

E [REDACTED] PEERESOM

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Utrecht**, zetelende te Utrecht en kantoorhoudende te (3521 AZ) Utrecht, aan het Stadsplateau 1 (postadres: Postbus 8406, 3503 RK), te dezer zake vertegenwoordigd door de heer B. [REDACTED] de Vries, Concerndirecteur, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2022, met kenmerk 10687373,

verder: "**de Gemeente**";

en

2. de besloten vennootschap **The Cube Utrecht B.V.**, gevestigd te 1083 HN Amsterdam aan de Barbara Strozziilaan 101, 1st floor, en ten deze vertegenwoordigd door R.M. Hetterschijt en H.P. Hanisch, statutair directeuren,

verder: "**The Cube**";

de Gemeente en The Cube hierna samen aangeduid als "**Partijen**",

Nemen in aanmerking:

- A. Op 4 april 2022 hebben Partijen een mediationovereenkomst getekend (de "**Mediationovereenkomst**"). In die Mediationovereenkomst hebben Partijen Arent van Wassenauer aangesteld als mediator ("**Mediator**") in een tussen hen gerezen geschil aangaande de voorwaarden waaronder The Cube de woonruimten in het complex The Fizz te Utrecht aan de Jonkvrouw Sanderijndreef 47 ("**The Fizz**") te huur aanbiedt.
- B. Partijen hebben in de mediation overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder zij het geschil wensen op te lossen, welke voorwaarden zij wensen vast te leggen in deze Vaststellingsovereenkomst ("**VSO**").

Komen hierbij het volgende overeen:

1. Huurprijzen, servicekosten en overige voorwaarden

- 1.1 De per 1 juli 2022 (zijnde de prijspeildatum) actuele kale huurprijzen van The Cube voor de woonruimten in The Fizz zijn zoals opgenomen de tabel die is aangehecht als **Bijlage 1**.

- 1.2 The Cube verplicht zich ertoe ten aanzien van de hoogte van de kale huurprijzen van de hiervoor in artikellid 1.1 weergegeven appartement typen de volgende voorwaarden in acht te nemen, met dien verstande dat zij de reeds gesloten huurovereenkomsten niet hoeft aan te passen.
- 1.3 De huurprijzen voor de woonruimten in The Fizz zullen door The Cube worden vastgesteld met de volgende beperkingen:
- a. De kale huren van de 90 (negentig) zogenaamde 'clusterunits': de kale huren zullen nooit boven de 'kwaliteitskortingsgrens' worden vastgesteld zoals die van tijd tot tijd zal gelden (in 2022 is dat € 442,46), met dien verstande dat de huur niet hoeft te worden verlaagd als de huur op enig moment hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens doordat die grens zou worden verlaagd;
 - b. De kale huren van de 50 (vijftig) 'mediumunits' op de eerste verdieping: de kale huren zullen nooit boven de 'eerste aftoppingsgrens' worden vastgesteld zoals die van tijd tot tijd zal gelden (in 2022 is dat € 633,25), met dien verstande dat de huur niet hoeft te worden verlaagd als de huur op enig moment hoger is dan de 'eerste aftoppingsgrens' doordat die grens zou worden verlaagd. De in dit artikellid genoemde units (appartementen) zijn weergegeven in **Bijlage 2**.
 - c. De kale huren van de overige 460 (vierhonderdzes) 'mediumunits': de kale huren zullen nooit boven de tweede aftoppingsgrens worden vastgesteld zoals die van tijd tot tijd zal gelden (in 2022 is dat € 678,66), met dien verstande dat de huur niet hoeft te worden verlaagd als de huur op enig moment hoger is dan de "tweede aftoppingsgrens" doordat die grens zou worden verlaagd.
 - d. De kale huren van de 24 (vierentwintig) 'Large', 6 (zes) X-Large en 9 (negen) XX-L-units: de kale huren zullen nooit boven de liberalisatiegrens worden vastgesteld zoals die van tijd tot tijd zal gelden (in 2022 is dat € 763,47), met dien verstande dat de huur niet hoeft te worden verlaagd als de huur op enig moment hoger is dan de 'liberalisatiegrens' doordat die grens zou worden verlaagd.
- 1.4 Indien de in artikel 1.3 genoemde kwaliteitskortingsgrens, eerste aftoppingsgrens, tweede aftoppingsgrens en/of liberalisatiegrens door de overheid niet (meer) worden vastgesteld c.q. wordt afgeschaft, dan wordt de maximale huurprijs als volgt berekend:
- a. Voor de appartementen onder 1.3a: de kwaliteitskortingsgrens die voor de laatste keer op de juiste wijze is vastgesteld mag jaarlijks worden geïndexeerd waarbij het maximum ligt op het laagste van het gemiddelde CPI-indexatiepercentage van de vijf jaren daarvoor of het gemiddelde loonontwikkelingspercentage van de vijf jaren daarvoor¹;
 - b. Voor de appartementen onder 1.3b: de eerste aftoppingsgrens die voor de laatste keer op de juiste wijze is vastgesteld mag jaarlijks worden geïndexeerd waarbij het maximum ligt op het laagste van het gemiddelde CPI-indexatiepercentage van de vijf jaren daarvoor of het gemiddelde loonontwikkelingspercentage van de vijf jaren daarvoor;
 - c. Voor de appartementen onder 1.3c: de tweede aftoppingsgrens die voor de laatste keer op de juiste wijze is vastgesteld mag jaarlijks worden geïndexeerd

