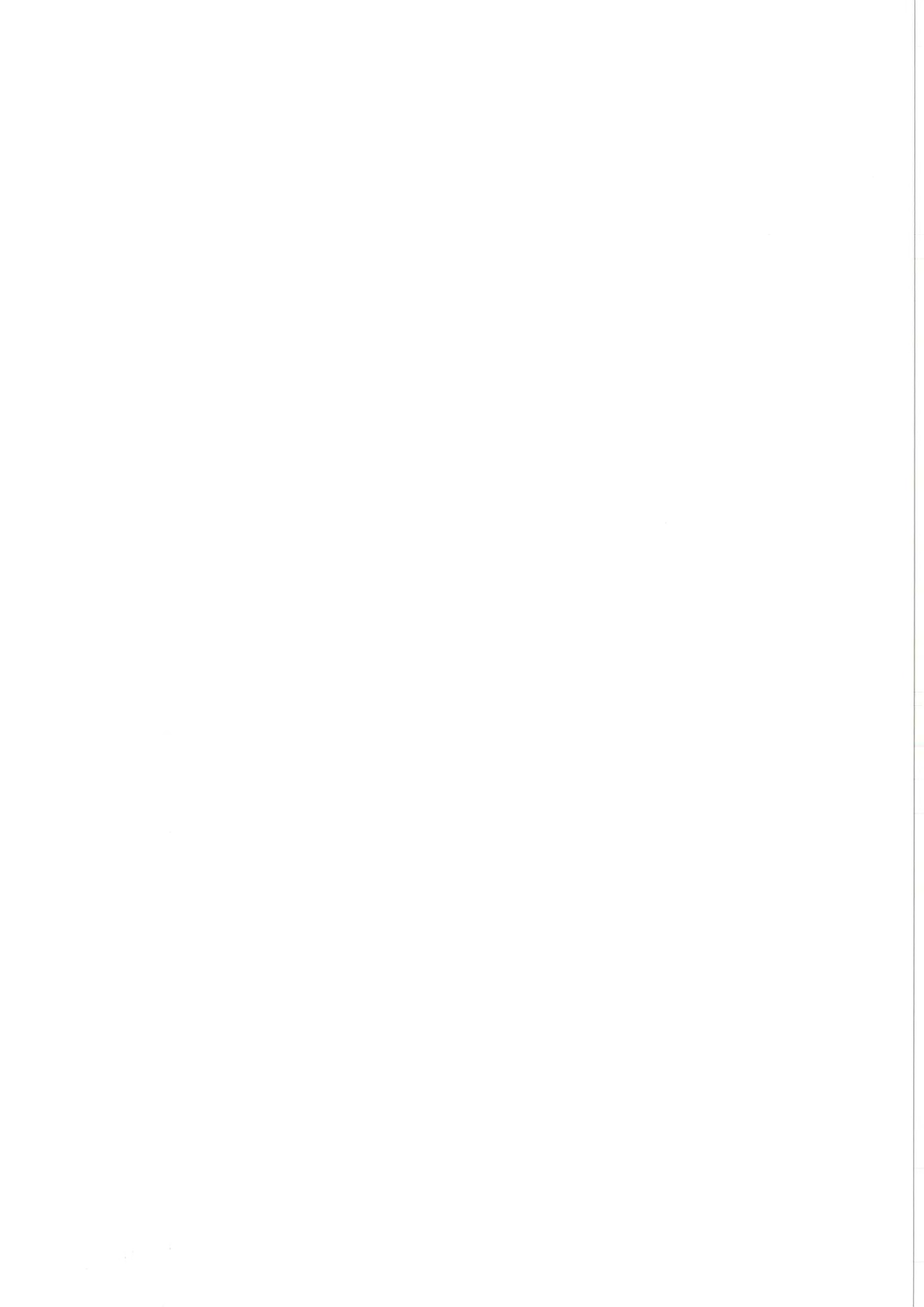
uitsluitend gezamenlijk en in aanwezigheid van mevrouw ██████████ bij NSI N.V. op 24 september het navolgende document te ondertekenen:

de "Afsprakenbrief herontwikkeling, uitbreiding en transformatie kantorencomplex NSI" met de Gemeente Amsterdam d.d. 24 september 2020, met kenmerk 20200408mk/EM.

De Volmachtgever verklaart, dat de volmacht eindigt op 25 september 2020, terwijl hetgeen op grond hiervan is bepaald van volle kracht en waarde blijft.

