

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Camera Obscuradreef - De Mix

Opsteller	A.A.L. Maas
Dossiernaam	Camera Obscuradreef – De Mix
Zaaknummer	8394091
Versie	Definitief
Datum	31 maart 2021

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente Utrecht is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming.

Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad van de gemeente Utrecht.

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Inhoudsopgave

1	Definities.....	5
2	Doel van de Overeenkomst.....	9
3	Algemene verplichtingen van Gemeente	9
4	Algemene verplichtingen van Exploitant	10
5	Eigendomssituatie en overdracht gronden	10
6		11
	A. Te realiseren Programma	11
	B. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	12
	C. Aanvullende bepalingen voor Geliberaliseerde woningen voor middenhuur.....	14
	D. Parkeerplaatsen	15
7	Opstellen Planologische maatregel.....	15
8	Inrichtingsplan en Producten Bouw- en Woonrijp maken Openbare ruimte	16
9	Openbare ruimte	17
	A. Bouw- en Woonrijp maken	17
	B. Recht van bruikleen Gronden Gemeente	18
10	Oplevering Openbare ruimte	18
11	Aansprakelijkheid en verzekeringen	20
12	Aanbesteding	21
13	Vergunningen	22
14	Exploitatiebijdrage	22
15	Planschade en nadeelcompensatie	23
16	Bankgarantie	24
17	Planning	25
18	Overleg.....	25
19	Inwerkingtreding, duur.....	25
20	Tussentijdse beëindiging.....	26
21	Overdracht van rechten en verplichtingen	27
22	Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend	27
23	Rechtskeuze en geschillenregeling	27
24	Publicatie en ter inzage legging	27
25	Medeondertekening Eigenaar Gronden derde.....	28
26	Bijlagen.....	29

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

De ondergetekenden

1. **Gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, op basis van het vigerend mandaatregister en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur Stedelijke Ontwikkeling en Economie, de heer drs. S. Fleischeuer, die hierbij namens het College van Burgemeester en Wethouders besluit tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen: 'Gemeente',

en

2. **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. H.H. Janssen, hierna te noemen: 'Exploitant',

Mede-ondergetekende

3. **Stichting Mitros**, gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3527 LA) Utrecht, Koningin Wilhelminalaan 9, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30136131, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.P. Kip, hierna te noemen: 'Eigenaar Gronden derde',

Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk ook te noemen: '**Partijen**' of ieder afzonderlijk: '**Partij**'.

Overwegen het volgende:

- a. Partijen hebben tot doel om te komen tot een meer inclusieve stad, een beter gespreid aanbod van sociale woningbouw, te realiseren op onder andere de locaties Defensierrein (Overste den Oudenlaan) en Oudenoord, en een gedifferentieerder aanbod van woningbouw typen in de wijk Overvecht.
- b. Om het sub a omschreven doel te bereiken hebben Partijen een Intentie- en Plankostenovereenkomst (IPOK) met bijbehorend Startdocument d.d. 18 juni 2019 getekend op 28 januari 2020, voor het project de Mix.
- c. Partijen hebben gezamenlijk gewerkt aan het haalbaar krijgen van het plan de Mix, waarbij Stadkwadraat als extern deskundige een grondexploitatie heeft opgesteld, welke als uitgangspunt geldt voor de verdere uitwerking voor de Mix. Partijen hebben dit als zodanig vastgelegd in de driepartijenovereenkomst De Mix d.d. 28 maart 2021.
- d. Op basis daarvan heeft Exploitant een Bouwplan ontwikkeld voor het Exploitatiegebied, waarbij op de plek van de bestaande 80 sociale huurwoningen circa 180 nieuwe middenhuurwoningen in verschillende woninggroottes zullen worden gerealiseerd.
- e. Exploitant zal – conform het daarover in de driepartijenovereenkomst De Mix bepaalde – een koopovereenkomst sluiten met de Eigenaar Gronden derde uit hoofde waarvan Exploitant een onherroepelijk recht heeft op levering van de Gronden Derde. Daarnaast zal de

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Gemeente met de Eigenaar Gronden derde een overeenkomst sluiten met betrekking tot de wijziging van de privaatrechtelijke bestemming van de Gronden derde.

Gemeente zal aan Exploitant opdracht verstrekken om de Gronden Gemeente, voor zover betrekking hebbend op de (toekomstige) Openbare ruimte, Bouw- en Woonrijp te maken en ten behoeve daarvan de Gronden Gemeente aan Exploitant in bruikleen geven onder de in de Overeenkomst opgenomen voorwaarden.

- f. Het Bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en Exploitant heeft daarom de planologische medewerking van Gemeente nodig.
- g. Exploitant heeft daarnaast de medewerking van Gemeente nodig voor aansluiting van de Voorzieningen van openbaar nut op de voorzieningen van openbaar nut buiten het Exploitatiegebied.
- h. In verband met vorenstaande heeft Exploitant Gemeente gevraagd de onder f en g vermelde medewerking te verlenen.
- i. Om te kunnen beoordelen of Gemeente die medewerking wilt verlenen, is de haalbaarheid en de wenselijkheid van het Bouwplan globaal onderzocht in de initiatieffase van het Utrechts Plan Proces 1 ('UPP') door het uitvoeren van een quick scan.
- j. Naar aanleiding van de resultaten van de quick scan hebben Partijen op 28 januari 2020 de onder sub b genoemde IPOK gesloten met betrekking tot de definitiefase van het UPP en (de voorschotten op) de plankosten in verband met het Project, hetgeen heeft geresulteerd in het SPVE.
- k. De positieve resultaten van de quick scan en de in de definitiefase van het UPP uitgevoerde (vervolg)onderzoeken maken dat Gemeente in beginsel bereid is, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden, de onder f en g vermelde medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat er voldoende waarborgen zijn voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het Exploitatiegebied met een passend programma en bijbehorende kwaliteit en voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor Gemeente.
- l. Partijen zijn in onderling overleg tot afspraken gekomen met betrekking tot de onder f en g vermelde medewerking van Gemeente, met welke afspraken tegemoet wordt gekomen aan de in voorgaande overweging genoemde voorwaarde en Partijen wensen die afspraken in de Overeenkomst vast te leggen.
- m. Gezien het feit dat Exploitant niet het (gehele) Exploitatiegebied in eigendom heeft, staat Eigenaar Gronden derde conform het bepaalde in artikel 25 (Medeondertekening Eigenaar Gronden derde) in voor nakoming van de verplichtingen van Exploitant, zoals opgenomen in de in artikel 25 genoemde artikelen.
Indien Eigenaar Gronden derde de Gronden derde / het Exploitatiegebied niet aan Exploitant levert maar er wél een onherroepelijk Planologische maatregel komt voor het Bouwplan, heeft Eigenaar Gronden derde de mogelijkheid de Gronden Derde te ontwikkelen voor zover de Planologische maatregel dat toelaat, zonder dat er tussen Eigenaar Gronden derde en Gemeente afspraken zijn gemaakt over de voorwaarden waaronder die ontwikkeling plaats kan vinden. In dat geval wenst Gemeente dat Eigenaar Gronden derde naast de voorwaarden van de Planologische maatregel ook bepaalde – voor Gemeente wezenlijke – verplichtingen van Exploitant uit de Overeenkomst, zoals opgenomen in de in

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

artikel 25 (Medeondertekening Eigenaar Gronden derde) genoemde artikelen, nakomt. In verband met vorenstaande medeondertekent Eigenaar Gronden derde de Overeenkomst met betrekking tot het bepaalde in voornoemd artikel.

Komen het volgende overeen:

1 Definities

Tenzij uit de tekst van de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, hebben de volgende begrippen in deze Overeenkomst de navolgende betekenis. Deze definities maken integraal deel uit van de Overeenkomst:

- 1.1 Actieplan Middenhuur
het Actieplan Middenhuur van Gemeente Utrecht, zoals vastgesteld d.d. 7 december 2017.
- 1.2 BInG-commissie:
de namens Gemeente ingestelde commissie Beheer Inrichting en Gebruik die de BInG-toets uitvoert, zijnde een integrale toets op beheer, inrichting en gebruik voor alle veranderingen die in de openbare ruimte van Utrecht plaatsvinden (zie de website van Gemeente www.Utrecht.nl).
- 1.3 Bouwplan
de ingevolge de Overeenkomst te ontwikkelen en realiseren bouwplan(nen) voor het Exploitatiegebied, zijnde (een) bouwplan(nen) in de zin van artikel 6.2.1 Bro.
- 1.4 Bouwrijp maken:
het geschikt (laten) maken van gronden in het Exploitatiegebied voor (verdere) inrichting en bebouwing, waaronder:
- het aanleggen of doen aanleggen van bouwwegen binnen het Exploitatiegebied, inclusief de aansluitingen op bestaande wegen;
 - het verrichten van grondwerk (afgraven, ophogen en egaliseren);
 - het slopen van opstallen, waaronder mede begrepen wegverhardingen (inclusief de fundering);
 - het afvoeren van materialen;
 - het onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van riolering, kabels, leidingen en/of andere nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied;
 - het voeren van overleg met de nutsbedrijven;
 - het aanleggen, verleggen en/of aanpassen van nutsvoorzieningen en riolering en aansluiten hiervan op bestaande nutsvoorzieningen en riolering;
 - het zorg dragen voor voldoende ontwatering;
 - het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning;
 - het plaatsen van brandkranen; en
 - alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het bouwrijp maken behoren;
- dit alles met inachtneming van het bepaalde in het Inrichtingsplan en de Producten Bouw- en Woonrijp maken, de overheidsregelgeving en het ter zake in de Overeenkomst bepaalde.
- 1.5 Bovenwijkse voorzieningen:
voorzieningen van openbaar nut buiten het Exploitatiegebied, die van nut zijn voor zowel het Exploitatiegebied als voor een of meer andere gebieden en geen bovenplans karakter hebben.

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Kenmerk: 8394091

- 1.6 Bro
Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.7 BW:
Burgerlijk Wetboek.
- 1.8 Doorlooptijd:
de doorlooptijd van het Project, vanaf 18 oktober 2018 tot één (1) jaar nadat het Bouwplan volledig is gerealiseerd én de Openbare ruimte is opgeleverd aan Gemeente en eventuele oplevergebreken zijn hersteld.
- 1.9 Doorstromer:
huurder die na verhuizing een Sociale huurwoning achterlaat.
- 1.10 Exploitatiebijdrage:
de bijdrage van Exploitant ter vergoeding door Gemeente gemaakte, aan het Project toe te rekenen kosten, waaronder de bijdrage aan Bovenwijkse voorzieningen en aan Ruimtelijke ontwikkelingen.
- 1.11 Exploitatiegebied:
het gebied waarbinnen onder de voorwaarden van de Overeenkomst het Bouwplan en Inrichtingsplan worden gerealiseerd, plaatselijk bekend als omsloten door de Taagdreef, Vader Rijndreef, Van Brammendreef en Ebrodreef, ter grootte van circa 28.442 m², met de kadastrale aanduiding gemeente Utrecht, sectie H nummers 1268, 1565, 1566, 1567 en 1568 (gedeeltelijk), en zoals weergegeven op de tekening d.d. 29 maart 2021 met kenmerk A 39.793 (**BIJLAGE 1**).
- 1.12 Geliberaliseerde woningen voor middenhuur:
huurwoningen met een huur hoger dan Liberalisatiegrens en lager dan de in artikel 6B (Sociale huurwoningen en Geliberaliseerde woningen voor middenhuur) genoemde maximale huurprijs, waarvoor de in artikel 6B (Sociale huurwoningen en Geliberaliseerde woningen voor middenhuur) en artikel 6C (Aanvullende bepalingen voor Geliberaliseerde woningen in middenhuur) opgenomen eisen gelden.
- 1.13 Gronden derde:
gronden in het Exploitatiegebied die eigendom zijn van Eigenaar Gronden derde, zoals op de tekening d.d. 30 maart 2021 met kenmerk A 39.795 (**BIJLAGE 2**) aangegeven, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie H, nummer 1567 (gedeeltelijk), ter grootte van 9.158 m².
- 1.14 Gronden Gemeente:
gronden in het Exploitatiegebied die eigendom zijn van Gemeente, zoals op de tekening d.d. 30 maart 2021 met kenmerk A 39.795 (**BIJLAGE 2**) aangegeven, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie H, nummer 1568 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 7.130 m².
- 1.15 HOR:
meest recente versie van het Handboek Openbare Ruimte, te vinden op:
<https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/beheerinrichtinggebruik/handboek-openbare-ruimte>).
- 1.16 Inrichtingsplan:
het plan waarin de inrichting van de Openbare ruimte wordt uitgewerkt overeenkomstig het

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Kenmerk: 8394091

HOR en dat ter vaststelling zal worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente. Het Inrichtingsplan gaat o.a. in op de ruimtelijk-functionele samenhang met de omgeving. Het Inrichtingsplan omvat in ieder geval:

- a. tekening van de indeling van het Exploitatiegebied met daarop aangegeven verlichting, openbaar groen, afvalverzameling, straatmeubilair, riolering, profielen van straten, parkeren en speelplekken,
- b. materialisering en kwaliteitsomschrijving van de onder a genoemde onderdelen,
- c. tekening van waterhuishouding en ondergrondse infrastructuur (inclusief riolering),
- d. brandkraanaansluitingen.