¹ De loonontwikkeling wordt in december van ieder jaar vastgesteld op basis van het gemiddelde CAO-loonindexcijfer over de maanden december tot en met november zoals die door het CBS worden gepubliceerd.

waarbij het maximum ligt op het laagste van het gemiddelde CPI-indexatiepercentage van de vijf jaren daarvoor of het gemiddelde loonontwikkelingspercentage van de vijf jaren daarvoor;

- d. Voor de appartementen onder 1.3d: de liberalisatiegrens die voor de laatste keer op de juiste wijze is vastgesteld mag jaarlijks worden geïndexeerd waarbij het maximum ligt op het laagste van het gemiddelde CPI-indexatiepercentage van de vijf jaren daarvoor of het gemiddelde loonontwikkelingspercentage van de vijf jaren daarvoor;

tenzij er een vervangende regeling door de overheid wordt vastgesteld voor een of meerdere van de in 1.3 genoemde grenzen. In dat geval geldt de door de overheid vastgestelde grens als maximum, met dien verstande dat dit nooit tot een lagere huurprijs kan leiden dan de op dat moment geldende huurprijs.

- 1.5 Indien de Gemeente schriftelijk aantoonst dat The Cube niet voldaan heeft aan de verplichtingen in artikel 1.3 en artikel 1.4 en nakoming van de verplichtingen ook is uitgebleven nadat de Gemeente The Cube daartoe schriftelijk in gebreke heeft gesteld waarbij aan The Cube een redelijke termijn tot nakoming is gesteld, kan de Gemeente besluiten een boete op te leggen ten bate van de gemeentekas van ten hoogste één miljoen euro (EUR 1.000.000). De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.
- 1.6 Partijen komen overeen dat de verplichtingen in artikel 1.1, artikel 1.2, artikel 1.3, artikel 1.4 en artikel 1.5 bij notariële akte worden vastgelegd als kwalitatieve verplichting en kettingbeding met boetebeding en worden geschreven in de openbare registers overeenkomstig een concept van die akte, zoals opgenomen in **Bijlage 3**. Als dat niet mogelijk is - bijvoorbeeld omdat hypotheekhouder daarvoor geen toestemming geeft - zal The Cube de in artikel 1.1, artikel 1.2, artikel 1.3, artikel 1.4 en artikel 1.5 weergegeven verplichtingen bij wijze van kettingbeding opleggen aan rechtsopvolgers van The Cube die het erfpachtrecht verkrijgen, op straffe van een boete van € 3.400.000,00 (dat wil zeggen: als het kettingbeding niet wordt opgelegd aan een rechtsopvolger leidt dat tot verbeurte van deze boete).
- 1.7 The Cube spant zich in om vrijkomende woningen onder de aandacht te brengen van Nederlandse studenten (die ingeschreven staan bij de Universiteit Utrecht of Utrechtse instellingen voor hoger onderwijs). Dat zal kunnen gebeuren op door The Cube daarvoor nuttig te achten methoden, waaronder in ieder geval:
 - a. het onder de aandacht brengen van The Fizz via de 'Uitweek';
 - b. het in contact treden met studentenverenigingen;
 - c. het beschikbaar maken van de website van The Fizz in de taal afhankelijk van het land waarin het IP-adres van de bezoeker van de website geregistreerd is, derhalve voor bezoekers uit Nederland direct in het Nederlands en voor bezoekers uit het buitenland in het Engels.
- 1.8 The Cube zal de uit art. 20 van de op 6 september 2019 tussen Partijen gesloten gronduitgifteovereenkomst voortvloeiende voorwaarden ten aanzien van de exploitatieverplichting van de studentenwoningen onverminderd naleven voor zover daarvan in deze VSO niet is afgeweken.