De Volmachtgever vrijwaart de Gevolmachtigde voor iedere vordering van derden in verband met of uit hoofde van: (i) deze volmacht, en (ii) iedere (rechts)handeling die de Gevolmachtigden op grond van deze volmacht voor en namens de Volmachtgever verricht.





Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Getekend via DocuSign op [•] 2020

24-9

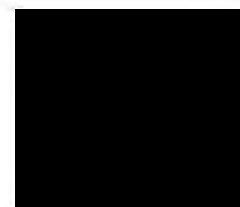


Naam: [redacted]
Functie: [redacted]



7B7F38F4F82B441...

Naam: [redacted]
Functie: [redacted]



Bijlage 1



WOODY | ZUIDAS

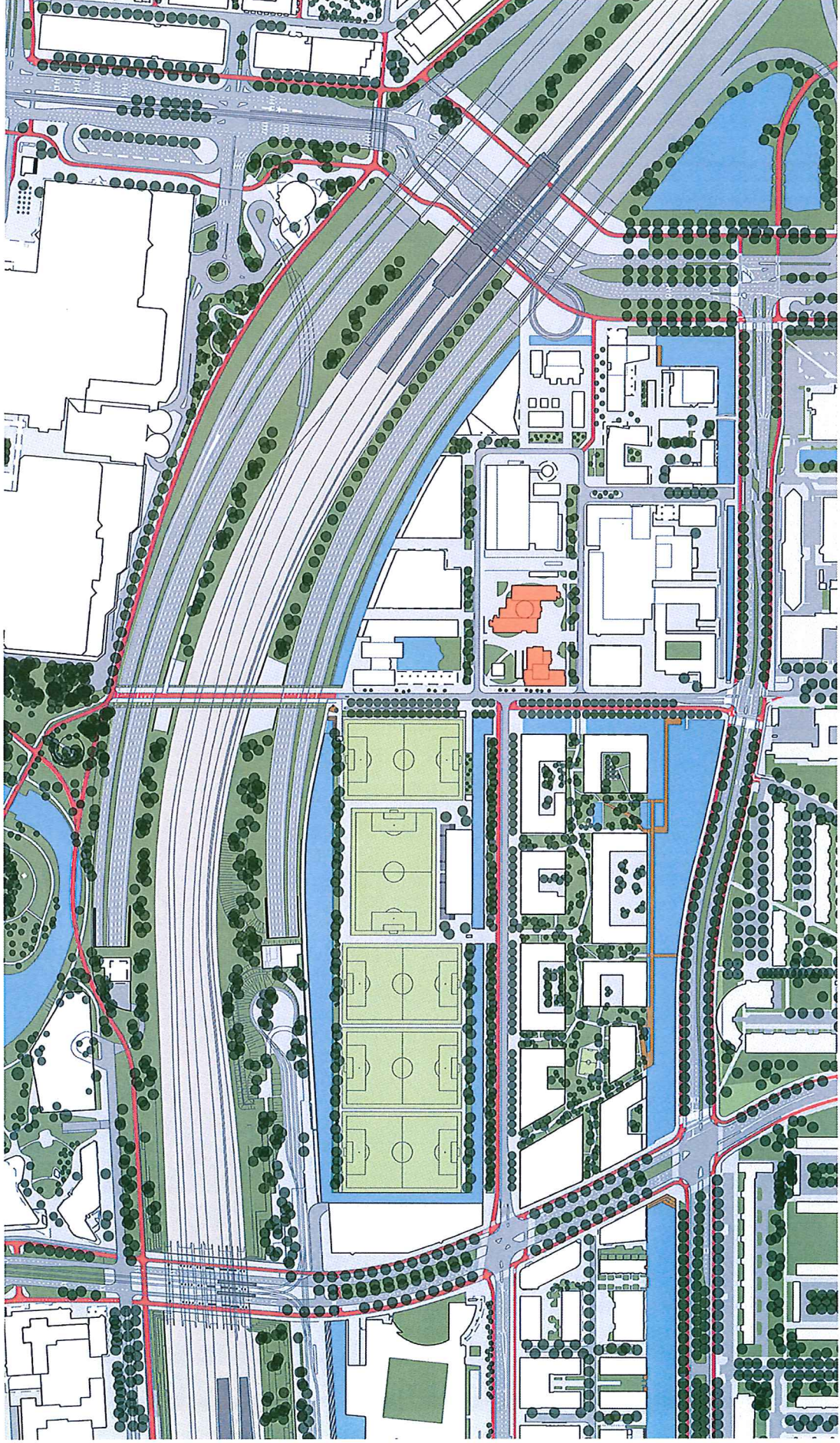
08 OKTOBER 2019

supervisieoverleg Zuidas



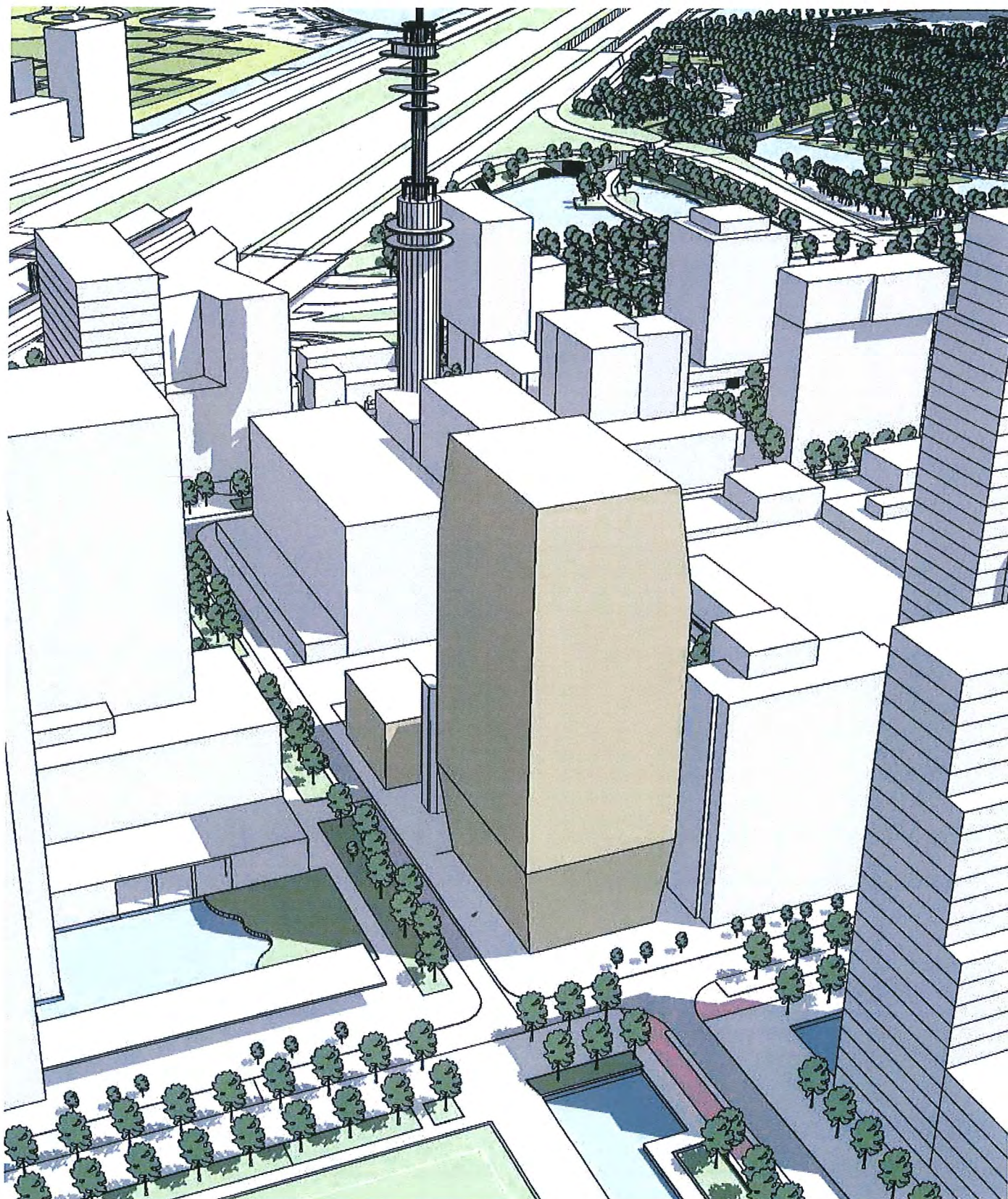
DAM
&





ZUIDAS

dok, vivaldi & ravel



Definitief, 22 september 2020



Bouwenvelop Zuidas - NSI deelproject 1

Hoek Antonio Vivaldistraat - Domenico Scarlatti laan, Vivaldi

Colofon

Titel: Bouwenvelop NSI Deelproject 1, hoek Antoni Vivaldistraat / Domenico Scarlattilaan, Vivaldi Zuidas

