

DE BRAUW
BLACKSTONE
WESTBROEK

De heer A. Hutschemaekers
Projectorganisatie Stationsgebied
Postbus 1273
3500 BG UTRECHT

Tripolis
Burgerweeshuispad 301
Postbus 75084
1070 AB Amsterdam

T +31 20 577 1771
F +31 20 577 1775

Tevens per e-mail: m.t.lam@utrecht.nl

Datum 12 oktober 2007

Mr J.F. van Nouhuys
advocaat

Uw ref. 07.045543

E frederik.vannouhuys@debrauw.com

Onze ref. M3068325/1/20372728

T +31 20 577 17 67 (direct)

T +31 20 577 14 95 (secretaresse)

F +31 20 577 17 75

Betreft: Positie Corio in Leidsche Rijn Centrum in relatie tot de overeenkomsten
Stationsgebied

Geachte heer Hutschemaekers,

1. Naar aanleiding van uw adviesaanvraag aan mijn kantoorgenoot Mr P.A.E. Kerckhoffs d.d. 19 september jl. met opgemeld kenmerk bericht ik u als volgt ten aanzien van de juridische positie van Corio in Leidsche Rijn Centrum in relatie tot de ontwikkelingsovereenkomsten voor het stationsgebied.
2. Voor de goede orde bevestig ik u dat ons kantoor in andere projecten juridische diensten verleent aan Corio, echter niet betreffende het Stationsgebied Utrecht. Corio is door u van de onderhavige adviesaanvraag op de hoogte gesteld en is akkoord met uw opdrachtverlening aan ons. Corio heeft dat ook bevestigd aan Mr P.A.E. Kerckhoffs.

Feitelijke achtergrond

3. De Gemeente Utrecht is tegelijkertijd bezig met de ontwikkeling van het Stationsgebied te Utrecht (Hoog Catharijne) en het gebied Leidsche Rijn Centrum. Ofschoon dit twee separate ontwikkelingstrajecten zijn, bestaat er op onderdelen een samenhang tussen deze ontwikkelingen omdat er een wisselwerking wordt geacht aanwezig te zijn tussen Hoog Catharijne en Leidsche Rijn.
4. In het kader van de ontwikkeling van Hoog Catharijne zijn afspraken gemaakt

met partijen die aanzienlijke belangen hebben in het desbetreffende gebied. Eén van die partijen is Hoog Catharijne B.V. ("HC"). De afspraken tussen de Gemeente en HC zijn vastgelegd in de *Bilaterale Intentie Overeenkomst inzake het Stationsgebied Utrecht* d.d. 23 december 2004. Op basis van deze overeenkomst heeft voor de drie daarin onderscheiden deelgebieden Vredenburg, Koppen OV-T en Radboud een nadere uitwerking plaatsgevonden in zogenaamde Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomsten. De *Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst Vredenburg* is op 3 maart 2006 tussen partijen overeengekomen. De totstandkoming van de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud is in een finaal stadium het document ligt thans ter goedkeuring bij de desbetreffende organen van partijen.

5. Ten aanzien van de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum zijn tussen Corio Nederland Retail BV (een zusterverenootschap van HC, hierna: "**Corio**"), HC en de Gemeente Utrecht afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in de *Raamovereenkomst* d.d. 21 december 2004 (hierna: "**Raamovereenkomst Leidsche Rijn**"). Deze overeenkomst is nadien nog gewijzigd met de brieven d.d. 15 december 2005, 22 februari 2006 en 23 februari 2006. Wij hebben slechts een afschrift van de brief van 15 december 2005 kunnen ontvangen. Deze betrof enkel een wijziging van de in de Raamovereenkomst Leidsche Rijn vermelde termijn ten aanzien van het uiterste moment van aangaan van de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst Vredenburg. Wij hebben van uw collega de heer Marcus begrepen dat de overige brieven dezelfde strekking hadden en er voor het overige van uit mag worden gegaan dat er verder geen materiele wijziging heeft plaatsgevonden.
6. In het kader van de uitvoering van de Raamovereenkomst Leidsche Rijn is op 23 februari 2006 een brief gewisseld tussen de gemeente en Corio om de hoofdlijnen vast te leggen van de nadien conform de Raamovereenkomst Leidsche Rijn te sluiten Intentieovereenkomst Leidsche Rijn. Blijkens de navolgende twee citaten uit deze brief beschouwden partijen de desbetreffende brief destijds niet als de beoogde Intentieovereenkomst, ofschoon een belangrijk deel van de daarin vast te leggen afspraken op dat moment klaarblijkelijk was uitonderhandeld:

"Partijen verbinden zich om het bepaalde in deze brief voor uiterlijk 1 juli 2006 uit te werken in een intentieovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 5.1 van de raamovereenkomst, hierna: IOVK-LRC.

(...)

Indien als gevolg van thans onvoorziene besluitvorming binnen de gemeente de IOVK-LRC niet tot stand komt danwel ingrijpend gewijzigd moet worden uitgevoerd, zullen partijen met respect voor elkaars positie overleg plegen omtrent de gevolgen daarvan binnen het kader van de raamovereenkomst."

7. Wij begrijpen van u dat deze brief door partijen desalniettemin als Intentieovereenkomst wordt beschouwd. Wij zijn onbekend met de feiten en omstandigheden die daartoe hebben geleid en die dat kunnen bevestigen. Het onderhavige advies gaat er derhalve op basis van de letterlijke lezing van voornoemde brief van uit dat er geen Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn als bedoeld in de Raamovereenkomst Leidsche Rijn tot stand is gekomen.

Vraagstelling

8. De Raamovereenkomst Leidsche Rijn kent een gelaagde structuur die afhankelijk is van de ontwikkelingen in het Stationgebied. Dat wil zeggen dat de reikwijdte en inhoud van de rechten en verplichtingen van partijen afhankelijk is van de voortgang die tussen de Gemeente Utrecht en HC in het Stationsgebied is geboekt en dienovereenkomstig de fase waarin partijen zich bevinden. Die voortgang is echter anders verlopen dan destijds bij het aangaan van de Raamovereenkomst Leidsche Rijn was voorzien. Dit heeft tot de door u aan ons voorgelegde vraag geleid:

Welke positie verwerft Corio in Leidsche Rijn Centrum indien de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud tussen de gemeente Utrecht en HC tot stand komt?

9. Bij deze vraag gaat het de gemeente Utrecht niet om een uitleg van de rechten en verplichtingen van partijen onder de Raamovereenkomst Leidsche Rijn, maar puur om de vraag in welk van de fasen die de Raamovereenkomst onderscheidt partijen zich bevinden als de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud wordt overeengekomen.

Beantwoording

10. De navolgende beantwoording van uw vraag is gebaseerd op de volgende documenten (zonder bijlagen). Voor zover het advies is gebaseerd op aanvullende, mondelinge informatie, staat dat expliciet vermeld.
- de Bilaterale Intentie Overeenkomst inzake het Stationsgebied Utrecht d.d. 23 december 2004;
 - de Raamovereenkomst Leidsche Rijn d.d. 21 december 2004;
 - de brief van 15 december 2005 waarin de in de Raamovereenkomst Leidsche Rijn ten aanzien van data betreffende Vredenburg zijn aangepast;
 - de brief met hoofdlijnen voor de Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn d.d. 23 februari 2006;
 - de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst Vredenburg d.d. 3 maart 2006;

- de concept Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud versie 12 d.d. 15 september 2007.

11. Voorts merken wij op dat onze juridische beoordeling van de ter beschikking gestelde documenten zich conform uw verzoek strikt heeft beperkt tot de vraagstelling. Ten aanzien van de wijze van totstandkoming, volledigheid, consistentie, juistheid, etc. van de desbetreffende documenten wordt in dit advies dan ook geen oordeel gegeven.
12. De Raamovereenkomst Leidsche Rijn bepaalt zoals hiervoor reeds aan de orde kwam dat de betrokken partijen een zogenaamde *Intentie-overeenkomst* overeen zullen komen, die op haar beurt wordt gevolgd door een *Realisatie-overeenkomst*. Voor wat betreft het tijdschema daarvan stond partijen blijkens de tekst van de Raamovereenkomst voor ogen dat de *Intentie-overeenkomst* eerder tot stand zou komen dan de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomsten Vredenburg, OV-T en Radboud. De beoogde, uiterlijke datum voor totstandkoming van de *Intentie-overeenkomst* was 31 december 2005. Artikel 5 lid 6 van de Raamovereenkomst Leidsche Rijn bepaalt voorts het volgende:

"De Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum zal worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Ontwikkelovereenkomsten "Vredenburg", Radboud c.a." en Koppen OVT alsmede de Projectovereenkomst "Vredenburg" zijn getekend en in werking getreden."

13. Voorts zijn partijen er van uitgegaan dat de *Realisatie-overeenkomst* Leidsche Rijn Centrum eerder tot stand zou komen dan de *Projectovereenkomsten* "Radboud c.a." en "Kop OVT". Artikel 6 lid 2 Raamovereenkomst Leidsche Rijn bepaalt:

"Het is de intentie van de gemeente en Corio om zo spoedig mogelijk volledig overeenstemming te bereiken over de inhoud van de Realisatie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum. De Realisatie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum zal echter worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Projectovereenkomsten "Radboud c.a." en "Kop OVT Oostzijde" zijn getekend en in werking getreden."

14. In werkelijkheid blijkt de volgorde nagenoeg andersom te zijn geweest, alhoewel partijen naar wij begrijpen intensief overleg ten aanzien van Leidsche Rijn hebben gevoerd. Indien de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud tussen de gemeente Utrecht en HC tot stand komt, geldt enerzijds dat alle deelovereenkomsten ten aanzien van het Stationsgebied zijn gesloten. Dit leiden wij af uit de navolgende passage sub H. van de considerans van de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud. Of partijen in die passage terecht tot het oordeel komen dat de uitwerking als

bedoeld in de Bilaterale Intentie Overeenkomst inzake het Stationsgebied Utrecht d.d. 23 december 2004 heeft plaatsgevonden, is door ons niet getoetst.

"Met de totstandkoming en inwerkingtreding van deze Overeenkomst is sprake van de totstandkoming van de algehele investeringsbeslissing door partijen ter zake van het Stationsgebied Utrecht, als bedoeld sub F. van de considerans van de BOO/BPO Vredenburg, zodat de in sub F. van de considerans van de BOO/BPO Vredenburg genoemde voorwaarde is uitgewerkt op de datum van totstandkoming en inwerkingtreding van deze overeenkomst, (...)"

15. Anderzijds geldt feitelijk ten aanzien van Leidsche Rijn Centrum dat er een brief is uitgewisseld tussen partijen met daarin de hoofdlijnen van de te sluiten Intentie-overeenkomst. Gelet op de letterlijke tekst van die brief betekent dit dat er noch een Intentie-overeenkomst is, noch een Realisatie-overeenkomst (zie ook hiervoor onder alinea 7).
16. Hoewel de Raamovereenkomst Leidsche Rijn van een andere planning uitging, geldt wel degelijk dat in de onderhavige situatie is voorzien in de artikelen 5 en 6. Voor alle duidelijkheid worden die artikelen hierna onder 18. integraal geciteerd. Daar komt bij dat de Gemeente en HC in artikel 2.3 sub b van de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud expliciet vermelden dat bij ondertekening ervan geldt dat de Raamovereenkomst Leidsche Rijn haar volledige rechtsgeldigheid behoudt. De bij de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud betrokken partijen brengen op die manier ook tot uitdrukking dat het niet de bedoeling is om de in de Raamovereenkomst Leidsche Rijn gemaakte afspraken (met inbegrip van de termijnwijzigingen zoals vastgelegd in de brieven d.d. 15 december 2005, 22 februari 2006 en 23 februari 2006) te wijzigen bij het aangaan van de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud.
17. De Raamovereenkomst Leidsche Rijn voorziet in zogenaamde terugvalopties voor het geval de in deze Raamovereenkomst vastgelegde voortgang niet wordt geboekt. Daarbij gaat het zowel om voortgang bij de ontwikkeling van het Stationsgebied (artikel 3), als om voortgang ten aanzien van Leidsche Rijn (artikelen 5 en 6). In het kader van deze advisering speelt de voortgang in het Stationsgebied geen rol. Indien de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud wordt ondertekend (en daarmee ook onmiddellijk in werking treedt), geldt namelijk dat de daarvoor overeengekomen voortgang daadwerkelijk is geboekt. Hierna wordt dienovereenkomstig uitsluitend naar de situatie ten aanzien van de voortgang in Leidsche Rijn Centrum gekeken.

