

- 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 meer kan beëindigen vanaf het moment dat de Planologische maatregel in procedure wordt gebracht.
- 25.2 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.
- 25.3 De Overeenkomst kan door Gemeente tussentijds zonder nadere ingebrekestelling worden beëindigd indien:
- a. Exploitant niet tijdig voldoet aan de in artikel 19 (Exploitatiebijdrage) opgenomen betalingsverplichtingen;
 - b. niet tijdig de in artikel 21 (Bankgarantie) genoemde bankgarantie wordt gesteld.
- 25.4 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.
- 25.5 De Overeenkomst kan op grond van dit artikel met onmiddellijke ingang worden beëindigd door middel van een daarop gerichte aangetekende brief aan de wederpartij.
- 25.6 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.
- 25.7 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.

26 Overdracht van rechten en verplichtingen

- 26.1 Het is 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.

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 9 maart 2022

paraaf Gemeente:

5.1,2E

paraaf Exploitant:

5.1,2E

27 Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend

- 27.1 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.
- 27.2 Het hiervoor bepaalde in van overeenkomstige toepassing op eventueel noodzakelijke aanpassingen van deze Overeenkomst die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

28 Rechtskeuze en geschillenregeling

- 28.1 Op deze Overeenkomst of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 28.2 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.

29 Publicatie en ter inzage legging

- 29.1 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.

30 Bijlagen

- 30.1 Van de Overeenkomst maken de hierna genoemde bijlagen integraal en onlosmakelijk deel uit en worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:
1. Bouwenvelop d.d. juni 2021 (Partijen genoegzaam bekend);
 2. Tekening Exploitatiegebied d.d. 21 januari 2022 met kenmerk A 40.045;
 3. Planning d.d. februari 2022;
 4. Model-Koopovereenkomst Openbare ruimte d.d. 16 februari 2022 met Aankooptekening A 40.046;
 5. Opbouw Exploitatiebijdrage d.d. februari 2022.
- 30.2 Enige verwijzing naar de Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
- 30.3 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.

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 9 maart 2022

paraaf Gemeente:

5.1.2E

paraaf Exploitant:

5.1.2E

- 30.4 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 2-voud opgemaakt en ondertekend.

Gemeente Utrecht

5.1.2E

Namens de burgemeester van Utrecht

NAAM: 5.1.2E

FUNCTIE: 5.1.2E

ORGANISATIEONDERDEEL: Ontwikkelorganisatie Ruimte

DATUM: 5/4/2022

Stichting Mitros

5.1.2E

NAAM: H.P. Kip

FUNCTIE: Directievoorzitter

DATUM: 2.7/3/2022

Besluit in mandaat genomen d.d. 30-3-2022 nr. 8641085-2203291551-ph handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 7 december 2021, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2022 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2021, nummer 467843 en zoals gepubliceerd op 22 december 2021 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 7 december 2021, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2021, nummer 473411 en zoals gepubliceerd op 24 december 2021, alsmede het besluit van de Directeur Ruimte (IRM) d.d. 14 december 2021, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2021, nummer 476140 en zoals gepubliceerd op 27 december 2021 (Plaatsvervanging, Ondermandaat en Ondervolmacht Ruimte).

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 9 maart 2022

paraaf Gemeente:

5.1.2E

paraaf Exploitant:

5.1.2E

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Marco Pololaan 111-117

Opsteller **5.1.2E**

Dossiernaam Marco Pololaan 111-117

Zaaknummer 9818206

Versie Definitief

Datum 13 april 2023

Concept uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden – Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze concept-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. Wanneer sprake is van een vastgoedtransactie (bijv. aankoop of wijziging van een erfpachtrecht) kan een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid 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.

Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei overeenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht is besloten de overeenkomst aan te gaan en de overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat, dan heeft geen van de partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten, hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook.

Anterieure overeenkomst Marco Pololaan 111-117
Definitieve versie d.d. 13 april 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Inhoudsopgave

1	Definities.....	5
2	Doel van de Overeenkomst.....	11
3	Algemene verplichtingen van Gemeente	11
4	Algemene verplichtingen van Exploitant	12
5	Eigendomssituatie	12
6	Te realiseren Programma	14
7	Sociale huurwoningen	15
8	Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	15
9	Kwalitatieve verplichtingen.....	18
10	Parkeervergunningen en autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen	20
11	Opstellen Planologische maatregel	22
12	VO Bouwplan en DO Bouwplan	22
13	Inrichtingsplan	23
14	Vergunningen	25
15	Openbare ruimte	25
16	Oplevering Openbare ruimte	26
17	Aansprakelijkheid en verzekeringen	28
18	Aanbesteding	29
19	Exploitatiebijdrage en bijdrage Bovenwijkse voorzieningen	30
20	Planschade en nadeelcompensatie	31
21	Bankgarantie, waarborgsom	32
22	Planning	33
23	Overleg.....	33
24	Inwerkingtreding, duur.....	34
25	Boetebepaling	34
26	Tussentijdse beëindiging.....	34
27	Overdracht van rechten en verplichtingen	36
28	Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend	37
29	Omgevingswet.....	37
30	Rechtskeuze en geschillenregeling	37
31	Publicatie en ter inzage legging	37
32	Bijlagen.....	38

Anterieure overeenkomst Marco Pololaan 111-117

Definitieve versie d.d. 13 april 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

De ondergetekenden

1. **Gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, (postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), 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 Ruimte, de heer B. van der Vossen, hierna te noemen: '**Gemeente**',

en
2. **MPL Real Estate B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74585452, statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te (3543 AR) Utrecht aan de Middenwetering 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.L. Voskamp, in zijn functie van directeur van R.L. Voskamp Holding B.V., zijnde de zelfstandig bevoegd bestuurder van Cortese Capital B.V., zijnde zelfstandig bevoegd bestuurder van MPL Real Estate B.V., hierna te noemen: '**Exploitant**',

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

Overwegen het volgende:

- a. Exploitant wenst het Bouwplan te ontwikkelen en te realiseren in het Exploitatiegebied, waarvan Exploitant een gedeelte in volledig eigendom en een gedeelte in erfpacht heeft zoals weergegeven op de tekening d.d. met kenmerk A 40.192 (**BIJLAGE 1**).
- b. Omdat het bouwvlak van het Bouwplan de percelen in erfpacht gedeeltelijk doorkruist is Gemeente bereid mee te werken om het bloot eigendom van deze percelen over te dragen aan Exploitant tegen de in deze Overeenkomst en de in aan deze Overeenkomst gehechte koopovereenkomst genoemde voorwaarden (**BIJLAGE 2**).
- c. Het Bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan en Exploitant heeft daarom de planologische medewerking van Gemeente nodig.
- d. 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.
- e. In verband met vorenstaande heeft Exploitant Gemeente gevraagd de onder b, c en d vermelde medewerking te verlenen.
- f. Om te kunnen beoordelen of Gemeente die medewerking wil verlenen, is de haalbaarheid en de wenselijkheid van het Bouwplan globaal onderzocht in de initiatieffase van het Utrechts Plan Proces 2 ('**UPP**') door het uitvoeren van een quick scan.

- g. Naar aanleiding van de resultaten van de quick scan hebben Partijen op 14 januari 2020 een Intentie- en plankostenovereenkomst ('**IPOK**') gesloten met betrekking tot de definitiefase van het UPP en (de voorschotten op) de kosten van Gemeente in verband met het Project. De resultaten van de quick scan zijn vastgelegd in het Intentiedocument (IDOC) dat in concept als bijlage bij de IPOK is gevoegd.
- h. De positieve resultaten van de quick scan en de in de definitiefase van het UPP uitgevoerde (vervolg)onderzoeken hebben geresulteerd in een Bouwenvelop welke op 31 mei 2022 is vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders (**BIJLAGE 3**).
- i. Gemeente is in beginsel bereid, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden de onder b, c en d 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.
- j. Op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst is het Project financieel haalbaar. Echter is de marktsituatie tijdens het vastleggen van de afspraken in deze Overeenkomst dermate verslechterd, dat de financiële haalbaarheid steeds verder onder druk is komen te staan. Er is een kans dat tijdens de uitwerking van de plannen conform de Planning door een aanhoudende stijging van de aanvangsrendementen en bouwkosten het Project aantoonbaar financieel niet meer haalbaar blijkt. Op dat moment is Gemeente bereid met Exploitant in overleg te treden om de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur als verkoopwoningen verkocht kunnen worden conform de op dat moment geldende regels en afspraken die vallen onder het beleid van Gemeente voor de categorie van betaalbare koopwoningen.
- k. Als blijkt dat het niet mogelijk is om de Sociale huurwoningen tegen een voor Exploitant conveniërende prijs te verkopen aan een STUW-corporatie zal Gemeente deelnemen aan deze gesprekken met als doel tot een overeenkomst te komen. Indien dit geen resultaat oplevert gaan Partijen in gesprek of het mogelijk is om de Sociale huurwoningen tegen een marktconforme prijs te verkopen aan een gerenommeerde toegelaten instelling die landelijk actief is.
- l. Partijen zijn in onderling overleg tot afspraken gekomen met betrekking tot de onder b, c en d 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.

Anterieure overeenkomst Marco Pololaan 111-117
Definitieve versie d.d. 13 april 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Komen het volgende overeen:

1 Definities

- 1.1 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:
- 1.2 Actieplan Middenhuur:
het Actieplan Middenhuur van Gemeente Utrecht, zoals vastgesteld d.d. 7 december 2017.
- 1.3 BlnG-commissie:
de namens Gemeente ingestelde commissie Beheer Inrichting en Gebruik die de BlnG-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).
- 1.4 Bouwenvelop:
de bouwenvelop Marco Pololaan 111-117 met de programmatische en ruimtelijke kaders voor het Bouwplan, op 31 mei 2022 vastgesteld (**BIJLAGE 3**).
- 1.5 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.
- 1.6 Bouwrijp maken:
het geschikt (laten) maken van gronden in het Exploitatiegebied voor (verdere) inrichting en bebouwing, waaronder:
- het (doen) aanleggen van bouwwegen binnen het Exploitatiegebied, inclusief de aansluitingen op bestaande wegen,
 - het verrichten van grondwerk (afgraven, ophogen en egaliseren),
 - het verrichten van noodzakelijke saneringswerkzaamheden,
 - 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

Anterieure overeenkomst Marco Pololaan 111-117
Definitieve versie d.d. 13 april 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het bouwrijp maken behoren, dit alles met inachtneming van het bepaalde in het Inrichtingsplan (indien van toepassing), de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het ter zake in de Overeenkomst bepaalde.

- 1.7 Bijdrage Bovenwijkse voorzieningen:
financiële bijdrage voor voorzieningen van openbaar nut buiten het Exploitatiegebied, die van nut zijn voor zowel het Exploitatiegebied als voor een of meer andere gebieden.
- 1.8 Bro:
Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.9 BW:
Burgerlijk Wetboek.
- 1.10 DO Bouwplan (Definitief Ontwerp):
gedetailleerde voorstelling van het Bouwplan, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties, conform de definitie van DNR-STB 2014.
- 1.11 Doorlooptijd:
de doorlooptijd van het Project, vanaf de datum van het eerste intakegesprek zoals opgenomen in de IPOK tot één (1) jaar nadat het Bouwplan volledig is gerealiseerd én de Openbare ruimte is opgeleverd aan Gemeente en eventuele oplevergebreken zijn hersteld.
- 1.12 Doorstromer:
huurder die na verhuizing een Sociale huurwoning achterlaat met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen Middenhuur als genoemd de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 of de daarvoor in de plaats tredende gemeentelijke huisvestingsverordening.
- 1.13 Eerste aftoppingsgrens:
aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a van de Wet op de huurtoeslag.
- 1.14 Erfpachtpercelen:
het gedeelte van het Exploitatiegebied dat Exploitant in erfpacht heeft, zoals weergegeven op de tekening met kenmerk A 40.192 (**BIJLAGE 1**), kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, nummers 1671 en 1672, ter grootte van circa 1.960 m².
- 1.15 Exploitatiebijdrage:
de bijdrage van Exploitant ter vergoeding door Gemeente gemaakte dan wel te maken, aan het Project toe te rekenen kosten. Onder de Exploitatiebijdrage wordt niet begrepen de in artikel 19 genoemde bijdrage aan Bovenwijkse voorzieningen en ook niet de verschuldigde leges.

- 1.16 Exploitatiegebied:
het gebied waarbinnen onder de voorwaarden van de Overeenkomst het Bouwplan en Inrichtingsplan worden gerealiseerd, plaatselijk bekend als Marco Pololaan 111-117, ter grootte van circa 7.352 m² (waarvan circa 1.500 m² Openbare Ruimte en 5.852 m² te bebouwen percelen), met de kadastrale aanduiding gemeente Utrecht, sectie S, nummers 2591, 1258, 1259, 1671, 1672 en 1673 zoals weergegeven op de tekening met kenmerk A 40.192 **(BIJLAGE 1)**.
- 1.17 Exploitatieperiode:
de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) respectievelijk artikel 8 (Geliberaliseerde woningen voor middenhuur) genoemde exploitatieperiode van tenminste twintig (20) jaar voor Sociale huurwoningen respectievelijk voor Geliberaliseerde woningen voor middenhuur conform het Actieplan Middenhuur van Gemeente Utrecht, zoals vastgesteld d.d. 7 december 2017.
- 1.18 Geliberaliseerde woning voor middenhuur:
huurwoning met een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m² en een aanvangshuur hoger dan Liberalisatiegrens en lager dan de in artikel 8 (Geliberaliseerde woningen voor middenhuur) genoemde maximale huurprijs, waarvoor de in artikel 8 (Geliberaliseerde woningen voor middenhuur) opgenomen eisen gelden.
- 1.19 Gemeenteraad:
gemeenteraad van Gemeente.
- 1.20 Gronden Gemeente:
gronden in het Exploitatiegebied die eigendom zijn van Gemeente, zoals op de tekening met kenmerk A 40.192 **(BIJLAGE 1)** aangegeven, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, nummer 2591 (gedeeltelijk) en 1673 (gedeeltelijk).
- 1.21 HOR:
meest recente versie van het Handboek Openbare Ruimte, te vinden op:
<https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/beheer-inrichting-gebruik-bing/handboek-openbare-ruimte>.
- 1.22 Inrichtingsplan:
het door Exploitant op te stellen plan waarin de inrichting van het Exploitatiegebied wordt uitgewerkt waarbij de inrichting van de Openbare ruimte overeenkomstig het HOR en ter goedkeuring aan de BlnG-commissie voorgelegd moet worden. Het Inrichtingsplan gaat o.a. in op de ruimtelijk-functionele samenhang met de omgeving. Het Inrichtingsplan omvat in ieder geval:
- a. een tekening van de indeling van het Exploitatiegebied met daarop aangegeven verlichting, openbaar groen, afvalverzameling, straatmeubilair, riolering, profielen van straten, parkeren en speelplekken,
 - b. de materialisering en kwaliteitsomschrijving van de onder a genoemde onderdelen,

- c. een tekening van waterhuishouding en ondergrondse infrastructuur (inclusief riolering),
- d. de brandkraanaansluitingen.