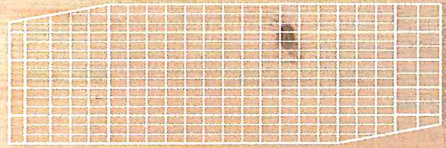
Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam
RvE Zuidas, Projectgroep Vivaldi

datum 22 september 2020

status definitief

informatie www.zuidas.nl

contactpersoon [redacted]@amsterdam.nl)



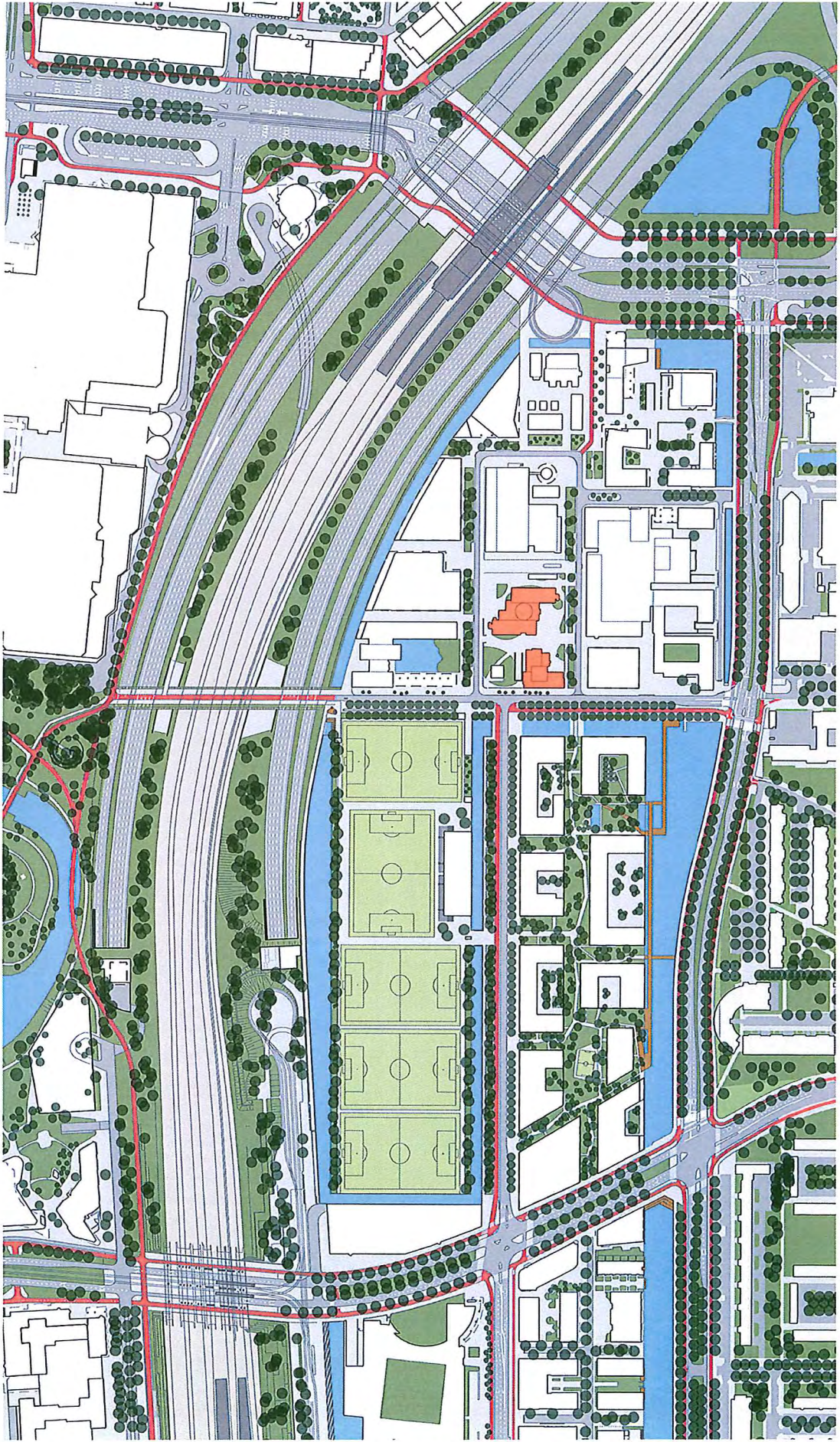
WOODY | ZUIDAS

27 FEBRUARI 2020

SCHETSONTWERP

DAM





ZUIDAS



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

BLVC-kader Zuidas voor bouwactiviteiten en werken in de openbare ruimte

Tijdens bouwwerkzaamheden en werk in de openbare ruimte in Zuidas gaan de dagelijkse zaken in de nabije omgeving gewoon door. Overlast voor de omgeving is onvermijdelijk. Denk aan geluidsoverlast, transporten, vervuiling, weg opbrekingen en omleidingen. Tijdens de bouw moeten de bereikbaarheid voor nooddiensten en veiligheid in de omgeving worden gewaarborgd en de algemene bereikbaarheid en leefbaarheid zo min mogelijk worden aangetast.

Tijdige en juiste communicatie over de uitvoering zorgt dat bewoners en werkenden weten wat ze kunnen verwachten. Het voorkomt en beperkt weerstand en klachten en daarmee vertragingen, meerkosten en faalkosten.

Dit BLVC-kader beschrijft de kaders en maatregelen die nodig zijn om een goede balans te creëren tussen veilig, efficiënt bouwen en het handhaven van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de omgeving.

1. Het BLVC-plan

Het BLVC-kader is (naast de wet- en regelgeving en richtlijnen vastliggend in de stukken opgenomen in paragraaf 8) de leidraad voor het maken van een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) toegespitst op een bouwproject of een werk in de openbare ruimte in Zuidas.

Bouwprojecten en werken in de openbare ruimte, die in opdracht van Gemeente Amsterdam, Zuidas worden uitgevoerd duiden we in dit BLVC-kader aan als bouwprojecten.