- 1.17 IPOK:
de tussen Partijen gesloten Intentie- en plankostenovereenkomst inzake het Project d.d. 28 januari 2020.
- 1.18 Liberalisatiegrens:
de maximale huurprijs waarvoor recht op huurtoeslag bestaat conform artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
- 1.19 Onderhoudstermijn:
de in artikel 9 / 9A (Bouw- en Woonrijp maken) opgenomen onderhoudstermijn van zes maanden na Oplevering voor riolering en verhardingen (zoals openbare onder- en bovengrondse infra) en onderhoudstermijn van één (1) jaar na Oplevering voor openbaar groen en andere Voorzieningen van openbaar nut, niet zijnde riolering en verhardingen¹.
- 1.20 Openbare ruimte:
het gedeelte van het Exploitatiegebied zoals bij benadering weergegeven op de tekening d.d. 30 maart 2021 met kenmerk A 39.795 (**BIJLAGE 2**), dat is of zal worden bestemd en geschikt gemaakt voor openbare doeleinden en daarom voor een ieder toegankelijk zal zijn.
- 1.21 Oplevering / Opleveren:
de feitelijke overdracht / het feitelijk overdragen van de Openbare ruimte conform het bepaalde in artikel 10 (Oplevering en overdracht Openbare ruimte).
- 1.22 Overeenkomst:
deze anterieure overeenkomst tussen Gemeente en Exploitant over grondexploitatie, gesloten voor het in procedure brengen van de Planologische maatregel.
- 1.23 Planning:
een overzicht van fasering en streefdata voor de uitvoering van de verschillende werkzaamheden van het Project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduredtijd voor de juridisch-planologische besluiten en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het Bouwplan gerealiseerd moet zijn en het Bouw- en Woonrijp maken moet zijn afgerond (**BIJLAGE 3**).
- 1.24 Planologische maatregel:
de planologische maatregel(en) die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist is/zijn om de realisatie van het Bouwplan en

¹ De hier bedoelde onderhoudstermijn geldt in het kader van deze overeenkomst niet voor rioleringen, aangezien deze door of namens de gemeente worden vernieuwd dan wel omgelegd.

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Kenmerk: 8394091

- het Inrichtingsplan planologisch doorgang te laten vinden, te weten een bestemmingsplan en/of een wijzigingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 onder a Wro en/of een omgevingsvergunning als bedoeld in art. 2.1 lid 1 onder c Wabo.
- 1.25 Planschade:
planschade ex artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de Planologische maatregel.
- 1.26 Planteam:
een team waarin onder leiding van de projectleider van Gemeente periodiek overleg gevoerd wordt teneinde de voortgang van het Project te monitoren.
- 1.27 Producten Bouw- en Woonrijp maken:
de producten die ter zake het Bouw- en Woonrijp maken van de Openbare ruimte ter beoordeling aan de BInG-commissie overlegd moeten worden. In de 'productenlijst projectinformatie ten behoeve van BInG-toets Openbare Ruimte', te vinden op de website van Gemeente (www.utrecht.nl), staat welke producten dit, afhankelijk van de planfase (functioneel, voorlopig en definitief ontwerp voor de Openbare ruimte), betreft.
- 1.28 Programma:
het programma voor het Exploitatiegebied dat bestaat uit de onderdelen zoals vermeld in artikel 6A (Te realiseren Programma).
- 1.29 Project:
alle handelingen die nodig zijn ten behoeve van het ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden en onderhoud gedurende de Onderhoudstermijn voor de Voorzieningen van openbaar nut; alles conform het bepaalde in de Overeenkomst.
- 1.30 Ruimtelijke ontwikkelingen:
ontwikkelingen zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, die betrekking hebben op bovenplanse voorzieningen en financiële bijdragen aan met het Exploitatiegebied samenhangende tekortlocaties; zoals beschreven in de Structuurvisie.
- 1.31 SPVE:
het stedenbouwkundig programma van eisen Camera Obscuradreef – De Mix d.d. 31 maart 2021 met de programmatische en ruimtelijke kaders voor het Bouwplan en het Inrichtingsplan (BIJLAGE 4, dat na ondertekening van de Overeenkomst ter vaststelling zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad van Gemeente.
- 1.32 UPP -1:
het Utrechts Plan Proces -1.
- 1.33 Verschuldigdheidsdatum:
de datum waarop de betalingstermijn van een factuur eindigt.
- 1.34 Voorzieningen van openbaar nut:
de in het Exploitatiegebied aan te leggen openbare straten, wegen, (fiets)paden, parkeervoorzieningen, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, watervoorzieningen, brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, verkeersborden, verkeersregelinstallaties, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen en alle overige werken met een openbaar karakter.

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Kenmerk: 8394091

- 1.35 Woning bestemd voor Doorstromers:
Geliberaliseerde woning voor middenhuur die conform het bepaalde in lid 2 van artikel 6C (Aanvullende bepalingen voor Geliberaliseerde woningen in middenhuur) door Exploitant is aangewezen als woning bestemd voor Doorstromers.
- 1.36 Woonrijp maken:
het in definitieve vorm brengen van het Exploitatiegebied, waaronder onder meer wordt verstaan het aanleggen, uitbreiden, aanpassen, realiseren en naar de definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte als gevolg van het Project, waaronder de aanleg van de Voorzieningen van openbaar nut, de aansluiting op bestaande (openbare) wegen en ondergrondse infrastructuur en alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het woonrijp dan wel bruikbaar maken van gronden behoren, dit alles met inachtneming van het bepaalde in het Inrichtingsplan en de Producten Bouw- en Woonrijp maken, de overheidsregelgeving en het ter zake in de Overeenkomst bepaalde.
- 1.37 Wro:
Wet ruimtelijke ordening.

2 Doel van de Overeenkomst

- 2.1 Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen Partijen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Project, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal in de zin van Afdeling 6.4 Wro, waarbij de ontwikkeling en realisatie van Bouwplan inclusief het Bouw- en Woonrijp maken geheel voor rekening en risico van Exploitant zal plaatsvinden.

3 Algemene verplichtingen van Gemeente

- 3.1 Gemeente heeft de inspanningsverplichting om:
- a. het SPVE vast te stellen;
 - b. het Inrichtingsplan, na goedkeuring door de BlnG-commissie conform het bepaalde in artikel 8 (Inrichtingsplan en de Producten Bouw- en Woonrijp maken Openbare ruimte), vast te stellen;
 - c. de (ontwerp) Planologische maatregel in procedure te brengen alsmede om te bevorderen dat deze op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt. De Planologische maatregel wordt niet in procedure gebracht voordat Exploitant heeft voldaan aan de in artikel 14 (Exploitatiebijdrage) opgenomen betalingsverplichtingen en Exploitant de in artikel 16 (Bankgarantie en concerngarantie) genoemde bankgarantie heeft doen stellen. Exploitant is er mee bekend dat voor de Planologische maatregel een openbare voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen en een besluit van de Gemeenteraad nodig is;
 - d. de omgevingsvergunningen die voor het realiseren van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken nodig zijn direct na de ontvankelijke indiening van de aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen dan wel te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
- 3.2 Het gestelde in deze Overeenkomst laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op Gemeente rustende verplichtingen en verantwoordelijkheden en de in verband daarmee door Gemeente uit te oefenen bevoegdheden onverlet. Het handelen van Gemeente of het nalaten van handelen door Gemeente krachtens publiekrecht kan niet

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

worden uitgelegd als een tekortkoming van Gemeente in de nakoming van deze Overeenkomst en zal nimmer leiden tot een verplichting van Gemeente tot vergoeding van kosten en/of schade van Exploitant, in welke vorm of in welke hoedanigheid dan ook.

4 Algemene verplichtingen van Exploitant

- 4.1 Exploitant zal de Gronden derde in het Exploitatiegebied verwerven, zulks met uitzondering van de Gronden derde welke een functie krijgen als Openbare ruimte. Eigenaar Gronden derde staat conform het bepaalde in artikel 25 (Medeondertekening Eigenaar Gronden derde) in voor nakoming van de verplichtingen van Exploitant uit de in artikel 25 (Medeondertekening Eigenaar Gronden derde) genoemde artikelen.
- 4.2 Exploitant maakt geheel voor eigen rekening en risico de (ontwerp) Planologische maatregel conform het bepaalde in artikel 7 (Opstellen Planologische maatregel).
- 4.3 Exploitant stelt geheel voor eigen rekening en risico het Inrichtingsplan en de Producten Bouw- en Woonrijp maken op conform het bepaalde in artikel 8 (Inrichtingsplan en de Producten Bouw- en Woonrijp maken Openbare ruimte).
- 4.4 Exploitant zal geheel voor eigen rekening en risico het Bouwplan ontwikkelen en realiseren conform de uitgangspunten uit het SPVE en de Planologische maatregel en zorgdragen voor het Bouw- en Woonrijp maken. Hierbij moet Exploitant het bepaalde in de Overeenkomst in acht nemen. Dit betekent onder andere dat Exploitant de voor het realiseren van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken benodigde vergunningen en ontheffingen zal aanvragen, het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico en onder eigen directievoering Bouw- en Woonrijp zal (laten) maken (waaronder mede begrepen de aanleg van Voorzieningen van openbaar nut en de ontsluiting van het Exploitatiegebied) conform het bepaalde in artikel 9 / 9A (Bouw- en Woonrijp maken) en zal bebouwen met (het overige gedeelte van) het Programma. Exploitant zal voor eigen rekening en risico afspraken maken met nutsbedrijven over het aanleggen, verleggen en/of aanpassen van nutsvoorzieningen en het aansluiten hiervan op bestaande nutsvoorzieningen, zulks met uitzondering van de voor rekening en risico van de gemeente te verleggen dan wel te vernieuwen rioleringen.
- 4.5 Exploitant zal de Openbare ruimte aan Gemeente Opleveren en overdragen conform het bepaalde in artikel 10 (Oplevering en overdracht Openbare ruimte).
- 4.6 Exploitant zal de Exploitatiebijdrage voldoen aan Gemeente conform het bepaalde in artikel 14 (Exploitatiebijdrage) en de bankgarantie stellen conform het bepaalde in artikel 16 (Bankgarantie).
- 4.7 Exploitant zal Planschade vergoeden conform het bepaalde in artikel 15 (Planschade en nadeelcompensatie).