- 1.23 IPOK:
de tussen Partijen gesloten Intentie- en plankostenovereenkomst inzake het Project d.d. 14 januari 2020.
- 1.24 Liberalisatiegrens:
de maximale huurprijs waarvoor recht op huurtoeslag bestaat conform artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
- 1.25 Parkeerbeheerplan:
het door Exploitant op te stellen en door Gemeente goedgekeurde plan waarin staat omschreven hoe in het geval van een aanvraag voor Omgevingsvergunning de doelstellingen en kaders met betrekking tot de parkeervoorzieningen inclusief de deelauto's zullen worden uitgevoerd.
- 1.26 Onderhoudstermijn:
de in artikel 16 (Oplevering Openbare ruimte) opgenomen onderhoudstermijn van zes (6) maanden na Oplevering voor verhardingen (zoals openbare onder- en bovengrondse infra) en onderhoudstermijn van één (1) jaar na Oplevering voor openbaar groen.
- 1.27 Openbare ruimte:
het gedeelte van het Exploitatiegebied zoals bij benadering weergegeven op de tekening met kenmerk A 40.192 (**BIJLAGE 1**), dat is of zal worden bestemd en geschikt gemaakt voor openbare doeleinden en daarom voor een ieder toegankelijk zal zijn en dat conform artikel 16 (Oplevering Openbare ruimte) aan Gemeente zal worden opgeleverd.
- 1.28 Oplevering / Opleveren:
de feitelijke oplevering van de Openbare ruimte conform het bepaalde in artikel 16 (Oplevering Openbare ruimte).
- 1.29 Overeenkomst:
deze anterieure overeenkomst tussen Gemeente en Exploitant over grondexploitatie, gesloten voor dat de (ontwerp) Planologische maatregel ter inzage wordt gelegd dan wel wordt aangevraagd.
- 1.30 Plankosten
kosten van de Gemeente in verband met de tijd die de Gemeente, waaronder door de Gemeente ingehuurde adviseurs, besteedt aan het Project, voor zover niet gedekt door leges.

- 1.31 Planning:
een overzicht van 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 proceduuretijd voor de juridisch-planologische besluiten en de te verlenen vergunningen, alsmede de uiterste data waarop het Programma gerealiseerd moet zijn en het Bouw- en Woonrijp maken moet zijn afgerond (**BIJLAGE 4**).
- 1.32 Planologische maatregel:
de planologische maatregel(en) die ingevolge de Wro en/of de Wabo vereist is/zijn om de realisatie van het Bouwplan en het door de Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan planologisch doorgang te laten vinden, te weten een bestemmingsplan en/of een wijzigingsplan en/of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 onder a Wro en/of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 of sub 3 Wabo van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken. Conform het bepaalde in de Bouwenvelop wordt in deze Overeenkomst onder Planologische maatregel verstaan een bestemmingsplan, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 of sub 3 Wabo van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken.
- 1.33 Planschade:
planschade ex artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de Planologische maatregel.
- 1.34 Programma:
het programma voor het Exploitatiegebied dat bestaat uit de onderdelen zoals genoemd in artikel 6 (Te realiseren Programma).
- 1.35 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.
- 1.36 Sociale huurwoningen:
de huurwoningen zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub d Bro met een huurprijs lager dan de Liberalisatiegrens, waarvoor de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) opgenomen eisen gelden.
- 1.37 STUW-Corporatie:
een toegelaten instelling die de Prestatieafspraken Utrecht 2022-2026 heeft ondertekend als lid van de Stichting Utrechtse Woningcorporaties.
- 1.38 Tweede aftoppingsgrens:
aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub b van de Wet op de huurtoeslag.

- 1.39 UPP:
het Utrechts Plan Proces 2 (zie ook <https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/utrechts-planproces>).
- 1.40 Verschuldigdheidsdatum:
de datum waarop de betalingstermijn van een factuur eindigt.
- 1.41 VO Bouwplan (Voorontwerp):
globale voorstelling van het Bouwplan, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten, conform de definitie van DNR-STB 2014.
- 1.42 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.
- 1.43 Woning voor begeleid wonen:
een Sociale huurwoning waarbij een bemiddeling gaat via een zorgpartij die aangesloten is bij vereniging Beter Wonen, bijvoorbeeld het Leger des Heils. De registratie van de woningen wordt bij oplevering doorgegeven aan Het Vierde Huis door de betreffende zorgpartij.
- 1.44 Woning voor ouderen:
een Sociale huurwoning, Geliberaliseerde huurwoning voor middenhuur of Vrije Sector huurwoning waarbij de voorrangsregels gelden conform WoningNet ten behoeve van huurders van 55 jaar en ouder.
- 1.45 Wabo:
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.46 Wet Bibob:
Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
- 1.47 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 maken van gronden behoren, dit alles met inachtneming van het bepaalde in het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan, de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het ter zake in de Overeenkomst bepaalde.

- 1.48 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, financiële en juridische 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 ervoor zorg te dragen dat:
- a. de (ontwerp) Planologische maatregel, mits opgesteld conform het bepaalde in artikel 11 (Opstellen Planologische maatregel), ter inzage wordt gelegd alsmede om te bevorderen dat deze op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt. De (ontwerp) Planologische maatregel wordt niet ter inzage gelegd voordat Exploitant heeft voldaan aan de in artikel 10 (Exploitatiebijdrage en bijdrage Bovenwijkse voorzieningen) opgenomen betalingsverplichtingen en Exploitant de in artikel 21 (Bankgarantie, waarborgsom) genoemde bankgarantie heeft doen stellen dan wel de genoemde waarborgsom heeft voldaan. Wanneer de Planologische maatregel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) is, heeft Gemeente de inspanningsverplichting ervoor zorg te dragen dat de aanvraag, direct na de ontvankelijke indiening voorzien van goede ruimtelijke onderbouwing, in behandeling wordt genomen en binnen de gestelde wettelijke termijnen wordt afgehandeld; Exploitant is er mee bekend dat voor de Planologische maatregel mogelijk een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen en/of een besluit van de Gemeenteraad nodig is;
 - b. de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken nodig zijn direct na de ontvankelijke indiening van de aanvraag in behandeling worden genomen en binnen de gestelde wettelijke termijnen worden afgehandeld.
- 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 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 geheel voor eigen rekening en risico de omgevingsververgunning in de zin van artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) aanvragen conform het bepaalde in artikel 11 (Opstellen Planologische maatregel).
- 4.2 Exploitant stelt geheel voor eigen rekening en risico het Inrichtingsplan op conform het bepaalde in artikel 13 (Inrichtingsplan).
- 4.3 Exploitant zal geheel voor eigen rekening en risico het Bouwplan ontwikkelen en realiseren en zorgdragen voor het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied. 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 in de Openbare Ruimte en de ontsluiting van het Exploitatiegebied) conform het bepaalde in artikel 15 (Openbare ruimte) 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.
- 4.4 Exploitant zal uiterlijk vóór de Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning in de zin van artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel), door het bevoegde bestuursorgaan van Gemeente wordt vastgesteld een overeenkomst overleggen waarin onvoorwaardelijk is opgenomen dat Exploitant de op dat moment nog te realiseren Sociale huurwoningen binnen 2 maanden na oplevering in eigendom zal overdragen aan een (STUW-) corporatie.
- 4.5 Exploitant zal de Exploitatiebijdrage en de bijdrage voor Bovenwijkse voorzieningen voldoen aan Gemeente conform het bepaalde in artikel 19 (Exploitatiebijdrage en bijdrage Bovenwijkse voorzieningen en de bankgarantie stellen dan wel de waarborgsom betalen conform het bepaalde in artikel 21 (Bankgarantie, waarborgsom).
- 4.6 Exploitant zal Planschade vergoeden conform het bepaalde in artikel 20 (Planschade en nadeelcompensatie).

5 Eigendomssituatie

- 5.1 Exploitant is volledig eigenaar van de percelen binnen het Exploitatiegebied die als zodanig binnen het Exploitatiegebied zijn aangegeven op de tekening met kenmerk A 40.192 (**BIJLAGE**

- 1), kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, nummers 1258, 1259 ter grootte van circa 3.892 m² en erfpachter van de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Utrecht, sectie S, nummers 1671 en 1672.
- 5.2 Exploitant zal de Sociale huurwoningen uit het Bouwplan met inachtneming van artikel 4.4 binnen 2 maanden na oplevering overdragen aan een (STUW-) corporatie inclusief het bepaalde in artikel 7, 8 en 9 van deze Overeenkomst.
- 5.3 Gemeente zal indien voldaan is aan artikel 4.4 van deze Overeenkomst vanaf het moment dat Exploitant een onherroepelijke bouwvergunning voor het Bouwplan heeft verkregen en uiterlijk vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden meewerken aan de conversie en het overdragen van het bloot eigendom van de Erfpachtpercelen kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie S, nummers 1671 en 1672 voor EUR 5.1.2B k.k. (zegge: 5.1.2B euro kosten koper) conform artikel 7, 8 en 9 van deze Overeenkomst en de 'concept conversie- en koopovereenkomst bloot eigendom' die als bijlage aan deze Overeenkomst is toegevoegd (**BIJLAGE 2**) als Exploitant aantoonbaar kan voldoen aan de volgende voorwaarde:
- Exploitant kan vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden van de Sociale huurwoningen aantonen dat onherroepelijk kan worden voldaan aan artikel 4.4. Exploitant zal dit bewijs uiterlijk één (1) maand vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden delen met Gemeente teneinde Gemeente in de gelegenheid te stellen om vast te stellen of aan het bepaalde in artikellid 5.2, artikel 7, 8 en 9 wordt voldaan.
- 5.4 Gemeente zal de Gronden Gemeente voor het Bouw- en Woonrijp maken van de Openbare ruimte onder de in artikel 15 (Openbare ruimte) opgenomen voorwaarden in bruikleen geven aan Exploitant.
- 5.5 Exploitant mag diens gronden in het Exploitatiegebied en de Erfpachtpercelen gedurende de Doorlooptijd niet zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Gemeente aan een derde overdragen dan wel daarop een zakelijk genotsrecht vestigen. Gemeente zal haar reactie binnen een termijn van 4 weken na ontvangst versturen en haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Bij gehele of gedeeltelijke overdracht van de gronden in het Exploitatiegebied dan wel de Erfpachtpercelen dan wel bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop, waaraan Gemeente haar goedkeuring heeft verleend, dienen de verplichtingen van Exploitant in hun geheel in de overdrachtsakte of de akte van vestiging te worden opgenomen en ten behoeve van Gemeente te worden bedongen en aangenomen. Exploitant blijft in voorkomend geval hoofdelijk aansprakelijk naast de hiervoor bedoelde derde tot het moment dat deze derde de bankgarantie als genoemd in artikel 21 (Bankgarantie, waarborgsom) heeft doen stellen dan wel een waarborgsom als genoemd in artikel 21 (Bankgarantie, waarborg) heeft voldaan.
- 5.6 Gemeente zal voornoemde toestemming niet onthouden wanneer de overdracht of de vestiging van een zakelijk genotsrecht plaatsvindt aan respectievelijk ten behoeve van een

woningcorporatie, pensioenfonds of belegger die te goeder naam en faam bekend staat, dit ter beoordeling van Gemeente.

6 Te realiseren Programma

- 6.1 Exploitant heeft de wens het Programma en het Inrichtingsplan conform de vastgestelde Bouwvelop (**BIJLAGE 3**) in het Exploitatiegebied te realiseren, welk Programma door Exploitant zal worden gerealiseerd nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden.
- 6.2 Nadat de Planologische maatregel en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die nodig is voor de realisatie van het Bouwplan, onherroepelijk zijn geworden, zal Exploitant de volgende woningcategorieën, zoals opgenomen in de Bouwvelop (**BIJLAGE 3**) en nader uitgewerkt zijn in de volgende artikelen, in het Exploitatiegebied realiseren:

Type en functies	Aantallen	Gebruiksoppervlakte per eenheid	Huurprijzen, minimale metrages en andere voorwaarden
Sociale huurwoning voor begeleid wonen	32	Van 24 tot 34 m ²	zie artikel 7
Sociale huurwoning voor ouderen	21	Van 49 m ²	zie artikel 7
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	59	Van 49 m ² tot 63 m ²	zie artikel 8
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur voor ouderen	20	Van 49 m ² tot 63 m ²	zie artikel 8
Vrije sector huurwoningen	81	Van 50 m ² tot 77 m ²	
Vrije sector huurwoningen voor ouderen	27	Van 50 m ² tot 77 m ²	
Maatschappelijke functie in de plint	1	1.834 m ² verhuurbaar oppervlak	
Autoparkeerplaatsen in het gebouw	93 (waarvan minimaal 4 voorzien van een laadpaal en 7 structureel beschikbaar zijn voor deelauto's)		Zie artikel 10

Anterieure overeenkomst Marco Pololaan 111-117
Definitieve versie d.d. 13 april 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Autoparkeerplaatsen op maaiveld	9 (waarvan 3 zijn gereserveerd voor mindervaliden en 6 parkeerplaatsen structureel beschikbaar voor huisartsen)		
Fietsparkeerplaatsen	1	526 m ² bruto vloeroppervlak	Zie artikel 10

- 6.3 Het Programma moet uiterlijk op de daartoe in de Planning opgenomen datum zijn gerealiseerd.

7 Sociale huurwoningen

- 7.1 Gedurende twintig (20) jaar vanaf de datum van eerste daadwerkelijke verhuur van de Sociale huurwoningen is Exploitant verplicht deze woningen in stand te houden en alleen te gebruiken voor de verhuur met een huurprijs van maximaal de Liberalisatiegrens.
- 7.2 Het bepaalde in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 of de daarvoor in de plaats tredende gemeentelijke huisvestingsverordening moet in acht genomen worden bij de Sociale huurwoningen. Dit houdt onder meer in dat de Sociale huurwoningen uitsluitend toegewezen kunnen worden aan gegadigden, die vooraf zijn goedgekeurd door de directeur van Woningnet dan wel Het vierde huis met inachtneming van de door deze directeur aangegeven volgorde.
- 7.2 De bemiddeling voor het begeleid wonen van de Sociale huurwoningen voor begeleid wonen (dat wil zeggen uitstroom Maatschappelijk Opvang en Beschermd Wonen) gaat via een zorgpartij die aangesloten is bij vereniging Beter Wonen, bijvoorbeeld het Leger des Heils. De registratie van de woningen wordt bij oplevering van de betreffende woningen doorgegeven aan Het Vierde Huis door de betreffende zorgpartij.
- 7.3 Exploitant is verplicht, voordat met de verhuur van de Sociale huurwoningen een aanvang wordt genomen, over de daarbij te volgen procedure van werving en selectie van gegadigden in overleg te treden met de directeur van Woningnet dan wel Het vierde huis, statutair gevestigd te Utrecht.