2 Sociaal en omgeving

- 2.1 The Cube zal gedurende de periode dat sprake is van een exploitatieverplichting als studentenwoningen (de eerste tien jaar na oplevering) jaarlijks (per periode van 12 maanden) een bedrag van (afgerond) € 10.000, ex BTW, besteden aan - in overleg met c.q. in rapportage aan de Gemeente - door The Cube aan te wijzen initiatieven en evenementen ter bevordering van de sociale verbinding van The Fizz in haar omgeving (zoals bijvoorbeeld de *grand* opening van The Fizz op 2 april 2022 in samenwerking met 'Social Collective').
- 2.2 Indien de Gemeente schriftelijk aantoonst dat The Cube niet voldoan heeft aan de verplichtingen in artikellid 2.1 en nakoming van de verplichtingen ook is uitgebleven nadat de Gemeente The Cube daartoe schriftelijk in gebreke heeft gesteld waarbij aan The Cube een redelijke termijn tot nakoming is gesteld, kan de Gemeente besluiten een boete op te leggen ten bate van de gemeentekas van ten hoogste één miljoen euro (EUR 1.000.000). De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.
- 2.3 Partijen komen overeen dat de verplichtingen in artikellid 2.1 en artikellid 2.2 bij notariële akte zullen worden vastgelegd als kwalitatieve verplichting en kettingbeding met boetebeding en worden ingeschreven in de openbare registers overeenkomstig een concept van die akte, zoals opgenomen in **Bijlage 3**. Als dat niet mogelijk is – bijvoorbeeld omdat de hypotheekhouder daarvoor geen toestemming geeft - zal The Cube de verplichtingen in artikellid 2.1 en artikellid 2.2 bij wijze van kettingbeding opleggen aan rechtsopvolgers van The Cube die het erfpachtrecht verkrijgen, op straffe van een boete van het resterende bedrag op grond van artikel 2.1.

3 Rapportage

- 3.1 The Cube zal een maal per jaar (in de maand oktober) aan de Gemeente verslag uitbrengen over het door haar voldoen aan de voorwaarden uit deze VSO c.q. de gronduitgifteovereenkomst. Dat gebeurt in de vorm van een 'format' die als **Bijlage 4** aan deze VSO is gehecht. The Cube zal in ieder geval aan de Gemeente de volgende informatie verstrekken zoals deze op 30 september van dat jaar geldt:
- aantal verhuurde appartementen;
 - type huurovereenkomst (campus / short stay);
 - hoogte huurprijzen en servicekosten per type appartement;
 - aantal buitenlandse / Nederlandse studenten.
- 3.2 Voorts zullen Partijen van tijd tot tijd met elkaar contact zoeken mocht daartoe behoefte bestaan bijvoorbeeld in verband met in hun visie relevante feiten en omstandigheden die bij hen bekend zijn geworden en waarover zij elkaar wensen te informeren c.q. geïnformeerd wensen te worden.
- 3.3 Indien de Gemeente schriftelijk aantoonst dat The Cube niet voldoan heeft aan de verplichtingen in artikellid 3.1 en nakoming van de verplichtingen ook is uitgebleven nadat de Gemeente The Cube daartoe schriftelijk in gebreke heeft gesteld waarbij aan The Cube een redelijke termijn tot nakoming is gesteld, kan de Gemeente besluiten een boete op te leggen ten bate van de gemeentekas van ten hoogste één miljoen euro (EUR 1.000.000). De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.

- 3.4 Partijen komen overeen dat de verplichtingen in artikel 3.1 en artikel 3.2 en artikel 3.3 bij notariële akte zullen worden vastgelegd als kwalitatieve verplichting en kettingbeding met boetebeding en worden ingeschreven in de openbare registers overeenkomstig een concept van die akte, zoals opgenomen in Bijlage 3. Als dat niet mogelijk is – bijvoorbeeld omdat de hypotheekhouder daarvoor geen toestemming geeft - zal The Cube de verplichtingen in artikel 3.1 en artikel 3.2 en artikel 3.3 bij wijze van kettingbeding opleggen aan rechtsoptvolgers van The Cube die het erfpachtrecht verkrijgen, op straffe van een boete van € 3.400.000 (dat wil zeggen: als het kettingbeding niet wordt opgelegd aan een rechtsoptvolger leidt dat tot verbeurte van deze boete).

4 Einde Kwalitatieve Verplichting en Kettingbeding

- 4.1 De kwalitatieve verplichting en kettingbeding als bedoeld in de voorgaande artikelen zullen van rechtswege komen te vervallen per 1 oktober 2031. Partijen, dan wel hun rechtsoptvolgers, zullen in dat geval op eerste verzoek hun medewerking verlenen aan de doorhaling van de bij deze akte vastgelegde kwalitatieve verplichting in de openbare registers.