Het BLVC-plan is een essentieel onderdeel van een bouwproject. Het BLVC-plan dient goedgekeurd te zijn door Gemeente Amsterdam (Zuidas, en voor werken op de hoofd- en plusnetten ook WWU / Werkgroep Werk in Uitvoering) voor de afgifte van een vergunning voor Werken in de Openbare Ruimte (WIOR).

In dit kader wordt de opdrachtgever van bouwprojecten (ontwikkelaar, ontwikkelcombinatie of Gemeente Amsterdam, Zuidas) verantwoordelijk gehouden voor het (laten) opstellen en naleven van het BLVC-plan. Om die reden spreken we de opdrachtgever aan. In de praktijk voert de aannemer/bouwer het BLVC-plan uit en stemt opzet en uitvoering af met Gemeente Amsterdam, Zuidas. (In dit BLVC-kader wordt in het vervolg Gemeente Amsterdam, Zuidas aangeduid met Zuidas.)

Dit BLVC-kader heeft geen betrekking op werken in de openbare ruimte waarvan Zuidas geen opdrachtgever is.

2. Opstellen BLVC-plan

De opdrachtgever van bouwprojecten dient maatregelen te treffen ten aanzien van de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. Een groot deel van deze maatregelen zijn vastgelegd in dit BLVC-kader. De in 5 opgenomen algemene eisen (A) gelden voor elk bouwproject. De in 5 opgenomen specifieke eisen (S) dienen te worden uitgewerkt en specifiek te worden gemaakt per bouwproject. Deze uitgewerkte specifieke eisen (S) worden door de opdrachtgever toegevoegd aan het op te stellen BLVC-plan.

3. Opstellen communicatieplan

Bouwen in Zuidas betekent veel hinder voor bedrijven en bewoners in en om Zuidas. Goede communicatie voorkomt veel problemen. Communicatie is daarom een essentieel onderdeel van het BLVC-plan. Het maken van afspraken over communicatie tussen ontwikkelaar, Zuidas en aannemers die in de directe omgeving aan het werk zijn, is belangrijk. Om de communicatiestappen van een project duidelijk in beeld te brengen wordt per project een communicatieplan opgesteld. Het communicatieplan is de uitwerking van het onderdeel communicatie van het BLVC-plan.