8 Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

- 8.1 Gedurende twintig (20) jaar vanaf de datum van eerste daadwerkelijke verhuur van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur is Exploitant verplicht deze woningen in stand te houden en alleen te gebruiken voor de verhuur met een aanvangshuurprijs vanaf de Liberalisatiegrens oplopend tot een maximale huurprijs te bepalen conform het bepaalde in het volgende artikellid.

- 8.2 Voor de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur gelden afhankelijk van het gebruiksoppervlakte de maximale aanvangshuurprijzen 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. In de grondprijzenbrief 2021 van Gemeente (te vinden op de website van Gemeente (www.utrecht.nl)) zijn de geïndexeerde huurprijzen voor Geliberaliseerde woningen voor middenhuur voor 2021 opgenomen.
- 8.3 Voor de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur gelden afhankelijk van het gebruiksoppervlakte de maximale aanvangshuurprijzen zoals opgenomen in bijlage 3 bij het Actieplan Middenhuur (prijspeil 1 januari 2018). In bijlage C van de grondprijzenbrief 2022 van Gemeente (te vinden op de website van Gemeente (www.utrecht.nl)) zijn de geïndexeerde huurprijzen voor Geliberaliseerde woningen voor middenhuur voor 2022 opgenomen. Deze huurprijzen mogen jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2023, verhoogd worden met een percentage van maximaal (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-2 tot en met november t-1) gedeeld door (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-3 tot en met november t-2), waarbij de prijsindexcijfers de cijfers uit de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens zijn en de gemiddelde prijsindexcijfers worden berekend uit de prijsindexcijfers vermeld in het nummer van het Statistisch Bulletin, waarin het indexcijfer van november t-1 respectievelijk november t-2, al dan niet voorlopig, wordt gepubliceerd. In de hiervoor opgenomen formule staat 't' voor het jaar van de indexering en staat 't-1' respectievelijk 't-2' respectievelijk 't-3' voor het eerste respectievelijk tweede respectievelijk derde jaar voorafgaand aan het jaar van de indexering.
- 8.4 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 met dien verstande dat de huurprijs per maand nooit hoger mag worden dan EUR 5.1.2B (prijspeil 1 januari 2018), te indexeren conform het bepaalde in vorig artikellid), zijnde EUR 5.1.2B (prijspeil 1 januari 2021). In de in artikel 8.7 genoemde concept (model) huurovereenkomst zal deze wijze van indexering worden opgenomen.
- 8.5 Op de toewijzing van Geliberaliseerde woningen voor middenhuur is het bepaalde in paragraaf 2.3.2 en 2.4a van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 (of de daarvoor in de plaats tredende gemeentelijke huisvestingsverordening) alsmede de Nadere regel artikel 2.3.2 en 2.4a.1 Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, Middenhuur (of de daarvoor in de plaats tredende regeling) van toepassing. Daarnaast moet Exploitant het 'Stappenplan toepassing voorrangregels voor middenhuurwoningen 2021' (**BIJLAGE 5**).

- 8.6 Exploitant mag voor de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur geen hogere inkomenseis aan huurders stellen dan 48 keer de huurprijs per maand van de woning.
- 8.7 De Geliberaliseerde woningen voor middenhuur moeten worden verhuurd middels een door Gemeente goedgekeurde (model) huurovereenkomst en conform een door Gemeente goedgekeurd overzicht van de aanvangshuurprijzen en gebruiksoppervlakten van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur. In deze (model) huurovereenkomst moet worden opgenomen dat huurder en verhuurder de huurcommissie om advies zullen vragen bij meningsverschillen en klachten, waaronder klachten over te hoge servicekosten. Voordat Exploitant tot verhuur van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur overgaat, zal Exploitant de 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 voldaan is aan het Actieplan Middenhuur.
- 8.8 Exploitant is bereid om te bevorderen dat Doorstromers voorrang krijgen bij de eerste verhuur van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Zo spoedig mogelijk nadat de huisnummers van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur bekend zijn, zal Exploitant Gemeente daarover informeren. Exploitant zal twee (2) maanden vóór het moment dat de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur op de reguliere markt worden aangeboden, deze woningen onder de aandacht brengen van huurders van Sociale huurwoningen, onder andere door het plaatsen van een advertentie op Woningnet en via een eigen website van Exploitant. Exploitant zal de advertentie vooraf ter informatie aan Gemeente overleggen dan wel Gemeente ervan in kennis stellen dat Exploitant de advertentie op Woningnet heeft geplaatst. Binnen twee (2) weken na afloop van hiervoor vermelde termijn van twee (2) maanden moet Exploitant de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur aanbieden aan de Doorstromers die kenbaar hebben gemaakt een Geliberaliseerde woning voor middenhuur te willen huren en die tevens voldoen aan eventueel door Exploitant gestelde en aan Gemeente over te leggen specifieke toetsingscriteria. Als één of meer van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur, ondanks inspanningen van Exploitant daartoe, niet binnen twee (2) weken na aanbieding aan de Doorstromers door de Doorstromers zijn geaccepteerd, is Exploitant vrij de betreffende woning(en) op de reguliere markt aan te bieden. Exploitant zal binnen zes (6) weken na afloop van de hiervoor vermelde termijn van twee (2) maanden Gemeente informeren over het aantal Doorstromers met wie een huurovereenkomst is gesloten voor een Geliberaliseerde woning voor middenhuur. Mocht op enig moment de werkwijze van Woningnet dan wel de diensten die Woningnet kan leveren substantieel veranderen, dan zullen Partijen in nader overleg bepalen hoe onderhavige bepaling moet worden aangepast.
- 8.9 Gedurende de Exploitatieperiode van tenminste twintig (20) jaar vanaf de datum van eerste daadwerkelijke verhuur van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur zal Exploitant zich inspannen te bevorderen dat Doorstromers voorrang krijgen bij toewijzing van de Geliberaliseerde woningen bestemd voor middenhuur. In geval een Geliberaliseerde woning voor middenhuur vrij komt, zal Exploitant de in vorig artikellid omschreven procedure volgen,

echter met dien verstande dat in dit geval in plaats van de in vorig artikellid genoemde termijn van twee (2) maanden geldt dat Exploitant de betreffende woning gedurende vijf (5) werkdagen onder de aandacht van de huurders van Sociale huurwoningen moet brengen. Exploitant zal Gemeente jaarlijks voor 1 maart informeren over de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur die in vorig kalenderjaar zijn vrijgekomen en welke daarvan zijn toegewezen aan een Doorstromer.

- 8.10 Exploitant is gehouden Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van de verplichtingen uit dit artikel en zal daartoe op eerste verzoek van Gemeente geanonimiseerd 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 aangeleverde gegevens onvoldoende duidelijk zijn of aanleiding geven tot gerede twijfel is Exploitant aanvullend gehouden een goedkeurende accountantsverklaring te verstrekken, inhoudende dat Exploitant aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan. Gemeente zal in beginsel niet vaker dan eens per twee jaar een verzoek om inzage doen, tenzij er gegronde redenen of signalen zijn dat Exploitant niet voldoet aan voornoemde verplichtingen.

9 Kwalitatieve verplichtingen

- 9.1 Met het oog op de goede werking van het in artikel 7 en 8 bepaalde is het noodzakelijk dat de eigendom van Sociale huurwoningen gedurende de Exploitatieperiode van tenminste twintig (20) jaar in één hand blijft en dit geldt afzonderlijk ook voor de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Exploitant mag gedurende de Exploitatieperiode de Sociale huurwoningen en afzonderlijk ook 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 één koper. Gemeente zal binnen vier (4) 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 vast te stellen of aan het bepaalde in artikel 7 en 8 is voldaan. Onder overdacht wordt in dit artikel ook verstaan het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in en/of de aandelen van de rechtspersoon van Exploitant of diens rechtsopvolger of een projectvennootschap.
- 9.2 In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit artikel 7, 8 en 9 verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) per woning per dag zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) per woning, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2023 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast 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, met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na deze ingebrekestelling is hersteld.

- 9.3 De verplichtingen van Exploitant uit artikel 7, 8 en 9 worden – voor zover mogelijk – bij deze door Exploitant eveneens aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW ten behoeve van Gemeente, rustende op de percelen in het Exploitatiegebied waarop Sociale huurwoningen en de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden gerealiseerd. Voor rekening van Exploitant zal binnen twee maanden nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden een notariële akte worden opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers, waarmee deze verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting zullen overgaan op degenen die de gronden onder bijzondere titel verkrijgen en tevens zullen gelden voor degenen met een zakelijk genotsrecht van de betreffende grond dan wel degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond verkrijgen.
- 9.4 Voor zover de verplichtingen van Exploitant uit artikel 7, 8 en 9 niet als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Exploitant deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel één of meerdere Sociale huurwoningen of Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dan wel de percelen waarop de woningen worden gerealiseerd of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen, zodanig dat ook deze verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Dit op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) per woning, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding. Voornoemd bedrag heeft als prijspeil 1 januari 2023 en wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast 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, met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.
- 9.5 Nadat de eerste twintig (20) jaar van de Exploitatieperiode zijn verstreken, is Gemeente bereid om op verzoek van de gerechtigde tot de Sociale huurwoningen en de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur schriftelijk te bevestigen dat de Exploitatieperiode is geëindigd en

dat de verplichtingen uit artikel 7, 8 en 9 niet langer van toepassing zijn. Gemeente zal alsdan medewerking verlenen aan het doorhalen van de hiervoor bedoelde kwalitatieve verplichtingen.

10 Parkeervergunningen en autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen

- 10.1 Behoudens andersluidende besluiten van het College komen huurders van de woningen en voorzieningen die deel uitmaken van het Bouwplan op grond van artikel 6 van de “Nadere regel uitgifte parkeervergunningen en garageplaatsen gemeente Utrecht” niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. Exploitant en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht om in de te sluiten koop- en huurovereenkomsten van de woningen en voorzieningen de deel uitmaken van het Bouwplan op te nemen dat dat de kopers en huurders niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.
- 10.2 Exploitant is verplicht om binnen het Exploitatiegebied (voor zover niet zijnde de Openbare ruimte) vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan 7 deelauto's en het in artikel 6.2 genoemde aantal autoparkeerplaatsen en aantal bruto vloeroppervlakte voor de fietsparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen en andere functies binnen het Exploitatiegebied. Deze parkeerplaatsen dienen conform het geldende parkeerbeleid van Gemeente te worden toegekend aan de in het Bouwplan opgenomen verschillende type woningen en andere functies.
- 10.3 Exploitant zal geen omgevingsvergunning voor het Bouwplan indienen en/of starten met het Woonrijp maken zolang Gemeente niet heeft ingestemd met door Exploitant op te stellen Parkeerbeheerplan.
- 10.4 De huurprijs voor de autoparkeerplaatsen maakt geen deel uit van de in deze Overeenkomst genoemde huurprijzen voor huurwoningen.
- 10.5 De autoparkeerplaatsen die conform het geldende parkeerbeleid van Gemeente zijn toegekend aan huurwoningen in het Exploitatiegebied, mogen uitsluitend verhuurd worden aan de huurders van huurwoningen in het Exploitatiegebied voor maximaal een marktconforme huur.
- 10.6 Bij verkoop van de huurwoningen in het Exploitatiegebied moeten de rechten op een autoparkeerplaats op dezelfde manier worden verdeeld zoals bij de verhuur van de betreffende huurwoningen waren verhuurd.
- 10.7 Exploitant is verplicht om binnen het Exploitatiegebied vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan het in artikel 6.2 genoemde aantal vierkante meters ten behoeve van fietsparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Exploitatiegebied.
- 10.8 In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR **5.1.2B** (zegge: **5.1.2B** euro) per

Anterieure overeenkomst Marco Pololaan 111-117
Definitieve versie d.d. 13 april 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

dag per autoparkeerplaats en fietsparkeerplaats zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) per fietsparkeerplaats, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2023 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast 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 met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien en nadat Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden is hersteld.

- 10.9 De verplichtingen van Exploitant uit dit artikel worden – voor zover mogelijk – bij deze door Exploitant eveneens aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW ten behoeve van Gemeente, rustende op de grond in het Exploitatiegebied waarop de fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor rekening van Exploitant zal binnen twee maanden nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden een notariële akte worden opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers, waarmee deze verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting zullen overgaan op degenen die de betreffende grond onder bijzondere titel verkrijgen en tevens zullen gelden voor degenen die een zakelijk genotsrecht van de grond dan wel degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond verkrijgen.
- 10.10 Voor zover de verplichtingen van Exploitant uit dit artikel niet als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Exploitant deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel één of meerdere fietsparkeerplaatsen dan wel de percelen waarop deze fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen, zodanig dat ook deze verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Dit op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) per fietsparkeerplaats voor elke niet als kettingbeding opgelegde verplichting, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2023 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast 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 met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd

wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

11 Opstellen Planologische maatregel

- 11.1 Gemeente zal in samenwerking met Exploitant de (ontwerp) Planologische maatregel (laten) opstellen 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 de BlnG-commissie goedgekeurde deel van het Inrichtingsplan (de Openbare Ruimte), en
 - d) de door het College van burgemeester en wethouders vastgestelde Bouwenvelop.
- De (ontwerp) Planologische maatregel moet de instemming hebben van Exploitant voordat deze ter inzage wordt gelegd.
- 11.2 Exploitant zal de voor de 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.
- 11.3 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.