5 Eigendomssituatie en overdracht gronden

- 5.1 Exploitant heeft onherroepelijk recht verkregen op levering van de Gronden Derde, zulks met uitzondering van de Gronden derde welke een functie krijgen als Openbare ruimte, blijkend uit de door Exploitant overgelegde documentatie. De Eigenaar Gronden derde zal de Overeenkomst medeondertekenen voor nakoming van het bepaalde in artikel 25 (Medeondertekening Eigenaar Gronden derde).

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- 5.2 Gemeente en Eigenaar Gronden derde zullen een overeenkomst sluiten waarbij de verticale splitsing van het erfpachtrecht met betrekking tot het perceel grond met opstallen, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie H nummer 1567, groot 19.517 m², de wijziging van de bestemming terzake circa tachtig sociale huurwoningen en de beëindiging van het recht van erfpacht met betrekking tot de gronden die de functie van Openbare ruimte krijgen, wordt geregeld, en waarvan een model als BIJLAGE 5 is aangehecht.
- 5.3 Gemeente zal Exploitant opdracht verstrekken de Gronden Gemeente, voor zover betrekking hebben op de Openbare Ruimte, Bouw- en Woonrijp te maken en ten behoeve daarvan de Gronden Gemeente onder de in artikel 9B (Recht van bruikleen Gronden Gemeente) opgenomen voorwaarden in bruikleen geven aan Exploitant.
- 5.4 Exploitant mag diens recht op levering van Gronden derde niet zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Gemeente aan een derde overdragen, zulks met uitzondering van de overdracht aan de aan Exploitant gelieerde belegger. Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Bij overdracht van het recht op levering van Gronden derde, waaraan Gemeente haar goedkeuring heeft verleend, is Exploitant verplicht de verplichtingen van Exploitant uit hoofde van de Overeenkomst ten behoeve van Gemeente op te leggen en namens Gemeente van voornoemde derde te aanvaarden. Exploitant blijft in voorkomend geval hoofdelijk aansprakelijk naast voornoemde derde tot het moment dat voornoemde derde de bankgarantie als genoemd in artikel 16 (Bankgarantie) heeft doen stellen.

6

A. Te realiseren Programma

- 6.1 Het volgende Programma wordt in het Exploitatieggebied gerealiseerd:
- a. circa 180 woningen, zoals nader omschreven in lid 2 van dit artikel;
 - b. de Openbare ruimte, inclusief bijbehorende (hoofd)infrastructuur en overige Voorzieningen van openbaar nut.
- 6.2 De volgende woningbouwcategorieën, zoals opgenomen in het SPvE zullen door Exploitant in het Exploitatieggebied worden gerealiseerd:

	Minimum VON prijs	Maximum VON prijs	Aantal
Sociale huurwoningen			
- SH2 woningen			0
- SH3 woningen			0
Sociale koopwoningen			
Geliberaliseerde woningen			
- voor middenhuur			Circa 180
- Studentenwoning			0

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Particulier			
- Opdrachtgeverschap			0
- Vrije sector huurwoningen			0
- Vrije sector koopwoningen			0

B. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

- 6.3 Gedurende twintig (20) jaar vanaf de datum van eerste verhuur van de eerste woning van het totaal aan Geliberaliseerde woningen voor middenhuur is Exploitant of diens rechtsopvolger verplicht deze woningen in stand te houden en alleen te gebruiken voor de verhuur met een huurprijs hoger dan de Liberalisatiegrens en met een maximale huurprijs te bepalen conform het bepaalde in het volgende artikellid.
- 6.4 Voor de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur gelden afhankelijk van het gebruiksoppervlakte de maximale aanvangshuurprijzen bij eerste verhuur zoals opgenomen in bijlage 3 bij het Actieplan Middenhuur. Deze huurprijzen hebben als prijspeil 1 januari 2018 en mogen jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2019, aangepast worden aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode.
- 6.5 Na ingangsdatum van een huurovereenkomst voor een Geliberaliseerde woning voor middenhuur mag de aanvangshuurprijs jaarlijks maximaal verhoogd worden met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015 = 100, volgens de jaar-op-jaar methode, plus 1%, echter dien verstande dat de huurprijs per maand nooit hoger mag worden dan de bovenkant van de bandbreedte voor middenhuurwoningen zoals die jaarlijks door de Gemeente wordt vastgesteld in de Grondprijzenbrief (EUR 950,- per maand per prijspeil 1 januari 2018, te indexeren conform het bepaalde in het voorgaande artikellid). Indien en voor zover het Actieplan Middenhuur door de gemeente wordt aangepast en de uitwerking daarvan gunstiger wordt voor Exploitant, zal Exploitant zich mogen beroepen op de gunstigere regeling.
- 6.6 In geval bij een Geliberaliseerde woning voor middenhuur een parkeerplaats wordt verhuurd, mag die worden verhuurd voor maximaal een marktconforme huur. De in voorgaand artikellid genoemde huurprijs voor de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur omvat niet de huurprijs voor de parkeerplaats.
- 6.7 Op de toewijzing van woningen in de categorie middenhuur is het bepaalde in paragraaf 2.3.2 en 2.4a van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, van toepassing alsmede de nadere regels die zijn opgenomen in het Gemeenteblad 2020, nummer 39176 d.d. 13 februari 2020. Daarnaast zijn over de toewijzing afspraken gemaakt in het Stadsakkoord Wonen d.d. september 2019. Voor zover de hiervoor genoemde documenten niet afwijken van de toewijzingsregels zoals in dit artikel opgenomen, gelden de toewijzingsregels uit dit artikel. Mocht op enig moment de werkwijze zoals in het kader van het Stadsakkoord Wonen is afgesproken substantieel wijzigen dan wel de diensten die Woningnet kan leveren substantieel veranderen, dan zullen Partijen nader met elkaar overleggen hoe de onderhavige bepaling moet worden geïnterpreteerd.

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Kenmerk: 8394091

- 6.8 Exploitant of diens rechtsopvolger is gehouden Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van de verplichtingen uit voorgaande artikelliden en uit artikel 6C en 6 D en zal daartoe op eerste verzoek van Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en een overzicht overleggen waaruit blijkt dat aan deze verplichtingen is voldaan en voorts alle overige inlichtingen verschaffen die Gemeente redelijkerwijs nodig heeft om toe te zien op naleving van deze verplichtingen door Exploitant. Indien de door Exploitant of diens rechtsopvolger aangeleverde gegevens onvoldoende duidelijk zijn of aanleiding geven tot gerede twijfel is Exploitant aanvullend gehouden een goedkeurende accountantsverklaring te verstekken inhoudende dat Exploitant aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan. Gemeente zal in beginsel niet vaker dan eens per twee jaren een verzoek om inzage doen, tenzij er gegronde redenen of signalen zijn dat Exploitant of diens rechtsopvolger niet voldoet aan voornoemde verplichtingen.
- 6.9 Met het oog op de goede werking van het in dit artikel bepaalde is het noodzakelijk dat de eigendom van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur gedurende de in lid 3 van dit artikel opgenomen exploitatieperiode van twintig (20) jaar in één hand blijft. Exploitant mag gedurende deze exploitatieperiode de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dan wel de percelen waarop deze woningen gerealiseerd worden alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente overdragen aan dan wel daarop een zakelijk genotsrecht vestigen ten behoeve van maximaal één koper voor ieder afzonderlijk bouwblok². Gemeente zal binnen vier weken na een schriftelijk verzoek hiertoe aangeven of voornoemde toestemming al dan niet verleend wordt. Bij dit verzoek om toestemming moet het concept van de betreffende notariële akte worden gevoegd teneinde Gemeente in de gelegenheid te stellen om te vast te stellen of aan het bepaalde in dit artikel is voldaan. Voornoemde toestemming zal niet op onredelijke gronden worden onthouden. Gemeente zal voornoemde toestemming in ieder geval verlenen wanneer de overdracht dan wel de vestiging van een zakelijk genotsrecht plaatsvindt aan dan wel ten behoeve van een woningcorporatie, pensioenfonds of belegger die te goeder naam en faam bekend staat en Exploitant aantoont dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit artikel en in artikel 6C en 6 D. Onder overdracht wordt in dit artikel ook verstaan het overdragen van (zeggenschap in) een projectvennootschap.
- 6.10 De verplichtingen van Exploitant uit dit artikel worden – voor zover mogelijk en voor zover die ook niet volgen uit de tussen Gemeente en stichting Mitros overeen te komen en in een notariële akte vast te leggen wijziging van het erfpachtrecht m.b.t. de Gronden derde - bij deze door Exploitant eveneens aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van art. 6:252 BW ten behoeve van Gemeente en rustende op de gronden in het Exploitatiegebied. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen die de gronden onder bijzondere titel zullen verkrijgen en zal tevens gelden voor degenen die een zakelijk genotsrecht van de grond dan wel degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen.
- 6.11 Bij gehele of gedeeltelijke overdracht van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dan wel de percelen waarop deze woningen worden gerealiseerd of bij vestiging van een zakelijk recht daarop dienen de verplichtingen uit dit artikel en uit artikel 6C en 6 D inclusief deze bepaling met boetebeding in hun geheel in de overdrachtsakte of de akte van vestiging

² Er zijn in totaal drie bouwblokken.

van zakelijk recht te worden opgenomen en ten behoeve van Gemeente te worden bedongen en aangenomen.

In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of bij overtreding van de verplichtingen uit de leden van dit artikel kan Gemeente aan Exploitant of diens rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeentekas een boete opleggen van EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) per woning per dag zolang de overtreding voortduurt met een maximum van EUR 100.000,-- (zegge: honderd duizend euro) per woning, onverminderd het recht van Gemeente om nakoming te vorderen, tenzij nakoming vanwege dwingendrechtelijke bepalingen niet mogelijk is. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger. De boete is verschuldigd indien en nadat Exploitant of diens rechtsopvolger schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen 15 werkdagen na deze ingebrekestelling de niet-nakoming of overtreding heeft hersteld.

C. Aanvullende bepalingen voor Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

- 6.12 Exploitant of diens rechtsopvolger mag voor de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur geen hogere inkomenseis aan huurders stellen dan 48 keer de huurprijs per maand van de woning.
- 6.13 De Geliberaliseerde woningen voor middenhuur moeten worden verhuurd middels een door Gemeente bij eerste verhuur goedgekeurde (model) huurovereenkomst en conform een door Gemeente goedgekeurd overzicht van de aanvangshuurprijzen en gebruiksoppervlakten van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Hiervoor zal Exploitant voordat Exploitant tot verhuur overgaat een concept (model) huurovereenkomst en een overzicht van de aanvangshuurprijzen en gebruiksoppervlakten van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur ter goedkeuring aan Gemeente voorleggen, waarbij Gemeente toetst of aan de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur is voldaan.
- 6.14 Bij eerste verhuur zal Exploitant twee maanden vóór het moment dat de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur te huur op de reguliere markt worden aangeboden, de betreffende woningen ten behoeve van de verhuur onder de aandacht brengen van de doelgroep Doorstromers door onder andere het plaatsen van een advertentie op Woningnet, welke minimaal twee weken online moet staan. De Exploitant zal de Gemeente in kennis stellen dat de Exploitant de advertentie op Woningnet heeft geplaatst. De Exploitant zal binnen twee weken na eerste verhuring van alle Geliberaliseerde woningen voor middenhuur de Gemeente informeren over het aantal doorstromers in het project, met wie een huurovereenkomst is afgesloten voor een Geliberaliseerde woning voor middenhuur.