5 Beëindiging mediation, vertrouwelijk, finale kwijting en waarborgsom

- 5.1 Door de ondertekening van deze VSO eindigt de mediation.
- 5.2 Alle tussen Partijen gedurende de mediation aan elkaar verstrekte gegevens, mededelingen, presentaties, documenten, waaronder ook de door de Mediator vervaardigde verslagen, vallen onder het in artikel 4 van de Mediationovereenkomst opgenomen geheimhoudingsbeding.
- 5.3 Deze VSO valt niet onder dat geheimhoudingsbeding en is dus niet vertrouwelijk.
- 5.4 Partijen verlenen elkaar finale kwijting met betrekking tot het onderhavige geschil, met inachtneming van (de nakoming van) de in deze VSO gemaakte nadere afspraken.
- 5.5 The Cube stemt er mee in dat de Gemeente de in het kader van de realisatie van The Fizz betaalde waarborgsom – Partijen genoegzaam bekend – uitkeert aan Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.
- 5.6 Voor zover niet van de bepalingen van de reeds gesloten overeenkomsten is afgeweken in deze VSO, blijven deze onverkort van kracht.

6 Toepasselijk recht en geschillen

- 6.1 Deze VSO wordt beheerst door Nederlands recht.
- 6.2 Geschillen die uit de uitvoering van deze VSO tussen Partijen mochten optreden zullen in eerste instantie worden besproken met de Mediator met als doel deze geschillen in der minne te doen oplossen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Utrecht op 21 december 2022.

HANDTEKENINGENPAGINA



De Gemeente
Namens deze: ~~B.R. de Vries~~
F.A. PEERBOOM



The Cube Utrecht B.V.
namens deze: R.M. Hetterschijt



The Cube Utrecht B.V.
namens deze: H.P. Hanisch

Bijlage 1 – Tabel

Appartement Type	Aantal	Gemiddeld Oppervlakte (in m ²)	Gemiddelde kale huur / maand
Cluster	90	20.5	€419
Medium	510	21.2	€614
Large	24	25.5	€675
X-Large	6	35.7	€740
XX-Large	9	43.2	€739
Totaal	639	21.7	€592

Bijlage 2 – Tekening units (appartementen)

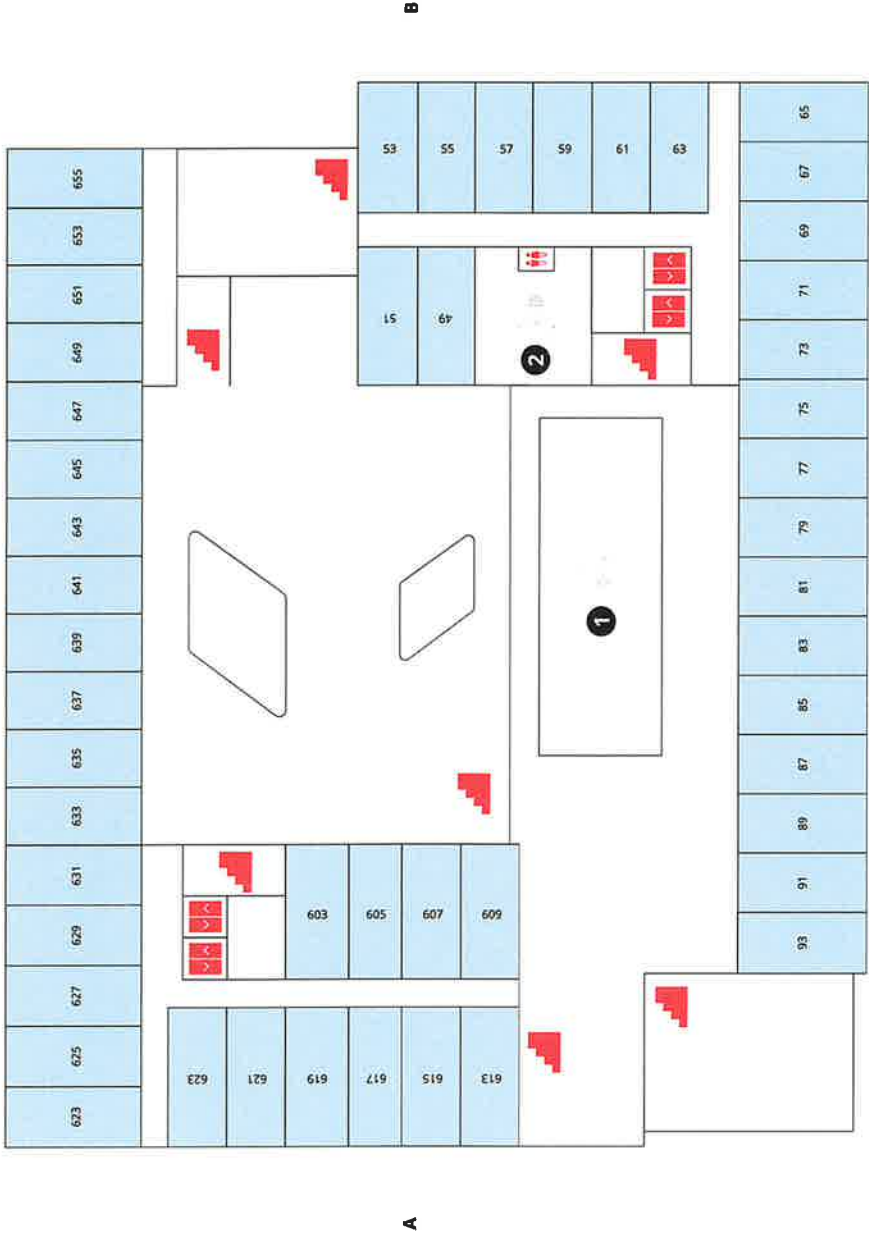
Apartments
Building A 603-655
Building B 49-93