12 VO Bouwplan en DO Bouwplan

- 12.1 Exploitant zal een VO Bouwplan (laten) opstellen en het VO Bouwplan ter goedkeuring bij Gemeente indienen binnen de in daarvoor Planning daarvoor aangegeven termijn.
- 12.2 Exploitant zal het door Gemeente goedgekeurde VO Bouwplan (laten) uitwerken in een DO Bouwplan en het DO Bouwplan ter goedkeuring bij Gemeente indienen binnen de daarvoor Planning daarvoor aangegeven termijn.
- 12.3 Het VO en DO Bouwplan dienen te voldoen aan de in de Bouwenvelop opgenomen ambities en wensen van Gemeente. Indien en voor zover Exploitant niet aan deze ambities en wensen kan voldoen, zal Exploitant bij het ter goedkeuring indienen van het VO Bouwplan gemotiveerd aangeven waarom hieraan niet kan worden voldaan.
- 12.4 Naast het bepaalde in vorig artikellid dienen het VO en DO Bouwplan te voldoen aan:

Anterieure overeenkomst Marco Pololaan 111-117
Definitieve versie d.d. 13 april 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- a. het overige bepaalde in de Overeenkomst,
 - b. de Planologische maatregel, wanneer dit geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) is, en
 - c. nadere afspraken die tussen Partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
- 12.5 Exploitant is verplicht het DO Bouwplan aan te leveren in dgn (MicroStation) formaat of dwg (AutoCad) formaat met RD coördinaten en hoogtematen in NAP. Het gaat hierbij om de buitenzijde van de Bouwopgave (gevels en daken) die op een stedenbouwkundig niveau zijn uitgewerkt. Alle namen, lagen en coderingen, met uitzondering van legenda eenheden, maten en materialen, zijn uniek en komen maar één keer voor in het aan te leveren 3D-model. Bij het model worden ook de beschrijvingen van alle coderingen meegeleverd in een tekstbestand. De digitale aanlevering van (overige) ondergronden moet plaatsvinden conform de 'Procedure aanlevering CAD-bestanden Utrecht' d.d. 9 maart 2018 (**BIJLAGE 6**).
- 12.6 Gemeente spant zich in binnen twee (2) maanden nadat het VO of DO Bouwplan ter goedkeuring is voorgelegd, te besluiten omtrent de goedkeuring daarvan. In geval van niet-goedkeuring deelt Gemeente dit binnen twee (2) maanden na ontvangst van VO Bouwplan of DO Bouwplan gemotiveerd aan Exploitant mee. Exploitant zal alsdan binnen uiterlijk één (1) maand na de mededeling van Gemeente omtrent niet-goedkeuring een aangepast ontwerp ter goedkeuring indienen.
- 12.7 Exploitant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor gebreken in het VO en DO Bouwplan. Goedkeuring van Gemeente van het VO en DO Bouwplan laat deze verantwoordelijkheid onverlet. Exploitant kan geen enkele aanspraak jegens Gemeente ontleen aan de goedkeuring van Gemeente van het VO en DO Bouwplan.
- 12.8 Exploitant moet binnen twee (2) maanden na realisatie van het Bouwplan aan Gemeente een opnameprotocol nieuwbouw volgens BRL 9500 woningbouw overleggen, waaruit blijkt dat de energieprestatie gebouw hoger dan BENG 1 waarbij het streven is om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden en streven EPC 0,0 of lager energiebehoefte in overeenstemming is met de dienaangaande in de Bouwvelop opgenomen eisen en alle energiebesparende maatregelen uit de Bouwvelop daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

13 Inrichtingsplan

- 13.1 Exploitant moet binnen de in de Planning daarvoor aangegeven termijn een Inrichtingsplan (laten) opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente, door afdeling Stedenbouw en gemeentelijk projectteam. Voor het gedeelte dat de Openbare Ruimte betreft dient ter goedkeuring voorlegd te worden aan de BlnG-commissie. In de 'productenlijst projectinformatie ten behoeve van BlnG-toets Openbare Ruimte' (te vinden op de website van Gemeente (www.utrecht.nl)) staat welke producten Exploitant, afhankelijk van de planfase, moet aanleveren voor toetsing door de BlnG-commissie.
- 13.2 Het Inrichtingsplan dient te voldoen aan:

Anterieure overeenkomst Marco Pololaan 111-117
Definitieve versie d.d. 13 april 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- a. het bepaalde in de Overeenkomst,
 - b. de kaders waaraan de BInG-commissie toetst (in geval van de Openbare Ruimte)
 - c. de door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente vastgestelde Bouwenvelop,
 - d. de Planologische maatregel, wanneer dit geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) is, en
 - e. nadere afspraken die tussen Partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
- 13.3 Gemeente stelt op grond van dit artikel kwaliteitseisen aan de Openbare ruimte in verband met haar hoedanigheid van toekomstig beheerder van de Openbare ruimte.
- 13.4 De kaders waaraan de Gemeente de inrichting van de Openbare Ruimte toetst, staan vermeld op de website van Gemeente (www.utrecht.nl). De belangrijkste kaders zijn:
- a. Het HOR,
 - b. Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte,
 - c. Beleidskader Utrecht Toegankelijk voor iedereen,
 - d. Het UPP.
- Partijen verklaren bekend te zijn met de inhoud van de kaders waaraan de Gemeente toetst.
- 13.5 Het Inrichtingsplan dient te worden goedgekeurd door de Gemeente en het gedeelte van de Openbare Ruimte aanvullend nog 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 vorig artikellid genoemde website.
- 13.6 Uit de procedure bij de Gemeente volgt dat een nieuwe variant van het Inrichtingsplan kan worden verlangd indien het Inrichtingsplan naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan het in dit artikel gestelde of anderszins van onvoldoende niveau wordt geacht. Deze procedure kan zich herhalen. Indien een acceptabele variant niet tijdig aangeleverd wordt, wordt het Inrichtingsplan definitief niet goedgekeurd door de Gemeente. Het aanbrengen van varianten geeft geen recht de Planning aan te passen.
- 13.7 Het door de Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan kan uitsluitend met instemming van de Gemeente worden gewijzigd en het door de BInG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan kan uitsluitend met instemming van de BInG-commissie worden gewijzigd.
- 13.8 Zolang de Gemeente het Inrichtingsplan niet heeft goedgekeurd conform het bepaalde in dit artikel zal Exploitant geen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan en voor het Bouw- en woonrijp maken nodig is, indienen en niet starten met het Bouw- en Woonrijp maken.
- 13.9 Exploitant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor gebreken in het Inrichtingsplan. Goedkeuring van het Inrichtingsplan door de Gemeente laat deze verantwoordelijkheid onverlet. Exploitant kan geen enkele aanspraak jegens Gemeente ontlenen aan de goedkeuring van het Inrichtingsplan.

14 Vergunningen

- 14.1 Zo spoedig mogelijk nadat het DO Bouwplan en het Inrichtingsplan zijn goedgekeurd, zal Exploitant met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst en het goedgekeurde DO Bouwplan en Inrichtingsplan alle voor het realiseren van het Bouwplan en voor het Bouw- en Woonrijp maken vereiste vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke aanvragen. De vereiste omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet binnen 6 maanden nadat het DO Bouwplan en het Inrichtingsplan zijn goedgekeurd en het bestemmingsplan van kracht is, worden aangevraagd. Het is Exploitant niet toegestaan deze omgevingsvergunning aan te vragen voordat het DO Bouwplan en het Inrichtingsplan zijn goedgekeurd.
- 14.2 Het risico van het (eventueel) niet verkrijgen van de vereiste vergunningen, waaronder de omgevingsvergunning(en), vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke is voor Exploitant. Exploitant is ervan op de hoogte dat goedkeuring van het VO Bouwplan, DO Bouwplan en het Inrichtingsplan geen garantie biedt voor het verkrijgen hiervan.

15 Openbare ruimte

Bouw- en Woonrijp maken

- 15.1 Exploitant zal het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico en onder zijn directievoering Bouw- en Woonrijp (laten) maken overeenkomstig het door de Gemeente en door de BlnG-commissie (waar het de Openbare Ruimte betreft) goedgekeurde Inrichtingsplan en de voorwaarden die verbonden zijn aan de vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen voor het Woonrijp maken. Het Bouw- en Woonrijp maken moet uiterlijk op de daartoe in de Planning opgenomen data zijn afgerond.
- 15.2 In haar hoedanigheid van toekomstig beheerder van de Openbare Ruimte heeft Gemeente een toetsende en toezichthoudende rol bij de uitvoering van het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied.
- 15.3 Bij het Bouw- en Woonrijp maken van de Openbare Ruimte geldt het volgende:
- Het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan alsmede de Planning gelden bij het gemeentelijk toezicht op het Bouw- en Woonrijp maken als toetsend kader;
 - 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;
 - Exploitant is verplicht om de voorgenomen start van het Bouw- en Woonrijp maken minimaal vier (4) 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;
 - Exploitant is verplicht de werkzaamheden uit te (laten) voeren conform de Planning;
 - 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 de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan 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.

- 15.4 Partijen treden met elkaar in overleg wanneer na ondertekening van de Overeenkomst blijkt dat er in de openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied werkzaamheden ten behoeve van het Project uitgevoerd moeten worden waarin in de Overeenkomst niet is voorzien. De kosten van deze werkzaamheden komen voor rekening van Exploitant.

Recht van bruikleen Gronden Gemeente

- 15.2 Uitsluitend voor het Bouw- en Woonrijp maken van de Gronden Gemeente geeft 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.
- 15.2 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.
- 15.3 De Gronden Gemeente mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het en Woonrijp maken.
- 15.4 Het recht van bruikleen eindigt bij de Oplevering van de Openbare ruimte aan Gemeente.
- 15.5 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.
- 15.6 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.

16 Oplevering Openbare ruimte

- 16.2 Exploitant zal de Openbare ruimte uiterlijk drie (3) 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.

- 16.3 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 één (1) maand voordat de Openbare ruimte naar verwachting kan worden opgeleverd dit aan Gemeente kenbaar maken en zal minimaal twee (2) 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, doch niet voordat de Openbare ruimte door Gemeente is goedgekeurd, blijken 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 het Inrichtingsplan en het HOR.

De mogelijkheid van gefaseerde Oplevering is uitgesloten.

- 16.4 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.
- 16.5 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 (10) werkbare werkdagen na Oplevering hersteld kunnen worden, leveren geen omstandigheid op om de goedkeuring van de Openbare ruimte te onthouden.
- 16.6 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 van de Openbare ruimte geen (concentraties/hoeveelheden van) schadelijke stoffen bevinden die – volgens de van toepassing zijnde regelgeving – een belemmering vormen voor het beoogde gebruik van de Openbare ruimte en/of de Voorzieningen van openbaar nut. Exploitant zal voor de Oplevering voor rekening van Exploitant een bodemonderzoeksrapport aan Gemeente overleggen.
- 16.7 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

Anterieure overeenkomst Marco Pololaan 111-117
Definitieve versie d.d. 13 april 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt, bij Exploitant, ook wanneer de Openbare ruimte voor Oplevering openbaar is in de zin van de Wegenwet. 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 gaan 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. In afwijking van voorgaande is Exploitant gedurende de Onderhoudstermijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het openbaar groen in de Openbare ruimte.

- 16.8 Het in het vorig artikellid bepaalde laat onverlet dat Exploitant verplicht is (schade door) gebreken of onvoldoende werk die bij de Oplevering of gedurende de Onderhoudstermijn worden ontdekt op eerste verzoek van Gemeente tot genoegdoening van Gemeente en binnen een in redelijkheid door Gemeente te stellen termijn van maximaal tien (10) 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.
- 16.9 De Onderhoudstermijn voor verhardingen (zoals openbare onder- en bovengrondse infra) bedraagt zes (6) maanden na Oplevering. Voor openbaar 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.
- 16.10 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.

17 Aansprakelijkheid en verzekeringen

- 17.1 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.

- 17.2 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.
- 17.3 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.
- 17.4 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.

18 Aanbesteding

- 18.1 Partijen zullen bij de uitvoering van de Overeenkomst en eventueel daaruit voortvloeiende of daarmee samenhangende overeenkomsten de nationale 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.
- 18.2 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 contractsoverneming 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.
- 18.3 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

Anterieure overeenkomst Marco Pololaan 111-117
Definitieve versie d.d. 13 april 2023

paraaf Gemeente:

paraaf 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.

- 18.4 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.

19 Exploitatiebijdrage en bijdrage Bovenwijkse voorzieningen

- 19.1 Exploitant is voor het Project een Exploitatiebijdrage aan Gemeente verschuldigd. Op basis van de tot op heden bekende gegevens schat Gemeente in dat deze Exploitatiebijdrage EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) zal bedragen. Bij deze berekening is uitgegaan van een Doorlooptijd van 4 jaar. Voor de opbouw van voornoemd bedrag wordt verwezen naar **(BIJLAGE 7)**.
- 19.2 Op basis van de in lid 1 van dit artikel vermelde inschatting van de totaal verschuldigde Exploitatiebijdrage moet Exploitant nog een bedrag van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) aan Gemeente voldoen. Dit bedrag moet voldaan zijn voor de Verschuldigdheidsdatum van de factuur die Gemeente hiervoor direct na ondertekening van de Overeenkomst zal uitreiken. Bij te late betaling van de Exploitatiebijdrage is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van volledige betaling.
- 19.3 Nadat het Bouwplan volledig is gerealiseerd en de Openbare ruimte is Opgeleverd en eventuele oplevergebreken zijn hersteld, zal er een nacalculatie plaatsvinden van de Exploitatiebijdrage. Wanneer bij de nacalculatie blijkt dat de Plankosten waarmee rekening is gehouden bij de berekening van de Exploitatiebijdrage (blijkende uit in artikel 19.1 genoemde bijlage) lager dan de werkelijk gemaakte Plankosten zijn zal Exploitant het verschil direct aan Gemeente bijbetalen.
- 19.4 Wanneer blijkt dat de Plankosten waarmee rekening is gehouden bij de berekening van de Exploitatiebijdrage (blijkende uit in artikel 19.1 genoemde bijlage) lager dan de werkelijk gemaakte Plankosten zijn zal Gemeente het verschil direct aan Exploitant terugbetalen.

- 19.5 De in artikel 19.5 genoemde nacalculatie vindt plaats op basis van de gemeentelijke administratie waaruit blijkt wat de werkelijk gemaakte Plankosten zijn. Op verzoek van Exploitant zal deze administratie als verantwoording aan Exploitant worden overlegd.
- 19.6 De Plankosten die zijn gemoeid met de procedures voor de Planologische maatregel en de omgevingsvergunning(en) voor activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken nodig zijn, vormen geen onderdeel van de Exploitatiebijdrage. Deze Plankosten worden op de reguliere wijze middels leges in rekening gebracht.

Bijdrage Bovenwijkse voorzieningen

- 19.7 Omdat de kosten in de door Exploitant aangeleverde businesscase hoger zijn dan de opbrengsten is Exploitant geen Bijdrage Bovenwijkse voorzieningen verschuldigd aan Gemeente.

20 Planschade en nadeelcompensatie

- 20.1 Planschade die voortvloeit uit de Planologische maatregel is voor rekening en risico van Exploitant.
- 20.2 Aanvragen voor een tegemoetkoming in Planschade neemt Gemeente in behandeling conform de Wro (artikel 6.1) en de 'Planschadeverordening 2009' of de daarvoor in de plaats tredende regeling.
- 20.3 Nadat het besluit van Gemeente over de tegemoetkoming in Planschade onherroepelijk is geworden, zal Exploitant de door Gemeente vastgestelde tegemoetkoming op eerste verzoek van Gemeente aan Gemeente vergoeden. Gemeente zal hiertoe een factuur sturen naar Exploitant, welke factuur voor de Verschuldigdheidsdatum moet zijn voldaan.
- 20.4 Bij te late betaling is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van volledige betaling.
- 20.5 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 planschadeadviseur hierover informeren. Exploitant zal vervolgens de aanvrager opdragen de aanvraag in te trekken.
- 20.6 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.