Exploitant of diens rechtsopvolger zal zich bij wederverhuur inspannen om gedurende de exploitatietermijn als bedoeld in lid 1 van dit artikel te bevorderen dat Doorstromers uit de sociale huursector voorrang krijgen bij toewijzing van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Exploitant zal het te huur aanbieden van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur onder de aandacht brengen van de doelgroep Doorstromers, onder andere via Woningnet en via de eigen website van de Exploitant. Als binnen vijf werkdagen na aanbieding van de betreffende woningen deze niet aan Doorstromers uit de sociale huursector zijn toegewezen en door hen zijn geaccepteerd, ondanks inspanningen van de Exploitant daartoe, is Exploitant vrij deze Geliberaliseerde woningen voor middenhuur via de reguliere markt aan te bieden. Exploitant zal – na eerste verhuur - eenmaal per jaar de

Gemeente informeren of Geliberaliseerde woningen voor middenhuur gedurende dat afgelopen jaar zijn toegewezen aan een doorstromer.

D. Fietsparkeerplaatsen

- 6.15 Exploitant of diens rechtsopvolger is verplicht om ten behoeve van de te realiseren Geliberaliseerde woningen voor middenhuur vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan drie (3) fietsparkeerplaatsen per woning duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van deze woningen .
- 6.16 Bij overdracht van één of meerdere auto/- of / fiets/parkeerplaatsen dan wel de percelen waarop deze auto/- of / fiets/parkeerplaatsen worden gerealiseerd of bij vestiging van een zakelijk recht daarop dienen de verplichtingen uit dit artikel inclusief deze bepaling met boetebeding in hun geheel in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van zakelijk recht te worden opgenomen en ten behoeve van Gemeente te worden bedongen en aangenomen. Bij niet of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting wordt een boete opgelegd van EUR 25.000,-- (zegge: vijfentwintig duizend euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.000,-- (zegge: vijfduizend euro) per fietsparkeerplaats, onverminderd de rechten die Gemeente aan de wet kan onttelen ter zake van niet-nakoming. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de Partij die nalatig is of overtreedt. De boete is verschuldigd nadat Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen acht dagen na deze ingebrekestelling de niet-nakoming of overtreding heeft hersteld.

7 Opstellen Planologische maatregel

- 7.1 Exploitant zal in samenwerking met Gemeente maar geheel voor eigen rekening en risico de (ontwerp) Planologische maatregel (laten) opstellen conform het format van Gemeente en met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
- a. het bepaalde bij of krachtens de Wro,
 - b. algemene regels en aanwijzingen van de provincie en/of het rijk in de zin van afdeling 4.1 en 4.2 van de Wro (voor zover van toepassing);
 - c. het door Gemeente vastgestelde Inrichtingsplan, en
 - d. het SPVE.
- De (ontwerp) Planologische maatregel moet goedgekeurd worden door Gemeente en kan uitsluitend met instemming van Gemeente worden gewijzigd.
- 7.2 Exploitant zal de voor de (ontwerp) Planologische maatregel noodzakelijke onderzoeken in overleg met Gemeente (laten) uitvoeren.
- Indien en voor zover, al dan niet naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak, blijkt dat verzuimd is om bepaalde onderzoeken te verrichten of de verrichte onderzoeken onjuist of ontoereikend zijn, zal:
- a. Exploitant in overleg met Gemeente de bestaande onderzoeken (laten) aanvullen of wijzigen dan wel nieuwe onderzoeken (laten) uitvoeren;
 - b. Gemeente zich inspannen om de sub a bedoelde onderzoeken te betrekken in de besluitvorming en, voor zover (nog) mogelijk, in een eventuele gerechtelijke procedure.

- 7.3 Indien rechtsmiddelen, hoe ook genaamd, worden ingesteld tegen de Planologische maatregel zal Gemeente Exploitant daarvan onverwijld in kennis stellen en zal Gemeente zich ervoor inspannen dat de Planologische maatregel in rechte standhoudt en zoveel mogelijk (ongewijzigd) kan worden gehandhaafd.

8 Inrichtingsplan en Producten Bouw- en Woonrijp maken Openbare ruimte

- 8.1 Exploitant moet binnen de in de Planning daarvoor aangegeven termijn een Inrichtingsplan en de Producten Bouw- en Woonrijp maken (laten) opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de BInG-commissie.
- 8.2 Het Inrichtingsplan en de Producten Bouw- en Woonrijp maken dienen te voldoen aan:
- a. het bepaalde in de Overeenkomst,
 - b. de kaders waaraan de BInG-commissie toetst,
 - c. het SPVE en
 - d. nadere afspraken die tussen Partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
- 8.3 Gemeente stelt op grond van dit artikel kwaliteitseisen aan de Openbare ruimte in verband met haar hoedanigheid van toekomstig beheerder van de Openbare ruimte. Indien dit leidt tot een Inrichtingsplan dat niet past binnen de budgetten die daarvoor zijn gereserveerd binnen de door Stadkwadraat opgestelde grondexploitatie, zullen Partijen nader met elkaar overleggen over een passende oplossing met als gezamenlijk uitgangspunt minimaal een kostenneutrale grondexploitatie.
- 8.4 De kaders waaraan de BInG-commissie toetst, staan vermeld op de website van Gemeente (www.utrecht.nl). De belangrijkste kaders zijn:
- a. Het HOR;
 - b. [Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte](#);
 - c. VN-verdrag handicaps de Agenda "Utrecht voor iedereen toegankelijk";
 - d. Het UPP.
- Partijen verklaren bekend te zijn met de inhoud van de kaders waaraan de BInG-commissie toetst.
- 8.5 Het Inrichtingsplan en de Producten Bouw- en Woonrijp maken dienen te worden goedgekeurd door de BInG-commissie. Exploitant verbindt zich aan het behandelingsproces, de aanlevervoorwaarden en de overige eisen van de BInG-commissie, zoals aangegeven op de in voorgaand artikellid genoemde website. Nadat de BInG-commissie het Inrichtingsplan heeft goedgekeurd, zal het Inrichtingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente.
- 8.6 Uit de procedure bij de BInG-commissie volgt dat een nieuwe variant van het Inrichtingsplan of de Producten Bouw- en Woonrijp maken kan worden verlangd indien deze naar de mening van BInG-commissie niet voldoen aan het in dit artikel gestelde of anderszins van onvoldoende niveau worden geacht. Deze procedure kan zich herhalen. Indien een acceptabele variant niet tijdig aangeleverd wordt, wijst Gemeente het Inrichtingsplan of de Producten Bouw- en Woonrijp maken definitief af. Het aanbrengen van varianten geeft geen recht de Planning aan te passen.

- 8.7 Het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan en de door de BlnG-commissie goedgekeurde Producten Bouw- en Woonrijp maken kunnen uitsluitend met instemming van Gemeente worden gewijzigd.
- 8.8 Zolang Gemeente het Inrichtingsplan niet heeft vastgesteld en de BlnG-commissie de Producten Bouw- en Woonrijp maken niet heeft goedgekeurd conform het bepaalde in dit artikel zal Exploitant niet starten met het Bouw- en Woonrijp maken.
- 8.9 Exploitant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor gebreken in de Producten Bouw- en Woonrijp maken. Goedkeuring van Gemeente van de Producten Bouw- en Woonrijp maken laat deze verantwoordelijkheid onverlet.

9 Openbare ruimte

A. Bouw- en Woonrijp maken

- 9.1 Exploitant zal in opdracht van Gemeente – tegen betaling van EUR 1,--, exclusief BTW - de Openbare ruimte Bouw- en Woonrijp (laten) maken overeenkomstig het door Gemeente vastgestelde Inrichtingsplan, de door de BlnG-commissie goedgekeurde Producten Bouw- en Woonrijp maken en de voorwaarden die verbonden zijn aan de vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen voor het Bouw- en Woonrijp maken.
- 9.2 In haar hoedanigheid van toekomstig beheerder van de Openbare ruimte heeft Gemeente een toetsende en toezichthoudende rol bij de uitvoering van het Bouw- en Woonrijp maken.
- 9.3 Bij het Bouw- en Woonrijp maken geldt het volgende:
- a. Het door Gemeente vastgestelde Inrichtingsplan en de door de BlnG-commissie goedgekeurde Producten Bouw- en Woonrijp maken alsmede de Planning gelden bij het gemeentelijk toezicht op het Bouw- en Woonrijp maken als toetsend kader;
 - b. Exploitant is verplicht om personen die namens Gemeente toezicht houden op het Bouw- en Woonrijp maken te allen tijde toe te laten binnen het Exploitatiegebied;
 - c. Exploitant is verplicht om de voorgenomen start van het Bouw- en Woonrijp maken minimaal vier weken van te voren schriftelijk te melden bij Gemeente, afdeling Stadsbedrijven, onder opgave van een planning van de uitvoeringswerkzaamheden, voor zover deze nog niet is opgenomen in de Planning;
 - d. Exploitant zal zich tot het uiterste inspannen de werkzaamheden uit te (laten) voeren conform de Planning;
 - e. Exploitant is verplicht de aanwijzingen die in het kader van het toezicht van gemeentewege zijn of worden gegeven strikt op te (laten) volgen. Ingeval de aanwijzingen afwijken van het door Gemeente vastgestelde Inrichtingsplan en de door de BlnG-commissie goedgekeurde Producten Bouw- en Woonrijp maken treden Partijen in overleg;
 - f. Exploitant is verplicht tot het onderhouden en schoon houden van de bouwwegen in de fase van het Bouw- en Woonrijp maken; en
 - g. Het bouwverkeer mag uitsluitend de vanwege Gemeente aan te wijzen/aangewezen of door Gemeente goedgekeurde route/routes volgen. Exploitant legt deze verplichting op aan de door of namens hem ingeschakelde derden.
- 9.4 Partijen treden met elkaar in overleg wanneer na ondertekening van de Overeenkomst blijkt dat er buiten het Exploitatiegebied werkzaamheden ten behoeve van het Project uitgevoerd

moeten worden waarin in de Overeenkomst niet is voorzien. Partijen zullen alsdan ook bespreken voor wiens rekening de kosten van deze werkzaamheden komen.

B. *Recht van bruikleen Gronden Gemeente*

- 9.5 Gemeente geeft – in het kader van de opdrachtverlening aan Exploitant tot het Bouw- en Woonrijp maken van de Gronden Gemeente – de Gronden Gemeente om niet aan Exploitant in bruikleen met ingang van het moment waarop Exploitant start met het Bouw- en Woonrijp maken. Exploitant is geen precario of enige andere vergoeding verschuldigd voor het recht van bruikleen.
- 9.6 Exploitant aanvaardt de Gronden Gemeente in de feitelijke staat waarin die zich bij de aanvang van het recht van bruikleen bevinden. Exploitant zal als een goed huisvader zorgdragen voor het behoud van de Gronden Gemeente en wel op een zodanige wijze dat de kwaliteit van de Gronden Gemeente niet achteruit gaat.
- 9.7 De Gronden Gemeente mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het Bouw- en Woonrijp maken.
- 9.8 Het recht van bruikleen eindigt bij de Oplevering van de Openbare ruimte aan Gemeente.
- 9.9 Het is Exploitant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente niet toegestaan de Gronden Gemeente geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik te geven of te verhuren.
- 9.10 Exploitant zal Gemeente nimmer aansprakelijk stellen voor schade die Exploitant en/of derden mocht(en) lijden als gevolg van het uitoefenen door Exploitant van haar bevoegdheden ontleend aan het recht van bruikleen. Exploitant vrijwaart Gemeente voor aanspraken van derden op vergoeding van schade als hiervoor bedoeld.