Single Studio

M

1 Outdoor Gym

2 Indoor Gym



Bijlage 3 – Concept akte houdende vastlegging kwalitatieve verplichting en kettingbeding

CVO / AVH / AL [●]

Concept d.d. 16 december 2022

AKTE HOUDENDE VASTLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING

(The Fizz te Utrecht)

Op [●] tweeduizend tweeëntwintig zijn voor mij, meester [●], notaris te Amsterdam, verschenen:

1. [●], werkzaam bij Greenberg Traurig LLP, kantoor Amsterdam, Beethovenstraat 545, 1083 HK Amsterdam, handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
The Cube Utrecht B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Barbara Strozziilaan 101, eerste verdieping, 1083 HN Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 75179008 (**Erfpachter**); en
2. [●], werkzaam bij Greenberg Traurig LLP, kantoor Amsterdam, Beethovenstraat 545, 1083 HK Amsterdam, handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
Gemeente Utrecht, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30280353, ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht de dato [●] met kenmerk [●] (**Gemeente**).

VOLMACHTEN

Van voornoemde volmachten blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, die aan deze akte zullen worden gehecht (Bijlagen).

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden als volgt:

OVERWEGINGEN:

1. De Erfpachter is gerechtigd tot het Erfpachtrecht (zoals hierna gedefinieerd), welke betrekking heeft op een perceel grond in eigendom van de Gemeente;
2. Partijen hebben in een Vaststellingsovereenkomst (zoals hierna gedefinieerd) afspraken gemaakt over de voorwaarden waaronder de Erfpachter woonruimte in het complex 'The Fizz te Utrecht' te huur aan zal bieden;
3. Ter nakoming van hun verplichtingen, zoals neergelegd in de Vaststellingsovereenkomst, wensen Partijen enkele in de Vaststellingsovereenkomst opgenomen verplichtingen bij notariële akte vast te leggen in de vorm van een kwalitatieve verplichting en kettingbeding, onder de voorwaarden zoals hierna bepaald.

GELET OP HET VOORGAANDE ZIJN PARTIJEN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**HOOFDSTUK 1. DEFINITIES****Artikel 1. Definities en interpretatie**

- 1.1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

Bank: de betekenis die aan die term is toegekend in Artikel 8;

BW: het Burgerlijk Wetboek;

Erfpachter: de Erfpachter;

Erfpachtrecht: het eeuwigdurend recht van erfpacht van het perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie H, nummer 2693**, groot tweeduizend negenhonderd eenenveertig vierkante meter (2.941 m²), met de rechten van de Erfpachter op de daarop gerealiseerde gebouwen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als Beyaertdreef 3 en 5, Bisschop Tulpijndreef 2 tot en met 14 (even nummers), Bisschop Tulpijndreef 1002 T, 1004 T, 1006 S en 1008 S, Jonkvrouw Sanderijndreef 45 tot en met 1159E (oneven nummers) en Vier Heemskinderendreef 26 tot en met 32 (even nummers) te Utrecht;

Greenberg Traurig: Greenberg Traurig, LLP, kantoor Amsterdam, kantoorhoudende te Beethovenstraat 545, 1083 HK Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34370799;

Openbare Registers: de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

Partij: de Erfpachter of Gemeente;

Partijen: Erfpachter en Gemeente, tezamen;

Vaststellingsovereenkomst: de overeenkomst tussen de Erfpachter en de Gemeente

gedateerd [•] december tweeduizend tweeëntwintig, welke overeenkomst aan deze akte zal worden gehecht (Bijlage); en

Verplichting: heeft de betekenis die aan die term is toegekend in artikel 2.

- 1.2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.3. De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontleen.

HOOFDSTUK 2. OVEREENKOMST. VASTLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING

Artikel 2. Inhoud Vaststellingsovereenkomst

In de Vaststellingsovereenkomst zijn de Erfpachter en Gemeente onder meer het volgende overeengekomen (waarbij 'The Cube' een verwijzing is naar Erfpachter):