Situatie 1: Er is geen sprake van een Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn

18. Indien als feitelijk uitgangspunt wordt genomen dat er geen Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn tussen partijen bestaat, geldt dat partijen zich bevinden in de fase als beschreven in artikel 5 van de Raamovereenkomst Leidsche Rijn. Dit artikel luidt als volgt:

"Artikel 5: Afsprakenkader Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum

1. *De gemeente en Corio zullen na ondertekening van de onderhavige overeenkomst een intentieovereenkomst terzake de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum opstellen. In deze intentieovereenkomst Leidsche Rijn Centrum zullen de gemeente en Corio afspraken maken over de verdere uitwerking van het Detailhandelsvastgoed waaronder in ieder geval begrepen de procesorganisatie, het financiële kader, de rolverdeling tussen gemeente en Corio, de ontwikkelingscriteria en de procedure om tot de ontwikkelaarsselectie te komen.*
 2. *Doel van de Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum zal zijn om te komen tot de Realisatie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum waarin de voorwaarden zullen worden vastgelegd waaronder Corio het Detailhandelsvastgoed zal verwerven.*
 3. *In de Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum zullen de uitgangspunten worden vastgelegd waaronder de gemeente en Corio te zijner tijd de in lid 2 genoemde Realisatieovereenkomst Leidsche Rijn Centrum met elkaar zullen aangaan.*
 4. *De gemeente en Corio zullen zich in de Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum jegens elkaar verbinden volledig inzicht te geven in de kosten en opbrengsten van het Detailhandelsvastgoed.*
 5. *Indien Corio en de gemeente geen overeenstemming bereiken c.q. geacht worden geen overeenstemming te hebben bereikt als bedoeld in artikel 8 lid 2 (mediation-regeling) over de Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum, eindigt de onderhavige overeenkomst met uitzondering van het bepaalde in dit lid, artikel 2 (de consultatie) en artikel 10 (de Eerste terugvaloptie). De gemeente verleent, indien en voor zover de Ontwikkelovereenkomst Vredenburg is getekend en in werking getreden, bij deze voor alsdan aan Corio de Eerste terugvaloptie, hetwelk Corio bij deze voor alsdan aanvaardt. Het bepaalde in artikel 3 leden 5 en 6 is van overeenkomstige toepassing.*
 6. *De Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum zal worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Ontwikkelovereenkomsten "Vredenburg", "Radboud c.a." en "Koppen OVT" alsmede de Projectovereenkomst "Vredenburg" zijn getekend en in werking getreden.*
 7. *Partijen streven ernaar de Intentie-overeenkomst uiterlijk 31 december 2005 te ondertekenen, onverminderd het bepaalde in lid 6 van dit artikel. Overschrijding van deze datum kent echter geen andere sanctie dan dat de meest gereede partij vanaf die datum tot een verzoek voor mediation, conform artikel 8 lid 2, kan overgaan.*
19. Ook na ondertekening van de van de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud bevinden partijen zich nog in de fase die

staat beschreven in het vijfde lid. Deze fase dekt immers de situatie dat er nog geen sprake is van een Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn. Voor zover conform de systematiek van de Raamovereenkomst Leidsche Rijn zélf mocht komen vast te staan dat die Intentie-overeenkomst ook niet meer tot stand zal komen, geldt dat dan de zogenaamde Eerste Terugvaloptie wordt verleend aan Corio. Voorwaarde daarvoor is wel dat de Ontwikkelovereenkomst Vredenburg op dat moment is getekend. Feitelijk is dat reeds sinds 3 maart 2006 het geval.