10 Oplevering Openbare ruimte

- 10.1 Exploitant zal de Openbare ruimte uiterlijk drie maanden na het gereedkomen van het Bouwplan Woonrijp, vrij van afval en vrij van niet tot de inrichting van de Openbare ruimte behorende zaken aan Gemeente Opleveren.
- 10.2 De opneming en Oplevering van de Openbare ruimte vindt plaats conform het bepaalde in de paragrafen 9 en 10 leden 1, 1a en 2 van de UAV 2012, met dien verstande dat:
- daarbij voor directie/opdrachtgever moet worden gelezen “Gemeente” en voor aannemer moet worden gelezen “Exploitant”;
 - opneming als bedoeld in paragraaf 9 UAV plaatsvindt voorafgaand aan de opneming van Exploitant en diens aannemer. Exploitant zal een maand voordat de Openbare ruimte naar verwachting kan worden opgeleverd dit aan Gemeente kenbaar maken en zal minimaal twee weken voor de opneming door Gemeente in overleg met Gemeente bepalen op welk moment de opneming zal plaatsvinden. Van de opneming zal een proces-verbaal van bevindingen worden opgemaakt dat door Partijen wordt ondertekend en waarvan de inhoud door Exploitant zal worden meegenomen in de opneming van Exploitant en diens aannemer.
 - de Oplevering van de Openbare ruimte door Exploitant aan Gemeente plaatsvindt gelijktijdig met de oplevering van de Openbare ruimte door de aannemer aan Exploitant,

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

doch niet voordat de Openbare ruimte door Gemeente is goedgekeurd, blijkende uit het door Partijen ondertekend proces-verbaal van bevindingen.

- Exploitant bij de Oplevering revisiegegevens (tekeningen, keuringsrapporten en camera inspecties van rioleringen) aan Gemeente moet overleggen van de aangelegde Voorzieningen van openbaar nut in de vorm zoals beschreven in de Producten Bouw- en Woonrijp maken en het HOR, zulks met uitzondering van te vernieuwen dan wel om te leggen rioleringsleidingen.

Partijen zullen gezamenlijk bezien of een gefaseerde Oplevering mogelijk is.

- 10.3 Gemeente zal de Openbare ruimte slechts goedkeuren indien voldaan is aan de in het HOR opgenomen vereisten voor overdracht en oplevering van de Openbare ruimte, de Openbare ruimte Woonrijp is en het bouwverkeer geen gebruik meer maakt van de wegen die zijn gelegen in de Openbare ruimte.
- 10.4 Kleine gebreken of tekortkomingen die het in gebruik nemen van de Openbare ruimte niet in de weg staan omdat deze goed en veilig kan worden gebruikt en die binnen een daarvoor redelijke periode van maximaal tien werkbare werkdagen na Oplevering hersteld kunnen worden, leveren geen omstandigheid op om de goedkeuring van de Openbare ruimte te onthouden.
- 10.5 Exploitant staat er tegenover Gemeente voor in dat zich – ten tijde van de Oplevering van de Openbare ruimte aan Gemeente – in de bodem en het grondwater geen andere (concentraties/ hoeveelheden van) schadelijke stoffen bevinden dan ten tijde van de ingebruikgeving van die gronden op grond van artikel 9.5 van de Overeenkomst. Voor zover het gaat om Gronden derde, welke door Gemeente worden verkregen van de Eigenaar Gronden derde en de functie van Openbare ruimte verkrijgen, zal Gemeente in het kader van deze verkrijging nadere afspraken met de Eigenaar Gronden derde maken. Exploitant zal voor de Oplevering voor rekening van Exploitant een bodemonderzoeksrapport aan Gemeente overleggen, welk rapport is gebaseerd op een zogenaamde nulmeting bij het in gebruik nemen van het Exploitatiegebied door Exploitant.
- 10.6 Tot de Oplevering van de Openbare ruimte aan Gemeente ligt de verantwoordelijkheid voor de Openbare ruimte en het gebruik daarvan, waaronder de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt, bij Exploitant, ook wanneer de Openbare ruimte voor Oplevering openbaar is in de zin van de Wegenwet, zulks met uitzondering van het bestaande en te handhaven groen³. Exploitant moet daarom tot Oplevering als een zorgvuldig schuldenaar zorg dragen voor het beheer en onderhoud van de Openbare ruimte en de Voorzieningen van openbaar nut. Het beheer en onderhoud van de Openbare ruimte en de Voorzieningen van openbaar nut gaat bij Oplevering van de Openbare ruimte over op Gemeente. Dit betekent dat Partijen er voor hun onderlinge rechtsverhouding van uit gaan dat de aansprakelijkheid van eigenaar als bedoeld in artikel 6:174 BW tot Oplevering berust bij Exploitant. Exploitant vrijwaart Gemeente daarom voor schade als gevolg van de aansprakelijkheid krachtens artikel 6:174 BW.
- 10.7 Het in voorgaand artikellid bepaalde laat onverlet dat Exploitant verplicht is (schade door) gebreken of onvoldoende werk die bij de Oplevering of gedurende de Onderhoudstermijn

³ Over het beheer en onderhoud van het bestaande en te handhaven groen zullen Partijen nog nadere werkafspraken met elkaar maken.

worden ontdekt op eerste verzoek van Gemeente tot genoegen van Gemeente en binnen een in redelijkheid door Gemeente te stellen termijn van maximaal tien werkbare werkdagen te herstellen, tenzij, gelet op de door het gebrek of verzuim ingetreden of in te treden situatie, onmiddellijk herstel door Gemeente moet worden uitgevoerd. In laatstbedoelde situatie alsmede wanneer Exploitant niet binnen de voormelde redelijke periode het herstel heeft uitgevoerd, is Gemeente gerechtigd de vereiste werkzaamheden zelf uit te (laten) voeren voor rekening van Exploitant. Voornoemde verplichting van Exploitant geldt niet voor gebreken die het gevolg zijn van onjuist of onzorgvuldig gebruik dan wel gekwalificeerd kunnen worden als normaal te verwachten slijtage als gevolg van het feitelijke gebruik van de openbare ruimte.

- 10.8 De Onderhoudstermijn voor verhardingen (zoals openbare onder- en bovengrondse infra) bedraagt zes (6) maanden na Oplevering. Voor openbaar groen, zulks met uitzondering van het bestaande en te handhaven groen, en voorzieningen, niet zijnde verhardingen, bedraagt de Onderhoudstermijn één (1) jaar na Oplevering. Exploitant vrijwaart Gemeente voor schade ten gevolge van gebreken of onvoldoende werk gedurende de periode vanaf Oplevering tot het verstrijken van de respectievelijke Onderhoudstermijn.
- 10.9 Na afloop van de Onderhoudstermijn vindt door Exploitant en Gemeente een opname van de Openbare ruimte plaats om vast te stellen of Exploitant aan zijn verplichtingen gedurende de Onderhoudstermijn heeft voldaan. Van deze eindopname zal een door Partijen ondertekend proces-verbaal van bevindingen worden opgemaakt. Mocht Exploitant bij de eindopname niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan zal de Onderhoudstermijn worden verlengd met de termijn die Exploitant nodig heeft om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 10.10 Het is de bedoeling van Partijen om de oplevering van de Openbare ruimte te laten plaatsvinden voorafgaand aan of binnen twee jaar na eerste ingebruikname van de Openbare ruimte. Mocht de oplevering later dan twee jaar na eerste ingebruikname plaatsvinden dan zijn de (financiële) gevolgen en eventueel door Gemeente dan wel Exploitant te betalen c.q. verschuldigde belastingen, boetes en renten voor rekening van Exploitant.
- 10.11 Bij oplevering van de Openbare ruimte aan Gemeente conform het bepaalde in dit artikel doen Partijen een beroep op het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nummer 2020-249875.
- 10.12 In het kader van de oplevering van de Openbare ruimte door Exploitant aan Gemeente zal Gemeente verklaren dat de Openbare ruimte zal worden gebruikt voor doeleinden waarop volledig recht op compensatie van btw bestaat conform de Wet op het BTW-compensatiefonds.

11 Aansprakelijkheid en verzekeringen

- 11.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade (aan eigendommen) van Gemeente of derden alsmede voor alle aan openbare (nuts-)voorzieningen toegebrachte schade die is veroorzaakt door Exploitant of diens (onder)aannemers bij het gebruik van het Exploitatiegebied dan wel bij het Bouw- en Woonrijp maken. Exploitant vrijwaart Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van kosten en schaden als gevolg van of in verband met het Project.

- 11.2 Indien Exploitant gedurende de duur van het Project schade constateert aan eigendommen van Gemeente zal dit direct door Exploitant aan Gemeente worden gemeld. Schade veroorzaakt door Exploitant of diens (onder)aannemers bij het gebruik van het Exploitatiegebied dan wel bij het Bouw- en Woonrijp maken van de Openbare ruimte zal onmiddellijk na voornoemde melding dan wel na constatering door Gemeente, door en voor rekening van Exploitant worden hersteld of vergoed, dit ter keuze van Gemeente. Bij verzuim van Exploitant bij het herstellen van de schade is Gemeente gerechtigd de schade zelf uit te (laten) voeren voor rekening van Exploitant.
- 11.3 De nabij het Exploitatiegebied aanwezige eigendommen van Gemeente zullen door Gemeente, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Exploitant, zowel voor aanvang van de werkzaamheden als bij Oplevering van de Openbare ruimte door Exploitant aan Gemeente, op de aanwezigheid van vervuiling, beschadigingen en/of gebreken worden geschouwd. Gemeente zal de resultaten van de schouw in een rapportage vastleggen, welke rapportage door Partijen voor akkoord zal worden ondertekend.
- 11.4 Exploitant en diens (onder)aannemers zijn verplicht om voor de volledige periode van Bouw- en Woonrijp maken, realisatie Bouwplan en Onderhoudstermijn een toereikende Construction All Risks-verzekeringen (CAR-verzekeringen) voor de realisatie van het Bouwplan en Bouw- en Woonrijp maken en toereikende aansprakelijkheidsverzekering(en) af te sluiten bij een verzekeringsinstelling van goede naam en faam, op gebruikelijke voorwaarden.

12 Aanbesteding

- 12.1 Partijen zullen bij de uitvoering van de Overeenkomst en eventueel daaruit voortvloeiende of daarmee samenhangende overeenkomsten de nationale en Europese aanbestedingsregelgeving in acht nemen. De in dat verband op Gemeente rustende verplichtingen worden, voor zover conform wet- en regelgeving en jurisprudentie mogelijk, doorgelegd naar Exploitant.
- 12.2 In geval het ontwerp en/of de aanleg van de Openbare ruimte inclusief de Voorzieningen van openbaar nut Europees drempelbedrag voor (meervoudige) aanbesteding van diensten, leveringen en/of werken naar verwachting zal overschrijden, verplicht Exploitant zich jegens Gemeente om namens Gemeente uitvoering te geven aan diens aanbestedingsplicht. Exploitant moet voor opdrachtverstrekking voor de Openbare ruimte terdege onderbouwd aan Gemeente kenbaar maken of een Europees drempelbedrag voor aanbesteding naar verwachting overschreden zal worden. Als dit aan de orde is, zal Gemeente voor de duur van het Project aan Exploitant een volmacht verstrekken om namens haar overheidsopdrachten voor diensten, leveringen en/of werken aan te besteden met inachtneming van de ter zake geldende wet- en regelgeving.
- 12.3 Overeenkomsten die voortvloeien uit een gunning in het kader van een aanbestedingsprocedure die Exploitant namens Gemeente heeft gehouden, komen tot stand tussen Gemeente en de desbetreffende derde(n). Gemeente zal haar rechten en plichten uit deze overeenkomsten onverwijld na gunning bij wege van contractoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek overdragen aan Exploitant die dit zal aanvaarden. Exploitant garandeert Gemeente dat Exploitant zorg draagt voor de instemming bij voorbaat van de desbetreffende derde(n) met een dergelijke

contractsoverneming en stelt deze derde(n) schriftelijk van de contractsoverneming op de hoogte.