21 Bankgarantie, waarborgsom

- 21.1 Tot zekerheid van de nakoming door Exploitant van zijn verplichtingen uit onderhavige Overeenkomst dient Exploitant voordat de (ontwerp) Planologische maatregel ter inzage wordt gelegd dan wel, in geval de Planologische maatregel een omgevingsvergunning in de zin van artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) is, voordat de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend ten gunste van Gemeente een onherroepelijke bankgarantie te doen stellen ter grootte van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro). Bij Oplevering van de Openbare ruimte wordt het bedrag waarvoor de bankgarantie is gesteld, verlaagd tot EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) en bij einde van de laatste Onderhoudstermijn wordt het bedrag waarvoor de bankgarantie is gesteld, verlaagd tot EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro), zijnde het totale in de planschaderisicoanalyse (BIJLAGE 8) genoemde bedrag van mogelijke Planschade, met dien verstande dat de bankgarantie telkens verminderd wordt met het bedrag dat Gemeente van Exploitant heeft ontvangen naar aanleiding van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade.
- 21.2 De in het vorig 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 dit moment zich eerder voordoet, op het moment dat de laatste Onderhoudstermijn is 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 én bovendien onherroepelijk overeenstemming is bereikt over de eventueel ter zake ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade dan wel hier onherroepelijk op is beslist.
- 21.3 In het geval voor afloop van de in het vorig artikellid genoemde periode van vijf (5) jaar de laatste Onderhoudstermijn nog niet is afgelopen of 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 nog niet is verstreken of nog geen onherroepelijk overeenstemming is bereikt over de eventueel ter zake ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade dan wel hier nog niet onherroepelijk op is beslist, zal Exploitant ervoor zorg dragen dat de bankgarantie dienovereenkomstig wordt aangepast en verlengd. Uiterlijk één (1) maand voor het einde van in het vorig artikellid genoemde periode van vijf (5) jaar moet deze aangepaste en verlengde bankgarantie in het bezit zijn van Gemeente, bij gebreke waarvan Exploitant in verzuim is en Gemeente de bankgarantie kan innen. Het innen van de bankgarantie laat de verplichtingen van Exploitant uit de Overeenkomst onverlet.
- 21.4 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 financiële instelling die valt onder de controle van De Nederlandsche Bank,

- c. onvoorwaardelijk zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd – bevatten,
 - d. 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
 - e. inhouden dat de bankgarantie uitsluitend geheel of gedeeltelijk kan eindigen na schriftelijke toestemming van Gemeente.
- 21.5 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 een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst 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.
- 21.6 In plaats van een bankgarantie mag Exploitant ook een waarborgsom aan Gemeente voldoen. De waarborgsom moet aan Gemeente zijn voldaan voordat de (ontwerp) Planologische maatregel ter inzage wordt gelegd dan wel, in geval de Planologische maatregel een omgevingsvergunning in de zin van artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) is, voordat de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend. Voor de betaling van de waarborgsom zal Gemeente een factuur aan Exploitant uitreiken. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op de door Exploitant voldane waarborgsom. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Eventueel door Gemeente verschuldigde negatieve rente over het bedrag van de waarborgsom dient op eerste verzoek van Gemeente door Exploitant aan Gemeente te worden vergoed.

22 Planning

- 22.1 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 3.2 (Algemene verplichtingen van Gemeente). Indien het één van de Partijen niet lukt zich aan de in dit artikel c.q. de Planning genoemde tijdschema dan zullen Partijen in nader overleg bepalen hoe het tijdschema dient te worden aangepast.

23 Overleg

- 23.1 Gemeente en Exploitant wijzen na het aangaan van de Overeenkomst contactpersonen aan die periodiek overleg zullen voeren teneinde de voortgang van het Project te monitoren. Dit wordt schriftelijk vastgelegd, direct nadat het College van burgemeester en wethouders heeft besloten tot het aangaan van de onderhavige Overeenkomst. Van de zijde van Gemeente zal

de projectleider/toezichthouder vanuit Ontwikkelorganisatie Ruimte en zo mogelijk de betrokken bouwinspecteur als contactpersoon worden aangewezen.

24 Inwerkingtreding, duur

- 24.1 De Overeenkomst treedt in werking nadat door of namens het College van burgemeester en wethouders is besloten de Overeenkomst aan te gaan en de Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend en duurt voort tot het einde van de (laatste) Onderhoudstermijn of zoveel later als Partijen aan al hun verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan.

25 Boetebepaling

- 25.1 Voor zover uit de Overeenkomst niet anders blijkt, verbeurt Exploitant aan Gemeente voor elke verplichting uit de Overeenkomst waaraan Exploitant niet (tijdig) voldoet een boete van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) per dag per woning en van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) per dag per autoparkeerplaatsen en van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) per dag per fietsparkeerplaats die deel uitmaakt van het Programma zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR 5.1.2E (zegge: 5.1.2B euro) per woning en van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) per fietsparkeerplaats, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2023 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast 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 met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien en nadat Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen vijftien (15) werkdagen is hersteld.

26 Tussentijdse beëindiging

- 26.1 De Overeenkomst kan door ieder der Partijen tussentijds worden beëindigd indien:
- Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) en hierover ook in nader overleg waarbij Partijen zich inspannen om tot overeenstemming te komen geen overeenstemming kunnen bereiken,
 - het VO of DO Bouwplan niet door Gemeente worden goedgekeurd,
 - het Inrichtingsplan ten aanzien van de inrichting van de Openbare Ruimte niet door de BInG-commissie worden goedgekeurd,

- d. de (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel), niet ter inzage wordt gelegd dan wel niet door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente wordt vastgesteld dan wel niet onherroepelijk wordt respectievelijk de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) niet onherroepelijk wordt,
 - e. 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,
 - f. sprake is van faillissement of surseance van betaling van Exploitant,
- echter met dien verstande dat Exploitant de Overeenkomst niet meer kan beëindigen vanaf het moment dat de (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) ter inzage wordt gelegd dan wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) wordt ingediend.
- 26.2 Wanneer één van de in het vorig artikellid onder a, b, c, d of e 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. Partijen hebben de inspanningsverplichting om binnen drie (3) maanden nadat één van Partijen het initiatief heeft genomen om in overleg te treden overeenstemming te bereiken over aanpassing van de Overeenkomst. Eerst wanneer Partijen na voornoemde periode van drie maanden geen overeenstemming hebben bereikt, mag de Overeenkomst door ieder der Partijen worden beëindigd.
- 26.3 De Overeenkomst kan door Gemeente tussentijds zonder nadere ingebrekestelling worden beëindigd indien:
- a. Exploitant niet tijdig voldoet aan de in artikel 19 (Exploitatiebijdrage en bijdrage Bovenwijkse voorzieningen) opgenomen betalingsverplichtingen,
 - b. niet tijdig de in artikel 21 (Bankgarantie, waarborgsom) genoemde bankgarantie wordt gesteld dan wel de in artikel 21 (Bankgarantie, waarborgsom) genoemde waarborgsom wordt voldaan,
 - c. Gemeente op basis van de Wet Bibob ertoe overgaat de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) en/of de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan nodig is te weigeren of in te trekken.
- 26.4 Ingeval één van de Partijen diens verplichtingen uit de Overeenkomst (anders dan de verplichtingen van Exploitant als genoemd in het vorig 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 (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) ter inzage wordt gelegd dan wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) wordt ingediend.

- 26.5 De Overeenkomst kan op grond van dit artikel worden beëindigd door middel van een daarop gerichte aangetekende brief aan de wederpartij.
- 26.6 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. Het betreft met name de gemeentelijke plankosten zoals bedoeld in artikel 19 (Exploitatiebijdrage en bijdrage Bovenwijkse voorzieningen). Bij "alle aan het Project toe te rekenen kosten van Gemeente" kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de aanleg van een inrit waar de gemeente al aan is begonnen.
- 26.7 In geval de Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning in de zin van artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) niet door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente wordt vastgesteld respectievelijk verleend dan wel niet onherroepelijk wordt, zal Gemeente de conform artikel 19 (Exploitatiebijdrage en bijdrage Bovenwijkse voorzieningen) betaalde bijdrage aan de te realiseren Bovenwijkse voorzieningen aan Exploitant terugbetalen.
- 26.8 Het in dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van Partijen op nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst met vergoeding van alle als gevolg van een toerekenbare tekortkoming te lijden schade.

27 Overdracht van rechten en verplichtingen

- 27.1 Het is 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 een derde of om overeenkomsten te sluiten die tot een dergelijke overdracht zullen leiden. Gemeente zal haar reactie binnen 4 weken na ontvangst sturen en haar toestemming slechts verlenen indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Exploitant jegens Gemeente gehouden is, onverminderd het recht van Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. Bij overdracht van rechten en verplichtingen aan een derde blijft Exploitant hoofdelijk aansprakelijk naast de hiervoor bedoelde derde tot het moment dat deze derde de bankgarantie of waarborgsom als genoemd in artikel 21 (Bankgarantie, waarborgsom) dan wel – bij gedeeltelijke overdracht - een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een nader door de Gemeente te bepalen bedrag heeft doen stellen/voldaan. Onder overdracht in de zin van dit artikel wordt tevens begrepen het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in en/of de aandelen van de rechtspersoon van Exploitant of diens rechtsopvolger of een projectvennootschap.

28 Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend

- 28.1 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.

29 Omgevingswet

- 29.1 Op het moment van ondertekening van de Overeenkomst zal naar verwachting op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treden. Voor zover begrippen of bepalingen uit deze Overeenkomst vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer aansluiten op of in overeenstemming zijn met de begrippen en/of bepalingen uit de Omgevingswet dient aan de begrippen en/of bepalingen in deze Overeenkomst een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en/of bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
- 29.2 Het bepaalde in artikel 28 (Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend) is van overeenkomstige toepassing op eventueel noodzakelijke aanpassingen van deze Overeenkomst die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan wel het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

30 Rechtskeuze en geschillenregeling

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

31 Publicatie en ter inzage legging

- 31.1 Exploitant is zich ervan bewust dat Gemeente binnen twee (2) 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.

32 Bijlagen

- 32.1 De hierna genoemde bijlagen maken integraal en onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst en worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:
1. Tekening Exploitatiegebied met kenmerk A 40.192;
 2. Concept koopovereenkomst bloot eigendom;
 3. Bouwenvelop vastgesteld op d.d. 31 mei 2022;
 4. Planning;
 5. Stappenplan toepassing voorrangsregels voor middenhuurwoningen 2021 (versie 1.1);
 6. Procedure aanlevering CAD-bestanden Utrecht d.d. 9 maart 2018;
 7. Opbouw Exploitatiebijdrage;
 8. Planschaderisicoanalyse d.d. 12 april 2022 van SAOZ met kenmerk 20220087.
- 32.2 Enige verwijzing naar de Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
- 32.3 Partijen hebben een exemplaar van de in lid 1 van dit artikel genoemde bijlagen in hun bezit en verklaren akkoord te zijn met de inhoud daarvan.
- 32.4 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 tweevoud opgemaakt en ondertekend.

Gemeente Utrecht

5.1,2E
on 31-05-2023

Namens de burgemeester van Utrecht

NAAM: 5.1,2E

FUNCTIE: 5.1,2E

ORGANISATIEONDERDEEL: Ontwikkelorganisatie Ruimte

DATUM:

Anterieure overeenkomst Marco Pololaan 111-117

Definitieve versie d.d. 13 april 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

MPL Real Estate B.V.,
Remy Voskamp
on 29-05-2023

NAAM: R.L. Voskamp
FUNCTIE: directeur
DATUM:

Besluit in mandaat genomen d.d. 31-05-2023 nr. 9818206 handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 6 december 2022, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2023 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566764 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 6 december 2022, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566004 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022, alsmede het besluit van de Directeur Ruimte (IRM) d.d. december 2022, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 564835 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 (Plaatsvervanging, Ondermandaat en Ondervolmacht Ruimte).

Anterieure overeenkomst Marco Pololaan 111-117
Definitieve versie d.d. 13 april 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

ANTERIEURE OVEREENKOMST

't Goylaan 1-7 Tijdelijke Woningen

Opsteller	5.1.2E
Dossiernaam	't Goylaan 1-7 Tijdelijke Woningen
Zaaknummer	10610924
Versie	Definitief 9
Datum	1 juni 2023

Concept uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden – Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-)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. Wanneer sprake is van een vastgoedtransactie (bijv. aankoop of wijziging van een erfpachtrecht) kan een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid 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.

Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei overeenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht is besloten de overeenkomst aan te gaan en de overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat, dan heeft geen van de partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten, hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook.

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Inhoudsopgave

1	Definities.....	4
2	Doel van de Overeenkomst.....	7
3	Algemene verplichtingen van Gemeente	7
4	Algemene verplichtingen van Exploitant	7
5	Eigendomssituatie en overdracht gronden en erfdienstbaarheden	8
6	Te realiseren Programma	9
7	Sociale huurwoningen	9
8	Parkeervergunningen en autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen	12
9	Opstellen Planologische maatregel	14
10	Vergunningen	15
11	Aansprakelijkheid en verzekeringen	15
12	Exploitatiebijdrage	16
13	Planschade en nadeelcompensatie	16
14	Wijziging Erfpachtvoorwaarden.....	17
15	Hekwerk, kabels en leidingen	20
16	Bibob	20
17	Planning	22
18	Overleg.....	22
19	Inwerkingtreding, duur.....	22
20	Boetebepaling	23
21	Tussentijdse beëindiging.....	23
22	Overdracht van rechten en verplichtingen	25
23	Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend	25
24	Omgevingswet.....	25
25	Rechtskeuze en geschillenregeling	26
26	Publicatie en terinzagelegging	26
27	Bijlagen.....	26

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

De ondergetekenden

1. **Gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, (postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, op basis van het vigerend mandaatregister en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ^{5.1,2E} van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, in zijn functie van ^{5.1,2E} hierna te noemen: 'Gemeente',

en

2. De besloten vennootschap **Goylaan Utrecht B.V.**, gevestigd te 3581 CM Utrecht, Maliebaan 8, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69001871 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.A.C. Kokkeel, geboren op ^{5.1,2E} in de functie van bestuurder, en de heer R.F.M. van de Kant, geboren op ^{5.1,2E} in de functie van bestuurder, hierna te noemen: 'Exploitant',

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

Overwegen het volgende

- a. Exploitant wenst het tijdelijke Bouwplan te ontwikkelen en te realiseren in het Exploitatiegebied.
- b. Het Bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan en Exploitant heeft daarom de planologische medewerking van Gemeente nodig.
- c. 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.
- d. In verband met vorenstaande heeft Exploitant Gemeente gevraagd de onder b en c vermelde medewerking te verlenen.
- e. Gemeente is in beginsel bereid, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden, de onder b en c 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.
- f. Partijen zijn in onderling overleg tot afspraken gekomen met betrekking tot de onder b en c 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.