Zuidas heeft een sjabloon ter beschikking voor het opstellen van een communicatieplan, hierin komen alle benodigde aspecten aan bod. Dit communicatieplan kan als bijlage worden toegevoegd zodat de communicatieparagraaf van het BLVC-plan beperkt blijft. Amsterdam Zuidas hanteert een huisstijl voor alle uitingen. In dit BLVC-kader is beschreven in welke gevallen en hoe de huisstijl moet worden toegepast.

Het communicatieplan doorloopt (als onderdeel van het BLVC-plan) de in paragraaf 9 genoemde processtappen.

4. Aanvullende of afwijkende eisen

Zuidas kan aanvullende of afwijkende eisen stellen, gericht op een specifiek project of situatie. Denk bijvoorbeeld aan eisen ten gevolge van:

- Beschikbaarheid en/of aard van bouw- en of werkterreinen;
- Nabijheid van scholen of andere gevoelige voorzieningen.

5. Generieke BLVC-eisen Amsterdam Zuidas


Onderstaande generieke BLVC-eisen zijn de vertaling van het evenwicht dat gerealiseerd moet worden tussen de bouwactiviteiten en het veilig en optimaal laten verlopen van de andere functies in de omgeving van een bouwproject. Bij situaties waarvoor geen eisen zijn geformuleerd, wordt gehandeld in de geest van het BLVC-kader.

Zuidas ziet erop toe dat de gestelde eisen worden nageleefd. (Zie paragraaf 10).



HUUROVEREENKOMST GROND EN / OF WATER

ONDERGETEKENDEN:

1. de **GEMEENTE AMSTERDAM (Zuidas)**, gevestigd in WTC aan Strawinskylaan 59, Toren B, 4^e verdieping, te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de 

hierna te noemen 'Verhuurder',

EN

1. (naam Huurder, vetgedrukt en in hoofdletters o.v.v. de juiste rechtsvorm; bij éénmansbedrijf: naam natuurlijk persoon, handelende onder de naam), gevestigd aan (vestigingsadres met postcode en woonplaats), ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer te (vestigingsplaats KvK), hierbij rechtsgeldig (checken via KvK) vertegenwoordigd door (naam en functie), geboren (geboortedatum) te (geboorteplaats), legitimatiebewijs (soort legitimatie) nummer afgegeven d.d. te

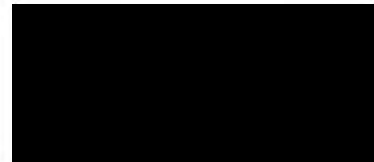
òf (indien natuurlijk persoon, niet handelende als éénmansbedrijf)

..... (naam Huurder, vetgedrukt en in hoofdletters), wonende aan (woonadres met postcode en woonplaats), geboren op (geboortedatum) te (geboorteplaats), legitimatiebewijs (soort legitimatie) nummer afgegeven d.d. te

hierna te noemen 'Huurder'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. Het betreffende te verhuren terrein is gelegen in projectgebied Zuidas te Amsterdam;



- b. Huurder heeft uitdrukkelijke verzocht om het gehuurde tijdelijk aan hem/haar te verhuren;
- c. Verhuurder is genegen om aan dit verzoek te voldoen, doch slechts onder de voorwaarden zoals deze in onderhavige overeenkomst staan vermeld;
- d. Huurder beseft zich terdege dat onderhavige verhuring een tijdelijk karakter heeft en dat Huurder na ommekomst van de huurperiode het gehuurde geheel ontruimd aan Verhuurder, in geen mindere staat als bij aanvang van de verhuring te beschikking zal stellen;

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een perceel grond, gelegen aan de te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie ..., nummer, oppervlakte circa m², hierna 'het gehuurde' genoemd, hetgeen nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen gearafeerde tekening nr. (**bijlage 1**) en een door partijen gearafeerd proces-verbaal van oplevering met door partijen gearafeerde foto's (**bijlage 2**).

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als (**bestemming zo concreet mogelijk invullen**).

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst grond en/of water gemeente Amsterdam' (**bijlage 3**), hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor een periode van, ingaande op en lopende tot en met

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode eindigt deze overeenkomst van rechtswege (er hoeft dus niet te worden opgezegd).

3.3 Verhuurder heeft het recht de huurovereenkomst gedurende de in de eerste volzin van 3.1 genoemde periode tussentijds te beëindigen door opzegging tegen het einde van een kalendermaand, indien het gebruik van het gehuurde door Huurder in verband met ontwikkelingen naar het oordeel van Verhuurder beëindigd moet worden. In dat geval moet