"1. Huurprijzen, servicekosten en overige voorwaarden

- 1.1 *De per 1 juli 2022 (zijnde de prijspeildatum) actuele kale huurprijzen van The Cube voor de woonruimten in The Fizz zijn zoals opgenomen de tabel die is aangehecht als Bijlage 1.*
- 1.2 *The Cube verplicht zich ertoe ten aanzien van de hoogte van de kale huurprijzen van de hiervoor in artikellid 1.1 weergegeven appartement typen de volgende voorwaarden in acht te nemen, met dien verstande dat zij de reeds gesloten huurovereenkomsten niet hoeft aan te passen.*
- 1.3 *De huurprijzen voor de woonruimten in The Fizz zullen door The Cube worden vastgesteld met de volgende beperkingen:*
 - a. *De kale huren van de 90 (negentig) zogenaamde 'clusterunits': de kale huren zullen nooit boven de 'kwaliteitskortingsgrens' worden vastgesteld zoals die van tijd tot tijd zal gelden (in 2022 is dat € 442,46), met dien verstande dat de huur niet hoeft te worden verlaagd als de huur op enig moment hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens doordat die grens zou worden verlaagd;*
 - b. *De kale huren van de 50 (vijftig) 'mediumunits' op de eerste verdieping: de kale huren zullen nooit boven de 'eerste aftoppingsgrens' worden vastgesteld zoals die van tijd tot tijd zal gelden (in 2022 is dat € 633,25), met dien verstande dat de huur niet hoeft te worden verlaagd als de huur op enig moment hoger is dan de 'eerste aftoppingsgrens' doordat die grens zou worden verlaagd. De in dit artikellid genoemde units (appartementen) zijn weergegeven in Bijlage 2.*

- c. *De kale huren van de overige 460 (vierhonderdzestig) 'mediumunits': de kale huren zullen nooit boven de tweede aftoppingsgrens worden vastgesteld zoals die van tijd tot tijd zal gelden (in 2022 is dat € 678,66), met dien verstande dat de huur niet hoeft te worden verlaagd als de huur op enig moment hoger is dan de "tweede aftoppingsgrens" doordat die grens zou worden verlaagd.*
- d. *De kale huren van de 24 (vierentwintig) 'Large', 6 (zes) X-Large en 9 (negen) XX-L-units: de kale huren zullen nooit boven de liberalisatiegrens worden vastgesteld zoals die van tijd tot tijd zal gelden (in 2022 is dat € 763,47), met dien verstande dat de huur niet hoeft te worden verlaagd als de huur op enig moment hoger is dan de 'liberalisatiegrens' doordat die grens zou worden verlaagd.*

1.4 *Indien de in artikel 1.3 genoemde kwaliteitskortingsgrens, eerste aftoppingsgrens, tweede aftoppingsgrens en/of liberalisatiegrens door de overheid niet (meer) worden vastgesteld c.q. wordt afgeschaft, dan wordt de maximale huurprijs als volgt berekend:*

- a. *Voor de appartementen onder 1.3a: de kwaliteitskortingsgrens die voor de laatste keer op de juiste wijze is vastgesteld mag jaarlijks worden geïndexeerd waarbij het maximum ligt op het laagste van het gemiddelde CPI-indexatiepercentage van de vijf jaren daarvoor of het gemiddelde loonontwikkelingspercentage van de vijf jaren daarvoor [opmerking: De loonontwikkeling wordt in december van ieder jaar vastgesteld op basis van het gemiddelde CAO-loonindexcijfer over de maanden december tot en met november zoals die door het CBS worden gepubliceerd.];*
- b. *Voor de appartementen onder 1.3b: de eerste aftoppingsgrens die voor de laatste keer op de juiste wijze is vastgesteld mag jaarlijks worden geïndexeerd waarbij het maximum ligt op het laagste van het gemiddelde CPI-indexatiepercentage van de vijf jaren daarvoor of het gemiddelde loonontwikkelingspercentage van de vijf jaren daarvoor;*
- c. *Voor de appartementen onder 1.3c: de tweede aftoppingsgrens die voor de laatste keer op de juiste wijze is vastgesteld mag jaarlijks worden geïndexeerd waarbij het maximum ligt op het laagste van het gemiddelde CPI-indexatiepercentage van de vijf jaren daarvoor of het gemiddelde loonontwikkelingspercentage van de vijf jaren daarvoor;*
- d. *Voor de appartementen onder 1.3d: de liberalisatiegrens die voor de laatste keer op de juiste wijze is vastgesteld mag jaarlijks worden geïndexeerd waarbij het maximum ligt op het laagste van het gemiddelde CPI-indexatiepercentage van de vijf jaren daarvoor of het gemiddelde loonontwikkelingspercentage van de vijf jaren daarvoor;*

tenzij er een vervangende regeling door de overheid wordt vastgesteld voor een of meerdere van de in 1.3 genoemde grenzen. In dat geval geldt de door de overheid vastgestelde grens als maximum, met dien verstande dat dit nooit tot een lagere huurprijs kan leiden dan de op dat moment geldende huurprijs.