- 12.4 Indien Gemeente of Exploitant, ondanks het bepaalde in dit artikel, door een (of meerdere) derde(n) al dan niet in rechte wordt aangesproken op grond van de stelling dat toch de aanbestedingsregelgeving, hoe ook genaamd, geschonden zou zijn, vrijwaart Exploitant Gemeente voor iedere vordering van die derde(n) tot schadevergoeding en zal Exploitant handelen overeenkomstig een eventueel rechterlijk oordeel ter zake en zal Exploitant Gemeente in de gelegenheid stellen een eventueel rechterlijk oordeel na te leven. Meer in het bijzonder zal Exploitant voor eigen rekening en risico namens (maar in nauw overleg met) Gemeente verweer voeren in eventueel door derden aanhangig te maken procedures en zal Exploitant al hetgeen waartoe Gemeente vervolgens mocht worden veroordeeld als eigen schuld aan die derden voldoen, althans voor zover dat wettelijk en praktisch mogelijk is. Gemeente zal Exploitant in dat verband van eventueel vereiste medewerking voorzien. Partijen zullen zich niet verzetten tegen een verzoek van de andere Partij tot tussenkomst in de procedure.
- 12.5 Het voeren van verweer en/of het naleven van een rechtelijk oordeel en/of regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun leidt op geen enkele wijze tot schadeplichtigheid of tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van Gemeente uit hoofde van de Overeenkomst jegens Exploitant.

13 Vergunningen

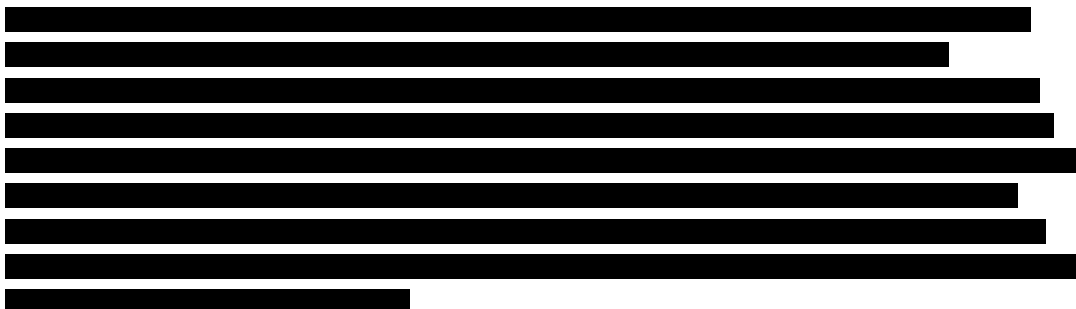
- 13.1 Exploitant draagt zo spoedig mogelijk zorg voor de aanvraag in overeenstemming met het bepaalde in de Overeenkomst van alle voor het realiseren van het Bouwplan en voor het Bouw- en Woonrijp maken vereiste vergunningen, waaronder de omgevingsvergunning, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke. Het risico van het (eventueel) niet verkrijgen van de vereiste vergunningen en/of toestemmingen en dergelijke is voor Exploitant.

14 Exploitatiebijdrage

- 14.1 Exploitant is een Exploitatiebijdrage aan Gemeente verschuldigd ten bedrage van de daadwerkelijke door Gemeente gemaakte kosten ten behoeve van het Project.

- 14.2
- 14.3

14.4 

14.5 

14.6 Nadat het Bouwplan volledig is gerealiseerd en de Openbare ruimte is Opgeleverd en eventuele oplevergebreken zijn hersteld, zal er een nacalculatie plaatsvinden. Wanneer bij de nacalculatie blijkt dat de door Exploitant betaalde Exploitatiebijdrage lager is dan de werkelijk gemaakte kosten zal Exploitant het verschil direct aan Gemeente bijbetalen. Wanneer juist blijkt dat de betaalde Exploitatiebijdrage hoger is dan de werkelijk gemaakte kosten zal Gemeente het verschil direct aan Exploitant terugbetalen

14.7 De nacalculatie vindt plaats op basis van de gemeentelijke administratie waaruit de werkelijk gemaakte kosten blijken. Op verzoek van Exploitant zal deze administratie als verantwoording aan Exploitant worden overlegd.

14.8 De kosten die zijn gemoeid met de procedures voor de Planologische maatregel (in dit geval een nieuw bestemmingsplan) en de omgevingsvergunning(en) voor het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken vormen geen onderdeel van de Exploitatiebijdrage. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges in rekening gebracht.

14.9 Op de in dit artikel 14 bedoelde Exploitatiebijdrage is geen omzetbelasting van toepassing, omdat de Gemeente handelt in haar hoedanigheid van overheid. Mocht naar het oordeel van de belastingdienst over de Exploitatiebijdrage toch omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door Exploitant aan de Gemeente worden voldaan, doch niet eerder dan dat 1) de Gemeente dit bedrag aan de belastingdienst is verschuldigd en 2) de Gemeente ter zake aan de Exploitant een factuur heeft uitgereikt. Mocht de heffing van omzetbelasting naar het oordeel van de Exploitant rechtens niet zijn verschuldigd, dan zal de Gemeente op verzoek van de Exploitant, door en voor rekening van de Exploitant, tegen de aanslag in bezwaar en/of beroep gaan en de Exploitant in de gelegenheid stellen haar belangen in de betreffende procedure in te brengen. Indien en voor zover dit bezwaar en/of beroep ertoe leidt dat de omzetbelasting inderdaad niet verschuldigd blijkt te zijn, dan zal de Gemeente het eventueel door de Exploitant teveel betaalde onmiddellijk aan haar restitueren en daarvoor aan de Exploitant een creditfactuur uitreiken.

15 Planschade en nadeelcompensatie

15.1 Planschade die voortvloeit uit de Planologische maatregel is voor rekening en risico van Exploitant.

Kenmerk: 8394091

- 15.2 Aanvragen voor een tegemoetkoming in Planschade neemt Gemeente in behandeling conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1) en de 'Planschadeverordening. 2009' of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling. Exploitant zal in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag om vergoeding van planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid te worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.
- 15.3 Na besluitvorming door Gemeente over de tegemoetkoming in Planschade zal Exploitant de door Gemeente vastgestelde tegemoetkoming op eerste verzoek van Gemeente aan Gemeente vergoeden. Gemeente zal hiertoe een factuur toesturen.
- 15.4 Bij te late betaling is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW / de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van volledige betaling,
- 15.5 Als in bezwaar, beroep of hoger beroep onherroepelijk tot een lager bedrag wordt besloten dan de door Gemeente vastgestelde tegemoetkoming in Planschade zal Gemeente haar (vorderings)rechten jegens die aanvrager overdragen aan Exploitant zodat Exploitant het teveel betaalde van aanvrager terug kan vorderen. Exploitant zal mededeling doen van deze overdracht aan de aanvrager. Het risico dat het teveel betaalde aan aanvrager niet terug wordt betaald aan Exploitant is voor Exploitant.
- 15.6 Het staat Exploitant vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in Planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komen Exploitant en de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt Exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan aanvrager en zal Exploitant Gemeente en de onafhankelijk planschade-adviseur hierover informeren. Exploitant zal vervolgens de aanvrager opdragen de aanvraag in te trekken.
- 15.7 Voor rekening van de Exploitant komen tevens de eventueel toegekende vergoedingen uit hoofde van nadeelcompensatie wegens de feitelijke werkzaamheden in het kader van Bouw- en Woonrijp maken, voor zover deze zijn vastgesteld door een onafhankelijke rechter of bindende arbitrage.

16 Bankgarantie

- 16.1 [Redacted text block]

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- 16.2 De in voorgaand artikellid genoemde bankgarantie moet voortduren tot vijf (5) jaar na de (uiterste) datum waarop de Openbare ruimte volgens de Planning Opgeleverd zal worden aan Gemeente. De bankgarantie vervalt echter, indien eerder, op het moment dat de laatste Onderhoudstermijn in afgelopen, de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1 vierde lid Wro dan wel de daarvoor in de plaats tredende regeling ter zake van de Planologische maatregel is verstreken en bovendien onherroepelijk overeenstemming is bereikt over de eventueel ter zake ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade dan wel hier onherroepelijk op is beslist.
- 16.3 De conform dit artikel te stellen bankgarantie moet:
- voorafgaand goedgekeurd worden door Gemeente. Hiertoe wordt deze in concept ter goedkeuring aan Gemeente voorgelegd;
 - worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling die valt onder de controle van De Nederlandsche Bank;
 - onvoorwaardelijk zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd - bevatten;
 - inhouden dat het bedrag op eerste vordering van Gemeente, zonder opgaaf van redenen, zal worden uitgekeerd door storting op een door Gemeente aan te geven bankrekening; en
 - inhouden dat de bankgarantie uitsluitend geheel of gedeeltelijk kan eindigen na schriftelijke toestemming van Gemeente.
- 16.4 Bij beëindiging van de Overeenkomst vanwege een toerekenbare tekortkoming of surseance van betaling of bij faillissement van Exploitant zal het alsdan nog uitstaande deel van de conform dit artikel gestelde bankgarantie van rechtswege als direct opeisbare boete aan Gemeente zijn verbeurd. Bij beëindiging van de Overeenkomst vanwege een toerekenbare tekortkoming of surseance van betaling of bij faillissement van Exploitant nadat het Woonrijp maken is gestart maar nog niet is voltooid, is Gemeente is verplicht deze boete aan te wenden voor het (laten) uitvoeren van de verplichtingen van Exploitant tot het Woonrijp (Op)leveren van de Openbare ruimte aan Gemeente.

17 Planning

- 17.1 Voor zover uit de Overeenkomst niet anders volgt, hebben Partijen een inspanningsverplichting om alle werkzaamheden van het Project te (doen) verrichten binnen het in de Planning opgenomen tijdschema, onverlet het bepaalde in artikel 3 lid 2.

18 Overleg

- 18.1 Partijen zullen een Planteam instellen waarin periodiek overleg gevoerd wordt teneinde de voortgang van het Project te monitoren.

19 Inwerkingtreding, duur

- 19.1 De Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door beide Partijen en nadat door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente is besloten de

Overeenkomst aan te gaan en duurt voort tot het einde van de (laatste) Onderhoudstermijn of zoveel later als Partijen aan al hun verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan.

20 Tussentijdse beëindiging

20.1 De Overeenkomst kan door ieder der Partijen tussentijds worden beëindigd indien:

- a. Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over de Planologische maatregel, het Inrichtingsplan en/of de Producten Bouw- en Woonrijp maken;
- b. het SPVE en/of het Inrichtingsplan niet bestuurlijk wordt / worden vastgesteld door Gemeente;
- c. de Planologische maatregel niet door Gemeente in procedure wordt gebracht of niet door Gemeente wordt vastgesteld;
- d. wanneer zich de situatie voordoet dat de in de Overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen;
- e. sprake is van faillissement of surseance van betaling van Exploitant;

echter met dien verstande dat Exploitant de Overeenkomst niet, zonder dat zij de reeds betaalde Exploatiebijdrage verschuldigd is en blijft, kan beëindigen vanaf het moment dat de Planologische maatregel in procedure wordt gebracht.