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Komen het volgende overeen:

1 Definities

- 1.1 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:
- 1.2 BlnG-commissie:
de namens Gemeente ingestelde commissie Beheer Inrichting en Gebruik die de BlnG-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 tijdelijk herontwikkelen van een kantoorpand naar huurwoningen conform artikel 6 (Het Programma) in het Exploitatiegebied, zijnde (een) bouwplan(nen) in de zin van artikel 6.2.1 Bro.
- 1.4 Bro:
Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.5 BW:
Burgerlijk Wetboek.
- 1.6 College van burgemeester en wethouders:
college van burgemeester en wethouders van Gemeente.
- 1.7 Doorlooptijd:
de doorlooptijd van het Project, vanaf 1 juni 2022 tot één (1) jaar nadat het Bouwplan volledig is gerealiseerd.
- 1.8 Eerste aftoppingsgrens:
aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a van de Wet op de huurtoeslag.
- 1.9 Erfpachtperceel
het perceel plaatselijk bekend als 't Goylaan 1-7 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie P, nummer 4407, ter grootte van circa 1.500 m².
- 1.10 Erfpachtvoorwaarden:
de in artikel 14.1 genoemde erfpachtvoorwaarden, die van toepassing zijn op het Erfpachtperceel.

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- 1.11 Exploitatiebijdrage:
de bijdrage van Exploitant ter vergoeding door Gemeente gemaakte dan wel te maken, aan het Project toe te rekenen kosten.
- 1.12 Exploitatiegebied:
het gebied waarbinnen onder de voorwaarden van de Overeenkomst het Bouwplan en inrichtingsplan (**BIJLAGE 5**) worden gerealiseerd, plaatselijk bekend als 't Goylaan 1-7 Utrecht, ter grootte van circa 1.500 m², met de kadastrale aanduiding gemeente Utrecht, sectie P, nummer 4407, en zoals weergegeven op de tekening d.d. 13 maart 2023 met kenmerk A40.347 (**BIJLAGE 1**).
- 1.13 Exploitatieperiode:
de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) genoemde exploitatieperiode van maximaal vijftien (15) jaar voor Sociale huurwoningen.
- 1.14 Gemeenteraad:
Gemeenteraad van Gemeente.
- 1.15 Liberalisatiegrens:
de maximale huurprijs waarvoor recht op huurtoeslag bestaat conform artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
- 1.16 Overeenkomst:
deze anterieure overeenkomst tussen Gemeente en Exploitant over grondexploitatie van het Exploitatiegebied, gesloten voor dat de (ontwerp) Planologische maatregel wordt aangevraagd.
- 1.17 Planologische maatregel:
de planologische maatregel(en) die ingevolge de Wro en/of de Wabo vereist is/zijn om de realisatie van het Bouwplan planologisch doorgang te laten vinden, te weten een bestemmingsplan en/of een wijzigingsplan en/of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 onder a Wro en/of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 of sub 3 Wabo van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken. In deze Overeenkomst wordt onder Planologische maatregel verstaan een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 of sub 3 Wabo van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken.
- 1.18 Planschade:
planschade ex artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de Planologische maatregel.
- 1.19 Programma:
het programma voor het Exploitatiegebied dat bestaat uit de onderdelen zoals genoemd in artikel 6 (Te realiseren Programma).

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren

Kenmerk: **10610924**



- 1.20 Project:
alle handelingen die nodig zijn ten behoeve van het ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan, alles conform het bepaalde in de Overeenkomst.
- 1.21 SH2-woning:
huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub d Bro met een huurprijs lager dan de Tweede aftoppingsgrens, waarvoor de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) opgenomen eisen gelden.
- 1.22 SH3-woning:
huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub d Bro met een huurprijs lager dan de Liberalisatiegrens, waarvoor de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) opgenomen eisen gelden.
- 1.23 Sociale huurwoningen:
de SH2- en SH3-woningen.
- 1.24 Structuurvisie:
de gemeentelijke structuurvisie: Structuurvisie Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 d.d. 15 juli 2021.
- 1.25 Tweede aftoppingsgrens:
aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub b van de Wet op de huurtoeslag.
- 1.26 Verschuldigdheidsdatum:
de datum waarop de betalingstermijn van een factuur eindigt.
- 1.27 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.
- 1.28 Wabo:
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.29 Wet Bibob:
Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
- 1.30 Wro:
Wet ruimtelijke ordening.

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

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 geheel voor rekening en risico van Exploitant zal plaatsvinden.

3 Algemene verplichtingen van Gemeente

- 3.1 Gemeente heeft de inspanningsverplichting om ervoor zorg te dragen dat:
- a. de (ontwerp) Planologische maatregel, mits opgesteld conform het bepaalde in artikel 9 (Opstellen Planologische maatregel), ter inzage wordt gelegd alsmede om te bevorderen dat deze op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt. De (ontwerp) Planologische maatregel wordt niet ter inzage gelegd voordat Exploitant heeft voldaan aan de in artikel 12 (Exploitatiebijdrage) opgenomen betalingsverplichtingen. Wanneer de Planologische maatregel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel) is, heeft Gemeente de inspanningsverplichting ervoor zorg te dragen dat de aanvraag, direct na de ontvankelijke indiening voorzien van goede ruimtelijke onderbouwing, in behandeling wordt genomen en binnen de gestelde wettelijke termijnen wordt afgehandeld. Exploitant is er mee bekend dat voor de Planologische maatregel mogelijk een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen en/of een besluit van de Gemeenteraad nodig is;
 - b. de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken nodig zijn direct na de ontvankelijke indiening van de aanvraag in behandeling worden genomen en binnen de gestelde wettelijke termijnen worden afgehandeld.
- 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 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 geheel voor eigen rekening en risico de (ontwerp) Planologische maatregel opstellen dan wel de omgevingsververgunning in de zin van artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel) aanvragen conform het bepaalde in artikel 9 (Opstellen Planologische maatregel).
- 4.2 Exploitant zal geheel voor eigen rekening en risico het Bouwplan ontwikkelen en – realiseren. Hierbij moet Exploitant het bepaalde in de Overeenkomst in acht nemen. Dit

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

betekent onder andere dat Exploitant de voor het realiseren van het Bouwplan benodigde vergunningen en ontheffingen zal aanvragen, het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico en onder eigen directievoering de aanleg van Voorzieningen van openbaar nut (voor zover nodig) en de aansluiting van het Exploitatiegebied) 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.

- 4.3 Exploitant zal de Exploitatiebijdrage voldoen aan Gemeente conform het bepaalde in artikel 12 (Exploitatiebijdrage).
- 4.4 Exploitant zal Planschade vergoeden conform het bepaalde in artikel 13 (Planschade en nadeelcompensatie).

5 Eigendomssituatie en overdracht gronden en erfdienstbaarheden

- 5.1 Exploitant is erfpachter van alle gronden in het Exploitatiegebied.
- 5.2 Exploitant mag diens gronden in het Exploitatiegebied gedurende de Doorlooptijd niet zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Gemeente aan een derde overdragen dan wel daarop een zakelijk genotsrecht vestigen. Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Bij overdracht van de gronden in het Exploitatiegebied dan wel bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop, waaraan Gemeente haar goedkeuring heeft verleend, dienen de verplichtingen van Exploitant in hun geheel in de overdrachtsakte of de akte van vestiging te worden opgenomen en ten behoeve van Gemeente te worden bedongen en aangenomen.
- 5.3 Gemeente zal voornoemde toestemming niet onthouden wanneer de overdracht of de vestiging van een zakelijk genotsrecht plaatsvindt aan respectievelijk ten behoeve van een woningcorporatie, pensioenfonds of belegger die te goeder naam en faam bekend staat, dit ter beoordeling van Gemeente.

5.4 ERFDIENSTBAARHEDEN

In de akte houdende uitgifte in erfpacht d.d. éénendertig augustus negentienhonderd achtentachtig, van welke akte een afschrift - destijds - werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht in register Hypotheken 4 deel 5950 nummer 48, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

“Vestiging erfdienstbaarheden

1. Ten laste van het met een dikke omlijning en een enkele arcering op tekening nummer A 26.969 aangegeven gedeelte van het in erfpacht uit te geven gedeelte van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Utrecht, sectie P nummer 4320 (thans bekend als gemeente Utrecht, sectie P nummer 4407) en ten nutte van het aan de Gemeente Utrecht in eigendom blijvende aangrenzende gedeelte van het perceel, kadastraal bekend als voor, nummer 4320 (thans bekend als gemeente Utrecht, sectie P nummer 4751), bestemd

voor openbare doeleinden, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid, inhoudend het recht van overpad om te komen van en te gaan naar het heersend erf over het met een dikke omlijning en een enkele arcering aangegeven gedeelte van het lijdend erf, alsmede inhoudende het recht om kabels en leidingen te leggen, te hebben, te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen.”

- 5.5 Onder verwijzing naar artikel 3.2 zal Gemeente tijdelijk, gedurende de Exploitatieperiode van maximaal 15 jaar geen recht uitoefenen op de in artikel 5.4 beschreven erfdienstbaarheid, echter alleen voor wat betreft het hierboven in artikel 5.4 beschreven recht van overpad, zoals ook op de tekening met nummer A40.347 is aangegeven (BIJLAGE 1).

6 Te realiseren Programma

- 6.1 Exploitant heeft de wens het volgende Programma in het Exploitatiegebied te realiseren, welk Programma door Exploitant zal worden gerealiseerd nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden:
- 56 woningen, zoals nader omschreven in artikel 6.2,
 - 24 autoparkeerplaatsen,
 - 98 fietsparkeervoorzieningen waarvan 58 voor de bewoners in pandig (kelder) en 40 onder de overkapping voor bezoekers ,
 - bijbehorende (hoofd)infrastructuur, en overige Voorzieningen van openbaar nut.
- 6.2 Nadat de Planologische maatregel en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die nodig is voor de realisatie van het Bouwplan, onherroepelijk zijn geworden, zal Exploitant, indien en voor zover Exploitant overgaat tot realisering van het Bouwplan, de volgende woningcategorieën in het Exploitatiegebied realiseren:

	Minimum huurprijs	Maximum huurprijs	Aantal
Sociale huurwoningen			
- SH2 woningen		Zie artikel 7	17
- SH3 woningen		Zie artikel 7	39

- 6.3 Exploitant streeft ernaar om het Programma conform de voorgenomen Planning zoals genoemd in artikel 17 (Planning) te realiseren.

7 Sociale huurwoningen

- 7.1 Gedurende maximaal vijftien (15) jaar vanaf de datum van eerste daadwerkelijke verhuur van de Sociale huurwoningen tot einde looptijd van de omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan op basis van de Crisis- en herstelwet is Exploitant verplicht deze woningen in stand te houden en alleen te gebruiken voor de verhuur met een huurprijs van:

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- van maximaal de Tweede aftoppingsgrens (EUR 5.1.2B prijspeil 2023) voor de SH2-woningen voor zeventien (17) SH2-woningen;
 - van maximaal de Liberalisatiegrens (EUR 5.1.2B prijspeil 2023) voor negenendertig (39) SH3-woningen.
- 7.2 Indien de Tweede aftoppingsgrens niet meer volgt uit de Wet op de huurtoeslag dan wel deze wet komt te vervallen, zullen de maximale huurprijzen voor de betreffende SH2-woningen door Gemeente, met inachtneming van maatstaven van redelijkheid en billijkheid en na overleg met Exploitant, worden vastgesteld, waarbij geldt dat de vast te stellen maximale huurprijzen niet lager zullen zijn dan de maximale huurprijzen zoals deze gelden per ondertekening van deze Overeenkomst.
- 7.3 Het bepaalde in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 of de daarvoor in de plaats tredende gemeentelijke huisvestingsverordening moet in acht genomen worden bij de Sociale huurwoningen. Dit houdt onder meer in dat de Sociale huurwoningen uitsluitend toegewezen kunnen worden conform de in de BIJLAGEN genoemde procedures (BIJLAGE 3A Toewijzing 70% woningen en BIJLAGE 3B Toewijzing 30% woningen).
- 7.4 Exploitant is verplicht, voordat met de verhuur van de Sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen (30% woningtoewijzing) een aanvang wordt genomen, over de daarbij te volgen procedure van werving en selectie van gegadigden in overleg te treden met Het vierde huis, statutair gevestigd te Utrecht.
- 7.5 Met het oog op de goede werking van het in dit artikel bepaalde is het noodzakelijk dat de eigendom van Sociale huurwoningen gedurende de Exploitatieperiode van maximaal vijftien (15) jaar in één hand blijft. Exploitant mag gedurende de Exploitatieperiode de Sociale huurwoningen 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 één koper. Gemeente zal binnen vier (4) 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 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 respectievelijk 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. Onder overdracht wordt in dit artikel ook verstaan het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in en/of de aandelen van de rechtspersoon van Exploitant of diens rechtsopvolger of een projectvennootschap.
- 7.6 Om ervoor te zorgen dat de Sociale Huurwoningen voor de doelgroep betaalbaar blijven en de huurders de mogelijkheid behouden om in aanmerking te komen voor huurtoeslag

mag de rekenhuur niet hoger zijn dan de Tweede aftoppingsgrens (voor de 17 SH2 woningen) dan wel de Liberalisatiegrens (voor de 39 SH3 woningen). De rekenhuur bestaat uit de kale huurprijs en de subsidiabele servicekosten. Subsidiabele servicekosten kunnen alleen uit gebouwgebonden servicekosten bestaan. Aanvullende services zoals bijvoorbeeld sportvoorzieningen en/of wasvoorzieningen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat daarvoor alleen betaald hoeft te worden wanneer er gebruik van gemaakt wordt ('pay-per-use') met uitzondering van internet en een pakketwand. In de huurovereenkomst mag zonder toestemming van Gemeente geen verplichting worden opgenomen met betrekking tot het gebruik van deze aanvullende services

- 7.7 In geval van niet of niet- behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per woning per dag zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per woning, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2023 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast 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, met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na deze ingebrekestelling is hersteld.
- 7.8 De verplichtingen van Exploitant uit dit artikel worden – voor zover mogelijk – bij deze door Exploitant eveneens aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW ten behoeve van Gemeente, rustende op de grond in het Exploitatiegebied waarop Sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Voor rekening van Exploitant zal binnen twee maanden nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden een notariële akte worden opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers, waarmee deze verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting zullen overgaan op degenen die de gronden onder bijzondere titel verkrijgen en tevens zullen gelden voor degenen met een zakelijk genotsrecht van de betreffende grond dan wel degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond verkrijgen.
- 7.9 Voor zover de verplichtingen van Exploitant uit dit artikel niet als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Exploitant deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel één of meerdere Sociale huurwoningen dan wel de percelen waarop deze woningen worden gerealiseerd of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen, zodanig dat ook deze verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Dit op straffe van een