20. Het enkele feit dat partijen niet alleen de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst Vredenburg zijn overeengekomen, maar (binnenkort) ook de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud OV-T, maakt dat niet anders, omdat de systematiek van de Raamovereenkomst Leidsche Rijn in deze fase geen separate consequenties aan de totstandkoming van die overeenkomst verbindt.

Situatie 2: Er is wel sprake van een Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn

21. Als er wel sprake is van een Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn geldt het volgende. Ongeacht de volgorde waarin overeenstemming wordt of is bereikt over de Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn en de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud, geldt dat het bestaan van die twee overeenkomsten leidt tot de fase die is voorzien in artikel 6 van de Raamovereenkomst Leidsche Rijn. Dit artikel luidt:

Artikel 6: Afsprakenkader Realisatie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum:

- 1. Wanneer de in artikel 5 lid 6 genoemde overeenkomsten in werking zijn getreden en derhalve de Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum onvoorwaardelijk in werking is getreden, of zoveel eerder als zulks noodzakelijk is om de voortgang van de planvorming in Leidsche Rijn Centrum te waarborgen, zullen de gemeente en Corio hun in de Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum gemaakte afspraken nader uitwerken in de Realisatie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum. In de Realisatie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum zullen de gemeente en Corio vastleggen onder welke voorwaarden en op welk moment Corio het Detailhandelsvastgoed kan verwerven.*
- 2. Het is de intentie van de gemeente en Corio om zo spoedig mogelijk volledig overeenstemming te bereiken over de inhoud van de Realisatie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum. De Realisatie-overeenkomst zal echter worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Projectovereenkomsten "Radboud c.a." en "Kop OVT Oostzijde" zijn getekend en in werking getreden.*
- 3. Indien de gemeente en Corio geen overeenstemming bereiken c.q. geacht worden geen overeenstemming te hebben bereikt als bedoeld in artikel 8 lid 2 (mediation-regeling), over de inhoud van de Realisatie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum, eindigt de onderhavige overeenkomst – met uitzondering van het in dit lid, artikel 2 (consultatie) en artikel 11 (de*

Tweede terugvaloptie) bepaalde – en verleent de gemeente bij deze voor alsdan aan Corio de Tweede terugvaloptie, hetwelk Corio bij deze voor alsdan aanvaardt.

4. *Indien de Realisatie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum getekend is, kan Corio het Detailhandelsvastgoed verwerven onder de voorwaarden en op het tijdstip als overeengekomen in de Realisatie-overeenkomst Leidsche Rijn Centrum.*
 5. *Partijen streven ernaar de Realisatie-overeenkomst uiterlijk 31 december 2008 te ondertekenen, onverminderd het bepaalde in lid 2 van dit artikel. Overschrijding van deze datum kent echter geen andere sanctie dan dat de meest gerede partij pas vanaf die datum tot een verzoek voor mediation, conform artikel 8 lid 2, kan overgaan.*
22. In deze fase gaan partijen het onderhandelingstraject in om tot een Realisatie-overeenkomst te komen. Ook ten aanzien van dat traject geldt dat succes niet vooraf is verzekerd. Mochten de onderhandelingen stuklopen en het tot een beëindiging van de Raamovereenkomst Leidsche Rijn komen op de in die raamovereenkomst voorziene wijze, dan heeft Corio blijkens artikel 6 lid 3 recht op de zogenaamde Tweede Terugvaloptie.

Conclusie en slotopmerking

23. Het antwoord op de vraag welke positie Corio in Leidsche Rijn Centrum verwerft met de ondertekening van de Bilaterale Ontwikkelings- en projectovereenkomst OV-T en Radboud is voorzien in de Raamovereenkomst Leidsche Rijn. Het antwoord hangt echter af van de vraag of partijen zich bevinden in de fase vóór of ná totstandkoming van de Intentie-overeenkomst Leidsche Rijn.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog overleg wensen, dan ben ik daartoe vanzelfsprekend gaarne bereid.

Hoogachtend,

J.F. van Nouhuys