20.2 Wanneer één van de in voorgaand artikellid onder a, b, c of d omschreven situaties zich voordoet, zullen Partijen in overleg treden om gezamenlijk te bepalen of de Overeenkomst zodanig aangepast kan worden dat beëindiging van de Overeenkomst kan worden voorkomen, voordat tot beëindiging van de Overeenkomst kan worden overgegaan.

20.3 De Overeenkomst kan door Gemeente tussentijds zonder nadere ingebrekestelling worden beëindigd indien:

- a. Exploitant niet tijdig voldoet aan de in artikel 14 / 14A (Exploatiebijdrage) opgenomen betalingsverplichtingen;
- b. niet tijdig de in artikel 16 (Bankgarantie) genoemde bankgarantie wordt gesteld.

20.4 Ingeval één van de Partijen diens verplichtingen uit de Overeenkomst (anders dan de verplichtingen van Exploitant als genoemd in voorgaand artikellid) geheel of gedeeltelijk niet nakomt en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld geheel of gedeeltelijk in gebreke blijft in de nakoming van diens verplichtingen en dus toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om de Overeenkomst te beëindigen, met dien verstande dat Exploitant de Overeenkomst niet meer kan beëindigen vanaf het moment dat de Planologische maatregel in procedure wordt gebracht.

20.5 De Overeenkomst kan op grond van dit artikel met onmiddellijke ingang worden beëindigd door middel van een daarop gerichte aangetekende brief aan de wederpartij.

20.6 Bij tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst hebben Partijen geen recht op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade, van welke aard en in welke vorm dan ook, met uitzondering van het recht van Gemeente op vergoeding van alle aan het Project toe te rekenen kosten van Gemeente.

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- 20.7 In geval geen Planologische maatregel wordt vastgesteld respectievelijk verleend dan wel onherroepelijk wordt, zal Gemeente de bijdrage aan de te realiseren bovenwijkse voorzieningen / en / ruimtelijke ontwikkelingen, zoals begrepen in de Exploitatiebijdrage aan Exploitant terugbetalen.
- 20.8 Het in dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van een tekortschietende Partij nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van een tekortschietende Partij tot vergoeding van alle als gevolg van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten, schaden en renten.

21 Overdracht van rechten en verplichtingen

- 21.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.3 is het Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Exploitant jegens Gemeente gehouden is, dit onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

22 Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend

- 22.1 Is of wordt deze Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
- 22.2 Het hiervoor bepaalde in van overeenkomstige toepassing op eventueel noodzakelijke aanpassingen van deze Overeenkomst die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

23 Rechtskeuze en geschillenregeling

- 23.1 Op deze Overeenkomst of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 23.2 Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de rechtbank te Midden-Nederland.

24 Publicatie en ter inzage legging

- 24.1 Exploitant is zich ervan bewust dat Gemeente binnen twee weken na het sluiten van de Overeenkomst op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage moet leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam (namen) van de wederpartij van Gemeente, vermelding van de kadastrale percelen waar de

Overeenkomst betrekking op heeft, de locatie-eisen (zijnde de eisen die op grond van artikel 6.13 lid 1 sub c onder 4 en 5 en lid 2 sub b tot en met d Wro mogelijk zijn), het bouwprogramma en vermelding van de datum van de Overeenkomst.

25 Medeondertekening Eigenaar Gronden derde

25.1 Eigenaar Gronden derde staat in voor nakoming van de verplichtingen van Exploitant uit de in lid 2 van dit artikel opgenomen artikelen. In geval Exploitant tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen zal Eigenaar Gronden derde op eerste verzoek van Gemeente deze verplichtingen als eigen verplichtingen nakomen, een en ander onder het voorbehoud dat Eigenaar Gronden derde de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan op grond van de wet- en regelgeving mag uitvoeren en, indien nodig, toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties verkrijgt. Indien Eigenaar Gronden derde de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan niet mag uitvoeren op grond van het voorgaande, treedt zij in overleg met Gemeente over de mogelijkheden hoe de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan zoveel mogelijk kan plaatsvinden binnen de kaders van de wet- en regelgeving en zoveel mogelijk zal aansluiten bij de huidige plannen dan wel over het afzien van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan op grond van lid 3 van dit artikel. Onderhavige verplichting van Eigenaar Gronden derde vervalt op het moment dat de Gronden derde in eigendom zijn overgedragen aan Exploitant.

25.2 Eigenaar Gronden derde staat conform het bepaalde in voorgaand artikellid in voor de nakoming van de verplichtingen uit de navolgende artikelen:

- artikel 6 – 6ATe realiseren programma
- artikel 6B Geliberaliseerde woningen voor middenhuur
- artikel 6C Aanvullende bepalingen voor Geliberaliseerde woningen voor middenhuur
- artikel 6D Parkeerplaatsen
- artikel 8 Inrichtingsplan en Producten Bouw- en Woonrijp maken Openbare ruimte
- artikel 9 – 9A Bouw- en Woonrijp maken
- artikel 9B Recht van bruikleen Gronden Gemeente
- artikel 10 Oplevering en overdracht Openbare ruimte
- artikel 11 Aansprakelijkheid en verzekeringen
- artikel 12 Aanbesteding
- artikel 13 Vergunningen
- artikel 14 / 14A Exploitatiebijdrage
- artikel 15 Planschade en nadeelcompensatie
- artikel 16 Bankgarantie
- artikel 19 Inwerkingtreding, duur
- artikel 20 Tussentijdse beëindiging
- artikel 22: Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend
- artikel 23 Rechtskeuze en geschillenregeling.

Voor Exploitant dient in deze artikelen alsdan Eigenaar Gronden derde gelezen te worden.

25.3 Eigenaar Gronden derde is uitsluitend verplicht de in lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen uit deze Overeenkomst na te leven indien Eigenaar Gronden derde het Exploitatiegebied (geheel of gedeeltelijk) zelf gaat ontwikkelen of bebouwen dan wel door een ander laat ontwikkelen of bebouwen en de verplichtingen uit hoofde van dit artikel niet met instemming van Gemeente door de andere partij zijn overgenomen. Het staat Eigenaar

Gronden derde geheel vrij niet over te gaan tot het ontwikkelen of bebouwen van het Exploitatiegebied of een deel daarvan. De Eigenaar Gronden derde is derhalve niet gehouden aan de Planning.

- 25.4 Eigenaar Gronden derde kan de Gronden derde en haar verplichtingen uit hoofde van dit artikel tezamen overdragen aan een ander en deze verplichtingen door deze ander laten nakomen mits Gemeente vooraf schriftelijk heeft ingestemd met deze overdracht. Gemeente zal haar goedkeuring aan de overdracht van de Gronden derde en de vorenbedoelde verplichtingen niet op onredelijke gronden onthouden.

Indien Eigenaar Gronden derde de Gronden derde en haar verplichtingen uit hoofde van dit artikel aan een ander overdraagt zonder dat Gemeente voorafgaand aan de overdracht schriftelijk heeft ingestemd met die overdracht, blijft Eigenaar Gronden derde hoofdelijk aansprakelijk jegens Gemeente voor de juiste en tijdige nakoming van die verplichtingen.

- 25.5 Indien Eigenaar Gronden derde op de Gronden derde een ander bouwplan wenst te (laten) realiseren dan het Bouwplan, zal Eigenaar Gronden derde eveneens de verplichtingen uit hoofde van dit artikel naleven maar zullen Partijen op dat moment ook met elkaar in overleg treden over eventuele aanpassingen van deze Overeenkomst en de verplichtingen uit hoofde van dit artikel die nodig mochten zijn in verband met het gewijzigde bouwplan. Partijen zullen tijdens het in de vorige zin bedoelde overleg rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen en trachten aanpassingen van deze Overeenkomst en de verplichtingen uit hoofde van dit artikel zoveel als mogelijk te laten plaatsvinden overeenkomstig de oorspronkelijke uitgangspunten van deze Overeenkomst. Eigenaar Gronden derde realiseert zich dat Gemeente hierbij is gehouden aan het publiekrechtelijk kader en haar beleidskaders en dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden door Gemeente worden bepaald. Zolang er geen overeenstemming is bereikt over de nieuwe voorwaarden blijft deze Overeenkomst ongewijzigd van kracht.

- 25.6 Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van de Gronden derde dan wel vestiging van een zakelijk recht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de hiervoor genoemde verplichtingen van Eigenaar Gronden derde alsmede deze bepaling met boetebeding in hun geheel in de akte te worden opgenomen en ten behoeve van Gemeente te worden bedongen en aangenomen. Niet of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen uit dit artikel leidt tot verbeurte van een direct opeisbare boete van EUR 1.000.000,-- (zegge: één miljoen euro), onverminderd de rechten van Gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt. Dit kettingbeding zal zijn rechtskracht verliezen zodra alle verplichtingen uit dit artikel zijn nagekomen. Het kettingbeding hoeft voorts niet opgenomen te worden in de akte van levering waarbij de Gronden derde worden overgedragen aan Exploitant.

26 Bijlagen

- 26.1 Van de Overeenkomst maken de hierna genoemde bijlagen integraal en onlosmakelijk deel uit en worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:
1. Tekening Exploitatiegebied d.d. 29 maart 2021 met kenmerk A 39.793
 2. Tekening Gronden Derde en Openbare Ruimte d.d. 30 maart 2021 met kenmerk A 39.795

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

3. Planning d.d. 26 maart 2021
 4. Stedenbouwkundig Programma Van Eisen Camera Obscuradreef – De Mix d.d. 31 maart 2021
 5. Overeenkomst tot (verticale) splitsing erfpachtrecht, wijziging erfpachtrecht en teruglevering erfpacht d.d. <DATUM> met kenmerk <KENMERK> (nog toe te voegen)
 6. Opbouw Exploitatiebijdrage d.d. 23 november 2020;
 7. Model concerngarantie
 8. Planschaderisico-inventarisatie
- 26.2 Enige verwijzing naar de Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
- 26.3 Partijen hebben een exemplaar in hun bezit van de in lid 1 van dit artikel genoemde bijlagen en verklaren akkoord te zijn met de inhoud daarvan.
- 26.4 Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en inhoud van de bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen. tenzij in een bijlage uitdrukkelijk anders is bepaald. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de bijlagen onderling beslist het College van Burgemeester en Wethouders met inachtneming van de beginselen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, welke bijlage vóór gaat.

Ondertekening

Deze Overeenkomst is in drievoud opgemaakt en ondertekend.

Gemeente Utrecht

Namens de burgemeester van Utrecht
NAAM: drs. S. Fleischeuer
FUNCTIE: Directeur Stedelijke Ontwikkeling en Economie
ORGANISATIEONDERDEEL: Ontwikkelorganisatie Ruimte
DATUM: <INVULLEN>

Exploitant (BPD Ontwikkeling B.V.)

NAAM: drs. H.H. Janssen
FUNCTIE: <INVULLEN>
DATUM: <INVULLEN>

Medeondertekening Eigenaar Gronden derde,
Stichting Mitros

Anterieure overeenkomst
Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

NAAM: drs. Mr. H.P. Kip
FUNCTIE: <INVULLEN>>
DATUM : <INVULLEN>

Besluit in mandaat genomen d.d..... nr. handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 8 december 2020, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2021 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 346031 en zoals gepubliceerd op 31 december 2020 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 8 december 2020, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 353546 en zoals gepubliceerd op 31 december 2020, alsmede het besluit van de Directeur (IRM) Ruimte d.d. 14 december 2020, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 353518 en zoals gepubliceerd op 31 december 2020 (Ondermandaat en volmacht Ruimte).