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per woning, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding. Voornoemde bedrag heeft als prijspeil 1 januari 2023 en wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast 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, met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

8 Parkeervergunningen en autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen

- 8.1 Behoudens andersluidende besluiten van het College komen eigenaren en huurders van de woningen die deel uitmaken van het Bouwplan op grond van artikel 6 van de "Nadere regel uitgifte parkeervergunningen en garageplaatsen gemeente Utrecht" niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. Exploitant is verplicht om in de te sluiten koop- en huurovereenkomsten van de woningen de deel uitmaken van het Bouwplan op te nemen dat de kopers en huurders niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning en dat de kopers en huurders derhalve ook geen parkeervergunning zullen aanvragen.
- 8.2 Exploitant is verplicht om binnen het Exploitatieggebied (voor zover niet zijnde de Openbare ruimte) vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan 24 autoparkeerplaatsen duurzaam en structureel voor de duur van de Exploitatieperiode beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Exploitatieggebied. Deze parkeerplaatsen dienen conform het geldende parkeerbeleid van Gemeente te worden toegekend aan de in het Bouwplan opgenomen woningen dan wel woningcategorieën.
- 8.3 De huurprijs voor de autoparkeerplaatsen maakt geen deel uit van de in deze Overeenkomst genoemde huurprijzen voor huurwoningen.
- 8.4 De autoparkeerplaatsen die conform het geldende parkeerbeleid van Gemeente zijn toegekend aan huurwoningen in het Exploitatieggebied, mogen uitsluitend verhuurd worden aan de huurders van huurwoningen in het Exploitatieggebied voor maximaal een marktconforme huur. Wanneer een parkeerplaats niet tegen marktconforme voorwaarden verhuurd kan worden aan een huurder van een huurwoning in het Exploitatieggebied omdat er niet voldoende belangstelling is, mag de betreffende parkeerplaats (kortdurend) verhuurd worden aan een derde en uitsluitend onder de voorwaarde dat de huurovereenkomst voor de betreffende parkeerplaats met een derde te allen tijde op een zo kort mogelijke termijn beëindigd moet kunnen worden, zodat de verhuur aan een huurder van een huurwoning in het Exploitatieggebied, die een parkeerplaats wenst, op een zo kort mogelijk termijn kan aanvangen.

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- 8.5 Exploitant is verplicht om binnen het Exploitatiegebied vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan 58 fietsparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Exploitatiegebied.
- 8.6 In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR 5.1.2E -- (zegge: 5.1.2B euro) per dag per autoparkeerplaats en fietsparkeerplaats zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per fietsparkeerplaats, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2023 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast 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 met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na deze ingebrekestelling is hersteld.
- 8.7 De verplichtingen van Exploitant uit dit artikel worden – voor zover mogelijk – bij deze door Exploitant eveneens aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW ten behoeve van Gemeente, rustende op de grond in het Exploitatiegebied waarop de fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de duur van de Exploitatieperiode. Voor rekening van Exploitant zal binnen drie (3) maanden nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden een notariële akte worden opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers, waarmee deze verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting zullen overgaan op degenen die de betreffende grond onder bijzondere titel verkrijgen en tevens zullen gelden voor degenen die een zakelijk genotsrecht van de grond dan wel degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond verkrijgen.
- 8.8 Voor zover de verplichtingen van Exploitant uit dit artikel niet als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Exploitant deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel één of meerdere fietsparkeerplaatsen dan wel de percelen waarop deze fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen, zodanig dat ook deze verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Dit op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van EUR 5.1.2B -- (zegge:

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

5.1.2B euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per fietsparkeerplaats voor elke niet als kettingbeding opgelegde verplichting, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2023 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast 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 met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

9 Opstellen Planologische maatregel

- 9.1 Exploitant zal in samenwerking met Gemeente maar geheel voor eigen rekening en risico de (ontwerp) Planologische maatregel met ruimtelijke onderbouwing (laten) opstellen conform het format van Gemeente en met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
- het bepaalde bij of krachtens de Wro,
 - 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),
 - de Structuurvisie,
- De (ontwerp) Planologische maatregel moet goedgekeurd worden door Gemeente en kan uitsluitend met instemming van Gemeente worden gewijzigd.
- 9.2 Wanneer Exploitant een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel) aanvraagt, is het bepaalde in het vorig artikellid niet van toepassing en zal Exploitant geheel voor eigen rekening en risico deze aanvraag, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, indienen met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
- het bepaalde bij of krachtens de Wro,
 - 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),
 - de Structuurvisie.
- De (concept)aanvraag omgevingsvergunning moet goedgekeurd worden door Gemeente voordat deze wordt ingediend.
- 9.3 Exploitant zal de voor de Planologische maatregel noodzakelijke onderzoeken in overleg met Gemeente (laten) uitvoeren.
- 9.4 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:
- Exploitant in overleg met Gemeente de bestaande onderzoeken (laten) aanvullen of wijzigen dan wel nieuwe onderzoeken (laten) uitvoeren;
 - Gemeente zich inspannen om de sub a bedoelde onderzoeken te betrekken in de besluitvorming en, voor zover (nog) mogelijk, in een eventuele gerechtelijke procedure.

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- 9.5 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.

10 Vergunningen

- 10.1 Exploitant streeft er naar om zo met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst alle voor het realiseren van het Bouwplan vereiste (omgevings)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke aan te vragen direct na ondertekening van deze overeenkomst, .
- 10.2 Het risico van het (eventueel) niet verkrijgen van de vereiste (omgevings)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke is voor Exploitant.

11 Aansprakelijkheid en verzekeringen

- 11.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle 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 als gevolg van of in verband met het Project. 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 als gevolg van of in verband met het Project 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 Exploitatiebijdrage

- 12.1 Exploitant is voor het Project een Exploitatiebijdrage aan Gemeente verschuldigd. Op basis van de tot op heden bekende gegevens schat Gemeente in dat deze Exploitatiebijdrage EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) zal bedragen. Bij deze berekening is uitgegaan van een Doorlooptijd van één (1) jaar. Voor de opbouw van voornoemd bedrag wordt verwezen naar **BIJLAGE 4**.
- 12.2 Op basis van de in artikel 12.1 vermelde inschatting van de totaal verschuldigde Exploitatiebijdrage moet Exploitant nog een bedrag van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) aan Gemeente voldoen. Dit bedrag moet voldaan zijn voor de Verschuldigdheiddatum van de factuur die Gemeente hiervoor direct na ondertekening van de Overeenkomst zal uitreiken. Bij te late betaling van de Exploitatiebijdrage is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheiddatum tot aan de dag van volledige betaling.
- 12.3 Nadat het Bouwplan volledig is gerealiseerd, zal er een nacalculatie plaatsvinden van de Exploitatiebijdrage. Wanneer bij de nacalculatie blijkt dat de door Exploitant betaalde Exploitatiebijdrage lager is dan de werkelijk door Gemeente gemaakte, aan het Project toe te rekenen kosten zal Exploitant het verschil direct aan Gemeente bijbetalen. Wanneer blijkt dat de door Exploitant betaalde Exploitatiebijdrage hoger is dan de werkelijk door Gemeente gemaakte, aan het Project toe te rekenen kosten zal Gemeente het verschil direct aan Exploitant terugbetalen.
- 12.4 De in artikel 12.3 genoemde nacalculatie vindt plaats op basis van de gemeentelijke administratie waaruit blijkt wat de werkelijk gemaakte kosten zijn. Op verzoek van Exploitant zal deze administratie als verantwoording aan Exploitant worden overlegd.
- 12.5 De kosten die zijn gemoeid met de procedures voor de Planologische maatregel en de omgevingsvergunning(en) voor activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan nodig zijn, vormen geen onderdeel van de Exploitatiebijdrage. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges in rekening gebracht.

13 Planschade en nadeelcompensatie

- 13.1 Planschade die voortvloeit uit de Planologische maatregel is voor rekening en risico van Exploitant.
- 13.2 Aanvragen voor een tegemoetkoming in Planschade neemt Gemeente in behandeling conform de Wro (artikel 6.1) en de 'Planschadeverordening 2009' of de daarvoor in de plaats tredende regeling.
- 13.3 Nadat het besluit van Gemeente over de tegemoetkoming in Planschade onherroepelijk is geworden, zal Exploitant de door Gemeente vastgestelde tegemoetkoming op eerste

- verzoek van Gemeente aan Gemeente vergoeden. Gemeente zal hiertoe een factuur sturen naar Exploitant, welke factuur voor de Verschuldigdheidsdatum moet zijn voldaan.
- 13.4 Bij te late betaling is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van volledige betaling.
- 13.5 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.
- 13.6 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.

14 Wijziging Erfpachtvoorwaarden

- 14.1 Op het Erfpachtperceel zijn de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 van toepassing, alsmede de in aanvulling hierop dan wel in afwijking hiervan overeengekomen bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in de akte(s), bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4 bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers (destijds te Utrecht) op 30 augustus 1988, in deel 5950, nummer 48.
- 14.2 Het gebruik respectievelijk de bestemming van het Erfpachtperceel conform het bepaalde in deze Overeenkomst, zijnde de realisatie en instandhouding van het Programma, te weten de realisatie in een kantoorpand van tijdelijke woningen, te weten zeventien (17) SH2-woningen en negenendertig (39) SH3-woningen, 24 parkeerplekken en 98 fietsparkeerplaatsen als bedoeld in deze Overeenkomst voor een periode van maximaal 15 (vijftien) jaar (hierna: "Tijdelijk Wonen"), waaronder ook wordt verstaan de wijziging van de op het Erfpachtperceel aanwezige opstallen, zoals beschreven in artikel 6 (Te realiseren Programma), wijkt af van het toegestane gebruik respectievelijk de huidige bestemming van het Erfpachtperceel conform de Erfpachtvoorwaarden. Voor dit gewijzigde gebruik respectievelijk deze gewijzigde bestemming conform het bepaalde in deze Overeenkomst heeft Exploitant, als erfpachter, goedkeuring van Gemeente, als erfverpachter, nodig.
- 14.3 Onder de voorwaarden dat de notariële akte overeenkomstig het bepaalde in lid 9 van dit artikel wordt gepasseerd en Exploitant de eventueel als gevolg daarvan verschuldigde economische meerwaarde (**BIJLAGE 2** Berekening economische meerwaarde) aan Gemeente afdraagt, verleent Gemeente, als erfverpachter, toestemming voor het gewijzigde gebruik respectievelijk de gewijzigde bestemming van het Erfpachtperceel voor de periode van maximaal 15 (vijftien) jaar, zoals in het vorige artikellid beschreven, mits de

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- Planologische maatregel onherroepelijk is geworden. Het gewijzigde gebruik is niet eerder toegestaan dan nadat voormelde notariële akte is gepasseerd. Na verloop van de periode van 15 (vijftien jaar) komt de gewijzigde bestemming Tijdelijk Wonen te vervallen en is de bestemming kantoor weer van toepassing.
- 14.4 Uiterlijk drie (3) maanden na het verkrijgen van een onherroepelijke Omgevingsvergunning moet de notariële akte houdende wijziging van de privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht worden gepasseerd, tenzij Exploitant door onvoorziene omstandigheden waardoor geen sprake meer is van een sluitende businesscase, niet van de Omgevingsvergunning (om Tijdelijk af te wijken van de bestemming kantoor voor maximaal 15 jaar) gebruik wenst te maken. In dat geval zal Exploitant – op eerste verzoek van Gemeente - meewerken aan het intrekken van de verleende Omgevingsvergunning en wordt de privaatrechtelijke bestemming niet gewijzigd naar Tijdelijk Wonen zoals nader omschreven in artikel 14.2, maar blijft deze “kantoor”.
- 14.5 De door Gemeente, als erfverpachter, verleende toestemming voor het gewijzigd gebruik respectievelijk de gewijzigde bestemming van het Erfpachtperceel, zoals in lid 2 van dit artikel beschreven, laat de toepasselijkheid van publiekrechtelijke regelgeving onverlet. Het gewijzigde gebruik van het Erfpachtperceel is derhalve alleen toegestaan indien publiekrechtelijke regelgeving zich niet tegen dit gebruik verzet. Voorts dient dit gebruik plaats te vinden met inachtneming van de bepalingen in de erfpachtvoorwaarden en de voorschriften en bepalingen van het vigerend publiekrechtelijk kader.
- 14.6 Om te beoordelen of Gemeente vanwege de gewijzigde bestemming van het Erfpachtperceel, zoals in lid 2 van dit artikel beschreven, tot herziening van de jaarlijkse canon zal overgaan, zal Gemeente opdracht verstrekken aan een onafhankelijke NRVG-geregistreerde taxateur om de werkelijke waarde van de grond uitgaande van deze gewijzigde bestemming vast te stellen. Op verzoek van Exploitant zal deze opdracht door Gemeente worden verstrekt voordat Exploitant een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel) heeft ingediend.
- 14.7 Ten behoeve van de berekening van de herziene jaarlijkse canon wordt een bedrag van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro), zijnde de Exploitatiebijdrage, in mindering gebracht op de vastgestelde grondwaarde bij de gewijzigde bestemming, zoals beschreven in lid 2 van dit artikel, welke grondwaarde vanaf de waardepeildatum, zoals opgenomen in het taxatierapport tot de datum van passeren van de in lid 9 van dit artikel vermelde notariële akte zal worden geïndexeerd met 2% op jaarbasis. Bij de herziening van de jaarlijkse canon is het bepaalde in titel 7 van de AB1983 van toepassing. Indien vaststelling van de nieuwe jaarlijkse canon op basis van de vastgestelde en geïndexeerde grondwaarde bij de gewijzigde bestemming, zoals beschreven in lid 2 van dit artikel, verminderd met voornoemd bedrag, zou resulteren in een jaarlijkse canon die gelijk is aan of lager is dan de huidige jaarlijkse canon die Exploitant aan Gemeente is verschuldigd, dan zal geen (tussentijdse) herziening van de jaarlijkse canon plaatsvinden.

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Bij herziening van de jaarlijkse canon zal geen sprake zijn van de aanvang van een nieuw erfpachtijdvak als bedoeld in artikel 1.1-1 sub b van de AB1983.