- 1.5 Indien de Gemeente schriftelijk aantoont dat The Cube niet voldaan heeft aan de verplichtingen in artikellid 1.3 en artikellid 1.4 en nakoming van de verplichtingen ook is uitgebleven nadat de Gemeente The Cube daartoe schriftelijk in gebreke heeft gesteld waarbij aan The Cube een redelijke termijn tot nakoming is gesteld, kan de Gemeente besluiten een boete op te leggen ten bate van de gemeentekas van ten hoogste één miljoen euro (EUR 1.000.000). De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.

Etcetera

2 Sociaal en omgeving

- 2.1 The Cube zal gedurende de periode dat sprake is van een exploitatieverplichting als studentenwoningen (de eerste tien jaar na oplevering) jaarlijks (per periode van 12 maanden) een bedrag van (afgerond) € 10.000, ex BTW, besteden aan - in overleg met c.q. in rapportage aan de Gemeente - door The Cube aan te wijzen initiatieven en evenementen ter bevordering van de sociale verbinding van The Fizz in haar omgeving (zoals bijvoorbeeld de grand opening van The Fizz op 2 april 2022 in samenwerking met 'Social Collective').
- 2.2 Indien de Gemeente schriftelijk aantoont dat The Cube niet voldaan heeft aan de verplichtingen in artikellid 2.1 en nakoming van de verplichtingen ook is uitgebleven nadat de Gemeente The Cube daartoe schriftelijk in gebreke heeft gesteld waarbij aan The Cube een redelijke termijn tot nakoming is gesteld, kan de Gemeente besluiten een boete op te leggen ten bate van de gemeentekas van ten hoogste één miljoen euro (EUR 1.000.000). De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.

Etcetera

3 Rapportage

- 3.1 The Cube zal een maal per jaar (in de maand oktober) aan de Gemeente verslag uitbrengen over het door haar voldoen aan de voorwaarden uit deze VSO c.q. de gronduitgifteovereenkomst. Dat gebeurt in de vorm van een 'format' die als **Bijlage 4** aan deze VSO is gehecht. The Cube zal in ieder geval aan de Gemeente de volgende informatie verstrekken zoals deze op 30 september van dat jaar geldt:

- *aantal verhuurde appartementen;*
 - *type huurovereenkomst (campus / short stay);*
 - *hoogte huurprijzen en servicekosten per type appartement;*
 - *aantal buitenlandse / Nederlandse studenten.*
- 3.2 Voorts zullen Partijen van tijd tot tijd met elkaar contact zoeken mocht daartoe behoefte bestaan bijvoorbeeld in verband met in hun visie relevante feiten en omstandigheden die bij hen bekend zijn geworden en waarover zij elkaar wensen te informeren c.q. geïnformeerd wensen te worden.
- 3.3 Indien de Gemeente schriftelijk aantoont dat The Cube niet voldaan heeft aan de verplichtingen in artikellid 3.1 en nakoming van de verplichtingen ook is uitgebleven nadat de Gemeente The Cube daartoe schriftelijk in gebreke heeft gesteld waarbij aan The Cube een redelijke termijn tot nakoming is gesteld, kan de Gemeente besluiten een boete op te leggen ten bate van de gemeentekas van ten hoogste één miljoen euro (EUR 1.000.000). De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.”

(tezamen, de **Verplichting**).

Artikel 3. Overeenkomst en vastlegging kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 3.1. Partijen komen hierbij overeen dat de Verplichting, voor zover dit een dulden of niet doen betreft ten aanzien van het Erfpachtrecht, zal overgaan op degenen die het Erfpachtrecht onder bijzondere titel zullen verkrijgen.
- 3.2. Overeenkomstig het bepaalde in Artikel 3.1, wordt de Verplichting hierbij opgelegd aan de Erfpachter ten aanzien van het Erfpachtrecht in de vorm van een beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zulks ten behoeve van de Gemeente.
- 3.3. Voor zover de Verplichting en het bepaalde in Artikel 3.1 en Artikel 3.2 niet kan worden opgelegd als een beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, wordt de Verplichting (tevens) als een kettingbeding aan de Erfpachter opgelegd, die zulks aanvaardt en zich verplicht om deze verplichting in elke akte van gehele of gedeeltelijke levering (waaronder mede begrepen levering in economische zin en vestiging van een beperkt genotsrecht) van het Erfpachtrecht aan zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) ten behoeve van de Gemeente en diens rechtsopvolgers onder algemene titel of bijzondere titel op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en woordelijk in de betreffende akte op te (doen) nemen, bij gebreke of niet-nakoming waarvan de Erfpachter dan wel zijn

rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) aan de Gemeente in haar gemelde hoedanigheid dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel of bijzondere titel een onmiddellijk opeisbare boete zal verbeuren gelijk aan een bedrag van drie miljoen vierhonderdduizend euro (EUR 3.400.000,00).

Artikel 4. Einde Kwalitatieve Verplichting en Kettingbeding

- 4.1. De in Artikel 3 vastgelegde kwalitatieve verplichting en kettingbeding zullen van rechtswege komen te vervallen per 1 oktober 2031. Partijen, dan wel hun rechtsopvolgers, zullen in dat geval op eerste verzoek hun medewerking verlenen aan de doorhaling van de bij deze akte vastgelegde kwalitatieve verplichting in de Openbare Registers.

Artikel 5. Geen tegenprestatie

- 5.1. Partijen zijn overeengekomen dat de vastlegging van de kwalitatieve verplichting en het kettingbeding geschieden zonder dat daarvoor enige verdere vergoeding en/of tegenprestatie is verschuldigd.

Artikel 6. Aankomsttitel

De Erfpachter heeft verklaard het Erfpachtrecht te hebben verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers van het afschrift van een akte van uitgifte erfpacht, vestiging kwalitatieve verplichting en vestiging erfdienstbaarheden, verleden op acht januari negentienhonderd drieënnegentig voor mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam.

HOOFDSTUK 3. SLOTVERKLARINGEN

Artikel 7. Instemming optreden kantoorgenoot van de notaris

- 7.1. Partijen verklaren zich bekend met het feit dat de notaris verbonden is aan Greenberg Traurig, welk kantoor de externe juridisch adviseur is van de Erfpachter. Onder verwijzing naar de Verordening Beroeps- en Gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie stemmen Partijen hierbij uitdrukkelijk in met het feit dat:
- (a). de Erfpachter wordt bijgestaan door Greenberg Traurig, in alle zaken die verband houden met deze akte en de daarbij horende overeenkomsten en handelingen, waaronder begrepen eventueel daaruit voortvloeiende conflicten, en
 - (b). dat onderhavige akte zal worden verleden door de notaris.
- 7.2. Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde algemene voorwaarden van toepassing. Partijen verklaren daarmee bekend te zijn en die algemene voorwaarden te aanvaarden (Bijlage).

Artikel 8. Instemming hypotheekhouder

Het Erfpachtrecht is bezwaard met een recht van hypotheek ten behoeve van ING Bank N.V. (de

Bank), gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers van een afschrift van een akte van hypotheek in register Hypotheken 3 in deel 78132, nummer 27 op achtentwintig mei tweeduizend twintig verleden voor mr. H.L.A.M. Lohman, notaris te Amsterdam. Blijkens een schrijven dat aan deze akte zal worden gehecht, heeft de Bank goedkeuring verleend voor de vastlegging van de kwalitatieve verplichting en kettingbeding, zoals opgenomen in de onderhavige akte (Bijlage).

Artikel 9. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de Openbare Registers, woonplaats ten kantore van bewaarder van deze akte, thans aan de Beethovenstraat 545, 1083 HK Amsterdam.

Artikel 10. Rechtskeuze

Op deze akte en de hierin vervatte overeenkomst en rechtshandelingen, alsook de tenuitvoerlegging daarvan is Nederlands recht van toepassing.

Bijlagen

De volgende documenten zijn aan deze akte als bijlagen gehecht:

1. Volmacht van de Erfpachter;
2. Volmacht van de Gemeente;
3. Vaststellingsovereenkomst;
4. Algemene Voorwaarden notaris;
5. Brief inzake instemming Bank; en
6. Bijlage 1 bij de Vaststellingsovereenkomst.

SLOT VAN DE AKTE

De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Amsterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Alvorens over te gaan tot verlijden van de akte, heb ik, notaris, aan de verschijnende personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en daarop een toelichting gegeven en daarbij tevens gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien.

De verschijnende personen hebben daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen na daartoe tijdig tevoren in de gelegenheid te zijn gesteld, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend om

Biilage 4 –Format rapportage

[over te nemen op eigen briefpapier]

AANGETEKEND

Gemeente Utrecht

T.a.v. [•naam]

Stadsplateau 1

3521 AZ Utrecht

Amsterdam, [•datum]

Betreffende : Verhuurinformatie The Fizz, Utrecht

Geachte [heer / mevrouw] [•naam],

In overeenstemming met de akte van uitgifte erfpacht d.d. 19 december 2019 en vaststellingsovereenkomst d.d. [•datum] 2022, uw genoegzaam bekend, verstrekken wij u de volgende informatie per [•datum]:

- [•aantal] studentenwoning zijn verhuurd waarvan:
 - [•aantal] studentenwoningen verhuurd op basis van een modelcampuscontract; en
 - [•aantal] studentenwoningen op basis van een model short stay contract.
- De onderstaande tabel laat de kale huurprijzen en servicekosten voor de woonruimte in The Fizz Utrecht zien:

[•opnemen tabel]

- Aantal buitenlandse en Nederlandse studenten:
 - Studentenwoningen verhuurd aan Nederlandse studenten: [•aantal].
 - Studentenwoningen verhuurd aan buitenlandse studenten: [•aantal].

Met vriendelijke groet,

[•naam]