.

Anterieure overeenkomst
Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

ⁱ De comparitie in het contractformat is voorzien van: 'die hierbij namens B&W besluit tot het aangaan van de overeenkomst.'. Als het een bevoegdheid betreft waar alleen de burgemeester bevoegd is, dan wordt dit aangepast. Dit komt weinig voor, maar check voor de zekerheid het mandaatregister!

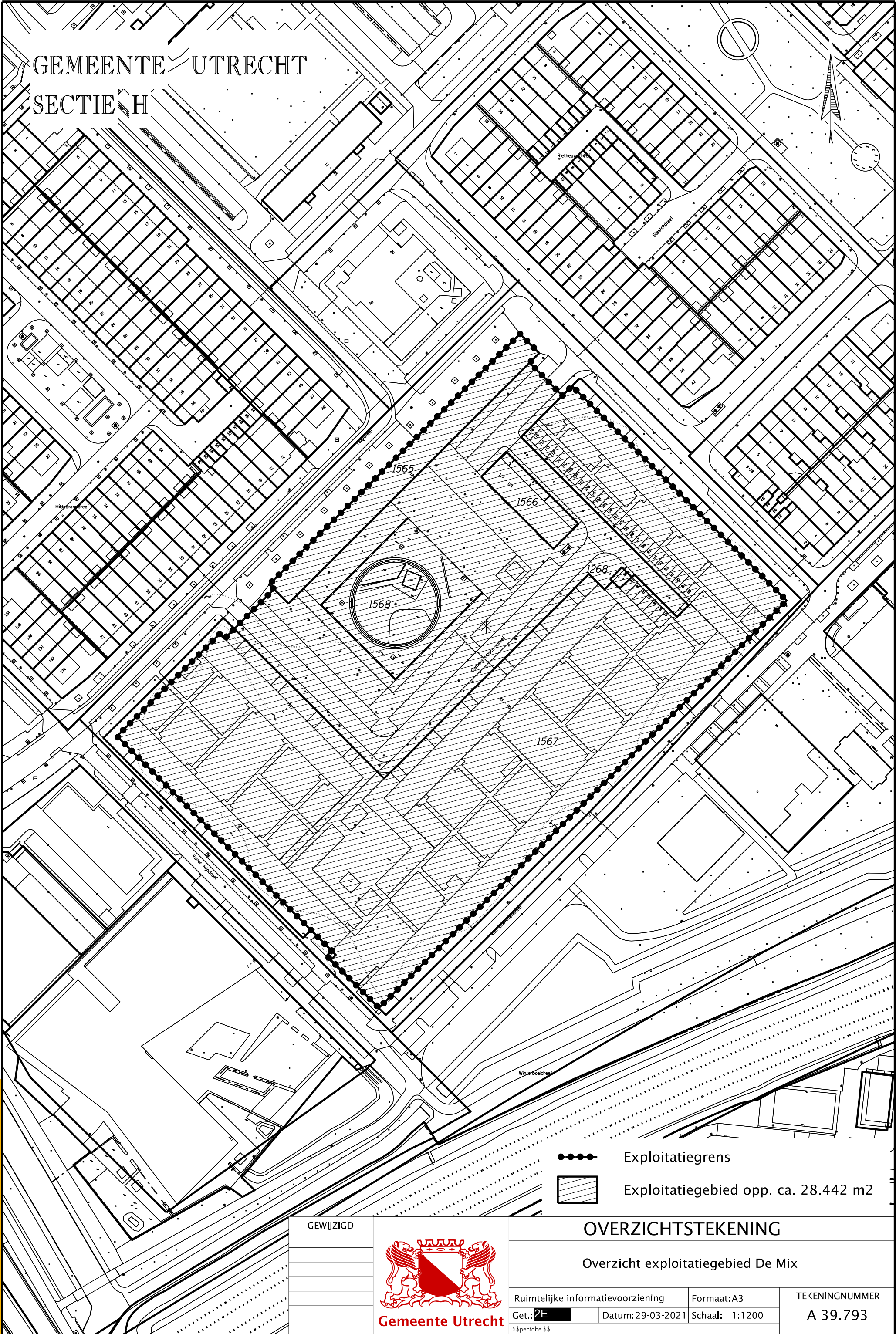
Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 31-03-2021

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

GEMEENTE UTRECHT
SECTIE H



Exploitatiegrens



Exploitatiegebied opp. ca. 28.442 m2

GEWIJZIGD	



OVERZICHTSTEKENING

Overzicht exploitatiegebied De Mix

Ruimtelijke informatievoorziening

Formaat: A3

TEKENINGNUMMER

Get.: 2E

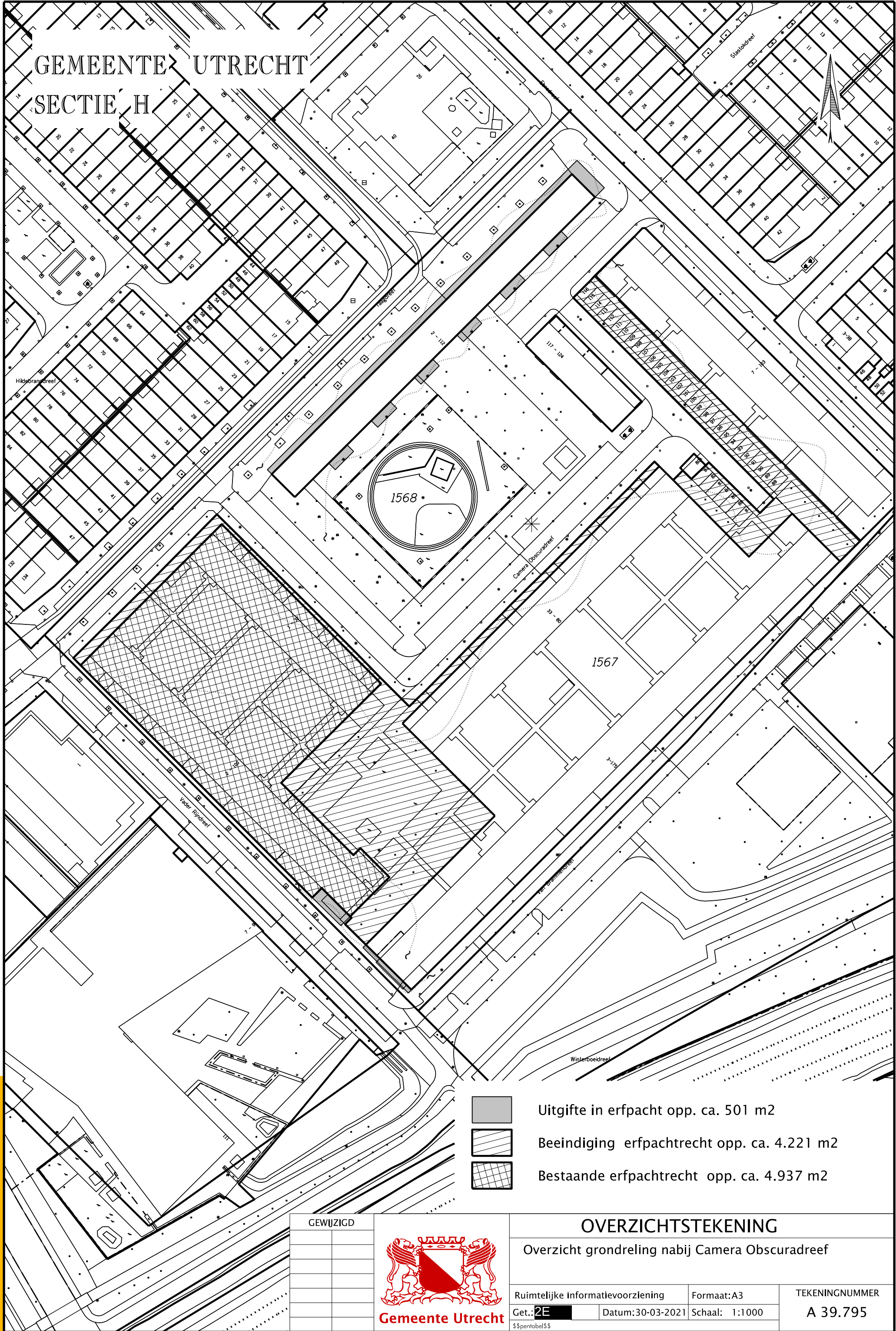
Datum: 29-03-2021

Schaal: 1:1200

A 39.793

\$\$\$pentabel\$\$\$

GEMEENTE UTRECHT
SECTIE H



Uitgifte in erfpacht opp. ca. 501 m2

Beeindiging erfpachtrecht opp. ca. 4.221 m2

Bestaande erfpachtrecht opp. ca. 4.937 m2

GEWIJZIGD	



Gemeente Utrecht

OVERZICHTSTEKENING

Overzicht grondreling nabij Camera Obscuradreef

Ruimtelijke informatievoorziening

Formaat:A3

TEKENINGNUMMER

Get.:2E

Datum:30-03-2021

Schaal: 1:1000

A 39.795

\$\$\$pentabel\$\$\$

**GARANTIE
NUMMER ******

De ondergetekende

BPD Europe B.V., hierna te noemen "Garant", gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam aan het IJsbaanpad 1;

In aanmerking nemende

Dat tussen *** [naam Debiteur], hierna te noemen "de Debiteur", gevestigd te ***, en *** [naam Begunstigde], gevestigd te *** [plaats], hierna te noemen "de Begunstigde", op *** [datum] een overeenkomst is gesloten inzake *** [aanvullen];

Dat de Begunstigde tot meerdere zekerheid een garantie verlangt voor de stipte nakoming door de Debiteur van haar verplichtingen voortvloeiende uit bovengenoemde overeenkomst;

Verklaart

Zich tot een maximumbedrag van € *** [*bedrag in cijfers*] (zegge: *** [*bedrag in letters*]) onherroepelijk en onvoorwaardelijk garant te stellen tegenover de Begunstigde voor de stipte nakoming door de Debiteur van haar verplichtingen uit bovengenoemde hoofde.

Zich derhalve te verbinden op eerste schriftelijke verzoek van de Begunstigde, waarbij deze verklaart dat de Debiteur tekort is geschoten in haar verplichtingen uit bovengenoemde hoofde, aan de Begunstigde te zullen voldoen al hetgeen de Begunstigde verklaart opeisbaar van de Debiteur te vorderen te hebben, zulks met inachtneming van bovengenoemd maximum bedrag.

De Begunstigde zal op zijn uit deze garantie voortvloeiende rechten geen pandrecht of een ander beperkt recht vestigen.

Garant verklaart dat, indien gedurende de looptijd van onderhavige garantie, de aandelen van Garant worden overgedragen aan een partij niet behorende tot het concern van Coöperatieve Rabobank U.A., zij Begunstigde hierover schriftelijk informeert. Garant zal, indien voornoemde situatie zich voordoet, op eerste verzoek van Begunstigde zorgdragen voor een vervangende bankgarantie.

Deze garantie is geldig tot en met *** [einddatum] en vervalt daarna zonder voorafgaande mededeling. Eventuele aanspraken terzake dienen Garant uiterlijk op die datum te hebben bereikt op het adres Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam, Nederland (Juridische Zaken). Op deze garantie is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen voortvloeiende uit en verbandhoudende met deze garantie kunnen uitsluitend aan de bevoegde rechter te Amsterdam worden voorgelegd.

Ondertekend te Amsterdam op _____ maart 2021