- 14.8 Exploitant is de herziene jaarlijkse canon aan Gemeente verschuldigd met ingang van de datum van het passeren van de in lid 9 van dit artikel vermelde notariële akte. Exploitant zal de herziene canon voor het resterende deel van de – op de datum van passeren van de notariële akte – door Gemeente reeds in rekening gebrachte halfjaarlijkse termijn, verrekend met reeds vooruitbetaalde canon voor het resterende deel van de halfjaarlijkse termijn, via de notariële afrekening vooruitbetalen op de datum van het passeren van de notariële akte.
- 14.9 De gewijzigde bestemming van het Erfpachtperceel, zoals beschreven in lid 2 van dit artikel, en de daarop van toepassing zijnde definities uit de Overeenkomst alsmede het bedrag van de (herziene) jaarlijkse canon worden vastgelegd in een notariële akte. In deze akte wordt tevens het bepaalde in artikel 7 (Sociale huurwoningen) en artikel 8 (Autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen) en de daarop van toepassing zijnde definities uit de Overeenkomst opgenomen. Voor zover uit deze Overeenkomst niet anders volgt, blijft het bepaalde uit de in artikel 14.1 genoemde akte(s) ongewijzigd van toepassing. Alle kosten, rechten en belastingen verbonden aan het passeren van voornoemde notariële akte, daaronder mede begrepen de ter zake verschuldigde omzet- dan wel overdrachtsbelasting, komen voor rekening van Exploitant. De notariële akte dient uiterlijk drie (3) maanden nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden, te worden gepasseerd.
- 14.10 Partijen gaan ervan uit dat de verplichtingen uit de in artikel 14.9 vermelde artikelen, zoals vast te leggen in de in artikel 14.7 genoemde notariële akte, deel uitmaken van het erfpachtrecht en derhalve zakenrechtelijke werking hebben. Voor zover de betreffende verplichtingen geen deel zouden uitmaken van het erfpachtrecht en derhalve geen zakenrechtelijke werking hebben, zullen die verplichtingen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW worden gevestigd in voornoemde akte en worden ingeschreven in de openbare registers en overgaan op degenen die onder bijzondere titel het gehele of gedeeltelijke erfpachtrecht of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen. Degenen die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het gehele of gedeeltelijke perceel grond of de op het perceel grond gerealiseerde opstallen verkrijgen, zullen mede aan die verplichtingen gebonden zijn.
- 14.11 Voor zover de in vorig artikellid genoemde verplichtingen geen zakenrechtelijke werking hebben en evenmin als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Exploitant deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel het gehele of gedeeltelijke erfpachtrecht of de op het perceel grond gerealiseerde opstallen of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen, zodanig dat ook opvolgend verkrijgers verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Zulks - per niet als kettingbeding opgelegde verplichting - op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) ter hoogte van tweemaal de grondwaarde bij de gewijzigde bestemming, te indexeren met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Het bepaalde in artikel 2.2.3 van de AB 1983 is niet van toepassing op de verplichting van Exploitant of diens rechtsopvolger(s) uit hoofde van dit artikellid.

15 Hekwerk, kabels en leidingen

- 15.1 Exploitant wenst een hekwerk met groene beplantingen te realiseren vanaf het plafond van de overkapping (die is gelegen op de begane grond) tot aan de grond. Het hekwerk vormt op deze wijze één lijn met de muur van het gebouw. De overkapping is weergegeven op de afbeelding in **BIJLAGE 5**. Onder de overkapping op de begane grond wordt een fietsenstalling door Exploitant gerealiseerd.
- 15.2 Exploitant verplicht zich aan het einde van de exploitatieperiode het hekwerk, zoals beschreven in het eerste lid van dit artikel, te verwijderen en de bestrating zonodig te herstellen.
- 15.3 Exploitant staat ervoor in de kabels en leidingen, die gelegen zijn in de grond onder de in het eerste lid (van dit artikel) genoemde overkapping, niet te beschadigen.
- 15.4 Exploitant neemt de verplichting op zich om nutsbedrijven de locatie onder de overkapping te laten betreden, ten einde onderhoud te kunnen plegen aan de daar gelegen kabels en leidingen in geval van nood of anderszins.
- 15.5 Exploitant is verplicht om in een gebied met een straal van één meter, aan weerszijde van de kabel/leiding, gemeten vanaf het hart van de kabel/leiding, dit gebied vrij te laten van hekwerk en niet in de grond te boren.
- 15.6 Exploitant is aansprakelijk voor alle schade aan kabels/leidingen die zich in het gebied waarvoor het recht van overpad van toepassing is bevinden, en die veroorzaakt is of wordt door toedoen of nalaten van Exploitant of derden/gebruikers van de grond.

16 Bibob

- 16.1 Gemeente kan op grond van de Wet Bibob en het gemeentelijk Bibob-beleid een Bibob-onderzoek uitvoeren. Onderdeel van dit onderzoek kan een advies van het Landelijk Bureau Bibob zijn.
- 16.2 Gemeente kan de Overeenkomst (en de uitvoering daarvan) onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst en naar eigen keuze geheel of gedeeltelijk opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, in geval dat:

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat onderhavige vastgoedtransactie (zijnde de wijziging van de Erfpachtvoorwaarden) mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft (zijnde het Erfpachtperceel) (mede) strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Exploitant in relatie staat tot strafbare feiten (ongeacht de mate van gevaar);
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van onderhavige vastgoedtransactie (zijnde de wijziging van de Erfpachtvoorwaarden) een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Exploitant heeft nagelaten de gevraagde gegevens en bescheiden te verschaffen en/of heeft nagelaten de vragen die Exploitant door Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, binnen de door Gemeente gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - f. Exploitant heeft nagelaten de gevraagde gegevens en bescheiden te verschaffen en/of heeft nagelaten de vragen die Exploitant door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 Wet Bibob, binnen de door het Landelijk Bureau Bibob gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 16.3 Indien Gemeente op grond van het Bibob-onderzoek voornemens is tot ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst over te gaan, zal Gemeente Exploitant hierover informeren. Exploitant wordt in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze hieromtrent naar voren te brengen, zoals bedoeld in artikel 33 lid 1 en 3 van de Wet Bibob. Na beoordeling van deze zienswijze zal Gemeente besluiten of zij tot ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst zal overgaan en Exploitant hierover informeren.
- 16.4 De Overeenkomst valt onder de reikwijdte van de Wet Bibob en daarmee is deze wet en de op grond daarvan gewezen jurisprudentie (waaronder ook publiekrechtelijke jurisprudentie) van overeenkomstige toepassing, in het bijzonder ten aanzien van de status van de advisering van het bij wet ingestelde Landelijk Bureau Bibob.
- 16.5 De begrippen 'ernstig gevaar', 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in de Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob dan wel in de hieromtrent gewezen (publiekrechtelijke) jurisprudentie toekomt.
- 16.6 Ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst op grond van dit artikel (of de kennisgeving van het voornemen hiertoe) geschiedt bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot of op zodanig andere wijze dat deze mededeling Exploitant aantoonbaar heeft bereikt.
- 16.7 Ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst op grond van dit artikel laat onverlet het recht van Gemeente op vergoeding van alle aan het Project toe te rekenen kosten van

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- Gemeente. Het bepaalde in artikel 12.4 (Exploitatiebijdrage) is hierbij van overeenkomstige toepassing. In geval de Overeenkomst wordt ontbonden of beëindigd nadat de Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel), in procedure is gebracht dan wel nadat Exploitant een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel) heeft ingediend, laat ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst het bepaalde in artikel 15 (Planschade en nadeelcompensatie) onverlet.
- 16.8 Exploitant vrijwaart Gemeente voor alle mogelijk aanspraken van derden die verband houden met de opschorting, ontbinding en/of beëindiging van de Overeenkomst op grond van dit artikel.
- 16.9 Gemeente kan uitsluitend een beroep doen op dit artikel tot het moment dat de in artikel 14.9 genoemde akte is gepasseerd. Gemeente zal niet overgaan tot het passeren van voornoemde akte voordat het Bibob-onderzoek is afgerond en door Gemeente is besloten dat de uitkomsten daarvan geen aanleiding vormen om de Overeenkomst op te schorten, te ontbinden of te beëindigen.

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 zoals toegelicht in artikel 17.2, onverlet het bepaalde in artikel 3.2 (Algemene verplichtingen van Gemeente).
- 17.2 Exploitant is conform de huidige planning voornemens om de 56 woningen zes (6) maanden na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning op te leveren en te starten met de verhuur.
- 17.3 Het niet van start kunnen gaan met de verhuur van de woningen laat onverlet de betalingsverplichtingen zoals in deze Overeenkomst opgenomen.

18 Overleg

- 18.1 Gemeente en Exploitant wijzen na het aangaan van de Overeenkomst contactpersonen aan die periodiek overleg zullen voeren teneinde de voortgang van het Project te monitoren. Dit wordt schriftelijk vastgelegd, direct nadat het College van burgemeester en wethouders heeft besloten tot het aangaan van de onderhavige Overeenkomst. Van de zijde van Gemeente zal de projectleider/toezichthouder vanuit Ontwikkelorganisatie Ruimte en zo mogelijk de betrokken bouwinspecteur als contactpersoon worden aangewezen.

19 Inwerkingtreding, duur

- 19.1 De Overeenkomst treedt in werking nadat door of namens het College van burgemeester en wethouders is besloten de Overeenkomst aan te gaan en de Overeenkomst door beide

Partijen is ondertekend en duurt voort tot één jaar na oplevering van het Bouwplan of zoveel later als Partijen aan al hun verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan.

20 Boetebepaling

- 20.1 Voor zover uit de Overeenkomst niet anders blijkt, verbeurt Exploitant aan Gemeente voor elke verplichting uit de Overeenkomst waaraan Exploitant niet (tijdig) voldoet een boete van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per dag per woning en van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per dag per autoparkeerplaats en van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per dag per fietsparkeerplaats die deel uitmaakt van het Programma die deel uitmaakt van het Programma zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per woning en van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per fietsparkeerplaats, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2023 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2024, aangepast 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 met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na deze ingebrekestelling is hersteld.

21 Tussentijdse beëindiging

- 21.1 De Overeenkomst kan door ieder der Partijen tussentijds worden beëindigd indien:
- Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de (ontwerp) Planologische maatregel en hierover ook in nader overleg, waarbij Partijen zich inspannen om tot overeenstemming te komen, geen overeenstemming kunnen bereiken,
 - de (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel), niet door de Gemeente ter inzage wordt gelegd dan wel niet door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente wordt vastgesteld dan wel niet onherroepelijk wordt respectievelijk de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel) niet onherroepelijk wordt,
 - 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,
 - sprake is van faillissement of surseance van betaling van Exploitant, echter met dien verstande dat Exploitant de Overeenkomst niet meer kan beëindigen vanaf het moment dat de (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel) ter

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- inzage wordt gelegd dan wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel) is ingediend.
- 21.2 Wanneer één van de in het vorig artikellid onder a, b, of c, 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. Partijen hebben de inspanningsverplichting om binnen drie (3) maanden nadat één van Partijen het initiatief heeft genomen om in overleg te treden overeenstemming te bereiken over aanpassing van de Overeenkomst. Eerst wanneer Partijen na voornoemde periode van drie maanden geen overeenstemming hebben bereikt, mag de Overeenkomst door ieder der Partijen worden beëindigd.
- 21.3 De Overeenkomst kan door Gemeente tussentijds zonder nadere ingebrekestelling worden beëindigd indien:
- Exploitant niet tijdig voldoet aan de in artikel 12 (Exploitatiebijdrage) opgenomen betalingsverplichtingen,
 - Gemeente op basis van de Wet Bibob ertoe overgaat de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel) en/of de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan nodig is te weigeren of in te trekken.
- 21.4 Wanneer het in artikel 14.6 (Wijziging Erfpachtvoorwaarden) bedoelde taxatierapport daartoe aanleiding geeft, kan de Overeenkomst door Exploitant worden beëindigd binnen twee (2) maanden nadat Gemeente Exploitant schriftelijk in de gelegenheid heeft gesteld het taxatierapport in te zien, echter met dien verstande dat Exploitant – voor zover aan de orde - de Overeenkomst niet meer kan beëindigen vanaf het moment dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel) is ingediend.
- 21.5 Ingeval één van de Partijen diens verplichtingen uit de Overeenkomst (anders dan de verplichtingen van Exploitant als genoemd in het artikel 21.3) 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 (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel) ter inzage wordt gelegd dan wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.17 (definitie Planologische maatregel) is ingediend.
- 21.6 De Overeenkomst kan op grond van dit artikel worden beëindigd door middel van een daarop gerichte aangetekende brief aan de wederpartij.
- 21.7 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. Het bepaalde in artikel 12.4 (Exploitatiebijdrage) is hierbij van overeenkomstige toepassing.

- 21.8 Het in dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van Partijen op nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst met vergoeding van alle als gevolg van een toerekenbare tekortkoming te lijden schade.

22 Overdracht van rechten en verplichtingen

- 22.1 Het is 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 een derde of om overeenkomsten te sluiten die tot een dergelijke overdracht zullen leiden. Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Exploitant jegens Gemeente gehouden is, onverminderd het recht van Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. Onder overdracht in de zin van dit artikel wordt tevens begrepen het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in en/of de aandelen van de rechtspersoon van Exploitant of diens rechtsopvolger of een projectvennootschap.

23 Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend

- 23.1 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.

24 Omgevingswet

- 24.1 Op het moment van ondertekening van de Overeenkomst zal op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treden. Voor zover begrippen of bepalingen uit deze Overeenkomst vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer aansluiten op of in overeenstemming zijn met de begrippen en/of bepalingen uit de Omgevingswet dient aan de begrippen en/of bepalingen in deze Overeenkomst een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en/of bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
- 24.2 Het bepaalde in artikel 23 (Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend) is van overeenkomstige toepassing op eventueel noodzakelijke aanpassingen van deze Overeenkomst die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan wel het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

25 Rechtskeuze en geschillenregeling

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

26 Publicatie en terinzagelegging

- 26.1 Exploitant is zich ervan bewust dat Gemeente binnen twee (2) 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.

27 Bijlagen

- 27.1 De hierna genoemde bijlagen maken integraal en onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst en worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:
1. Tekening Exploitatiegebied / grondeigendom / recht van overpad d.d. 13 maart 2023 met kenmerk A40.347;
 2. Berekening economische meerwaarde d.d. 1 juni 2023;
 3. 3A: Toewijzing 70% woningen; 3B: Toewijzing 30% woningen;
 4. Opbouw Exploitatiebijdrage d.d. juni 2023;
 5. Tekening nieuwe situatie BG (entree) d.d. 20 oktober 2022;
 6. Klic-melding.
- 27.2 Enige verwijzing naar de Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
- 27.3 Partijen hebben een exemplaar van de in lid 1 van dit artikel genoemde bijlagen in hun bezit en verklaren akkoord te zijn met de inhoud daarvan.
- 27.4 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

Anterieure overeenkomst 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant: