

**Ontwikkelorganisatie Ruimte**  
Investeren en Exploiteren

Kenmerk: **10610924**



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 enkelvoud en digitaal opgemaakt en ondertekend.

Gemeente Utrecht

5.1.2E  
op 22-06-2023

Namens de burgemeester van Utrecht

NAAM: 5.1.2E

FUNCTIE: 5.1.2E

ORGANISATIEONDERDEEL: Ontwikkelorganisatie Ruimte

DATUM: 22-06-2023

Exploitant

DocuSigned by:  
5.1.2E  
334447846CAD41D...

NAAM: M.A.C. Kokkeel

FUNCTIE: bestuurder

ORGANISATIE: Goylaan Utrecht B.V.

DATUM: 10-6-2023

DocuSigned by:  
5.1.2E  
D38FDEC47DF2423...

R.F.M. van de Kant

FUNCTIE: bestuurder

ORGANISATIE: Goylaan Utrecht B.V.

DATUM: 11-6-2023

Besluit in mandaat genomen d.d. 22-06-2023 nr. 1061092 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 't Goylaan 1-7

Versie d.d. 1 juni 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

5.1.2E



# ANTERIEURE OVEREENKOMST

## Hanoidreef 94-324

Opsteller	5.1.2E
Dossiernaam	Hanoidreef 94-324
Zaaknummer	10774167
Versie	Definitief
Datum	24 mei 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.

Kenmerk: **10774167**

## 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 .....	8
6	Te realiseren Programma .....	9
7	Sociale huurwoningen .....	10
8	Fietsparkeerplaatsen en Scootmobielruimte.....	12
9	Opstellen Planologische maatregel .....	13
10	VO Bouwplan en DO Bouwplan .....	14
11	Vergunningen .....	15
12	Aansprakelijkheid en verzekeringen .....	15
13	Exploitatiebijdrage .....	16
14	Planschade en nadeelcompensatie .....	16
15	Wijziging Erfpachtvoorwaarden.....	17
16	Planning .....	19
17	Overleg.....	19
18	Inwerkingtreding, duur.....	19
19	Boetebepaling .....	19
20	Tussentijdse beëindiging.....	20
21	Overdracht van rechten en verplichtingen .....	22
22	Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend .....	22
23	Omgevingswet.....	22
24	Rechtskeuze en geschillenregeling .....	23
25	Publicatie en terinzagelegging .....	23
26	Bijlagen.....	23

Kenmerk: **10774167**

## 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 <sup>5.1.2E</sup> van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, in zijn functie van <sup>5.1.2E</sup> hierna te noemen: 'Gemeente',

en

2. De stichting Bo-Ex '91, gevestigd te Utrecht, Jan Cornelisz Maylaan 18 (Postadres: postbus 3151, 3502 GD), ingeschreven in het handelsregister te Utrecht onder nummer 30002710, hierna: '**BO-EX**', rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. Pluim, bestuurder a.i., 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 Kostenverhaalsgebied, waarvan Exploitant deels erfpachter is. Daarna zal Gemeente de Gronden Gemeente conform tekening met nummer A40.270 in erfpacht uitgeven aan Exploitant conform het bepaalde in de Overeenkomst.
- b. Het Bouwplan past niet binnen het Bestemmingsplan en Exploitant heeft daarom de planologische medewerking van Gemeente nodig.
- c. Exploitant heeft Gemeente gevraagd de onder b vermelde medewerking te verlenen.
- d. Gemeente is in beginsel bereid, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden, de onder b vermelde medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat er voldoende waarborgen zijn voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het Kostenverhaalsgebied met een passend programma en bijbehorende kwaliteit en voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor Gemeente.
- e. Partijen zijn in onderling overleg tot afspraken gekomen met betrekking tot de onder b 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.

## Komen het volgende overeen:

### 1 Definities

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

- 1.1 Apparaatskosten:  
kosten van de Gemeente in verband met de tijd die de Gemeente, waaronder door de Gemeente ingehuurde adviseurs, besteed aan het Project ('plankosten').
- 1.2 Bestemmingsplan:  
het geldende Bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand, vastgesteld op 21 juni 2012, onherroepelijk op 5 november 2012, en het onherroepelijke Bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik (vastgesteld op 30 november 2017).
- 1.3 Bouwplan:  
de ingevolge de Overeenkomst te ontwikkelen en realiseren bouwplan(nen) voor het Kostenverhaalsgebied, zijnde bouwactiviteiten in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.
- 1.4 BW  
Burgerlijk Wetboek.
- 1.5 College van burgemeester en wethouders:  
college van burgemeester en wethouders van Gemeente.
- 1.6 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.
- 1.7 Doorlooptijd:  
de doorlooptijd van het Project, vanaf de indieningsdatum van het V.O., zijnde d.d. 31 mei 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.

Kenmerk: **10774167**

- 1.9 Erfpachtperceel:  
het gedeelte van het Kostenverhaalsgebied dat Exploitant in erfpacht heeft, zoals weergegeven op de tekening d.d. 10 januari 2023 met kenmerk A 40.309 (**BIJLAGE 1**), ter grootte van circa 1.166 m<sup>2</sup>.
- 1.10 Erfpachtvoorwaarden:  
de in artikel 15 genoemde erfpachtvoorwaarden, die van toepassing zijn op het Erfpachtperceel.
- 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 Exploitatieperiode:  
de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) van tenminste twintig (20) jaar voor de Sociale huurwoningen.
- 1.13 Gemeenteraad:  
gemeenteraad van Gemeente.
- 1.14 Gronden Gemeente:  
gronden in het Kostenverhaalsgebied die eigendom zijn van Gemeente, zoals op de tekening d.d. 10 januari 2023 met kenmerk A 40.309 (**BIJLAGE 1**) aangegeven, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie F, nummer 2999 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 4.064 m<sup>2</sup>.
- 1.15 Kostenverhaalsgebied:  
het gebied waarbinnen onder de voorwaarden van de Overeenkomst het Bouwplan wordt gerealiseerd, plaatselijk bekend als Hanoidreef nummers 94-324 met een totale grootte van circa 5.230 m<sup>2</sup> (bestaande uit een deel bestaand erfpacht (1.166 m<sup>2</sup>) en een deel openbare ruimte gemeente Utrecht (4.064 m<sup>2</sup>) met de kadastrale aanduiding gemeente Utrecht, sectie F, nummers 1404 (ged.) en 2999, en zoals weergegeven op de tekening d.d. 10 januari 2023 met kenmerk A 40.309 **BIJLAGE 1**) (ook wel genoemd het exploitatiegebied).
- 1.16 Liberalisatiegrens:  
de maximale huurprijs waarvoor recht op huurtoeslag bestaat conform artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.
- 1.17 Planschade:  
Planschade ex artikel 6.1 Wro voortvloeit uit een schadeveroorzakend besluit dan wel een schadeveroorzakende activiteit die volgt uit deze Overeenkomst.
- 1.18 Overeenkomst:  
deze anterieure overeenkomst voor kostenverhaal en overige afspraken met betrekking tot het Kostenverhaalsgebied.

Kenmerk: **10774167**

- 1.19 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 proceduretijd voor de juridisch-planologische besluiten en de te verlenen vergunningen, alsmede de uiterste data waarop het Bouwplan gerealiseerd moet zijn (**BIJLAGE 3**).
- 1.20 Planologische maatregel:  
de planologische maatregel die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist is/zijn om de realisatie van het Bouwplan en het Inrichtingsplan planologisch doorgang te laten vinden, te weten een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wro (Kruimelregeling).
- 1.21 Project:  
alle handelingen die nodig zijn ten behoeve van het ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan, inclusief voorbereiding, directie en toezicht en landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, alles conform het bepaalde in de Overeenkomst.
- 1.22 SH2-woning:  
huurwoning met een huurprijs van maximaal de Eerste dan wel de Tweede aftoppingsgrens, waarvoor de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) opgenomen eisen gelden.
- 1.23 SH3-woning:  
huurwoning met een rekenhuur in de zin van artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag van maximaal de Liberalisatiegrens, waarvoor de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) opgenomen eisen gelden.
- 1.24 Sociale huurwoningen:  
de SH2- en SH3-woningen.
- 1.25 Tweede aftoppingsgrens:  
aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub b van de Wet op de huurtoeslag.
- 1.26 UPP:  
het Utrechts Plan Proces 0 (zie ook <https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/utrechts-planproces>)
- 1.27 Verschuldigdheidsdatum:  
de datum waarop de betalingstermijn van een factuur eindigt.
- 1.28 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.

## 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.

## 3 Algemene verplichtingen van Gemeente

- 3.1 Gemeente heeft de inspanningsverplichting om ervoor zorg te dragen dat:
- de (ontwerp) Planologische maatregel wordt opgesteld conform het bepaalde in artikel 9 (Opstellen Planologische maatregel) en ter inzage wordt gelegd alsmede om te bevorderen dat deze op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt;
  - de omgevingsvergunning(en) voor de technische bouwactiviteit die voor de realisatie van het Bouwplan nodig is/zijn direct na de ontvankelijke indiening van de aanvraag in behandeling wordt/worden genomen en binnen de gestelde wettelijke termijnen wordt/worden afgehandeld;
  - Het Openbaar gebied binnen het Kostenverhaalsgebied wordt door Gemeente heringericht conform het Inrichtingsplan Openbare Ruimte (BIJLAGE 2) voor rekening van Exploitant.
  - Gemeente draagt in ieder geval een bedrag van EUR <sup>5.1.2B</sup> bij aan de kosten voor herinrichting van het Openbaar gebied, te weten:
    - EUR <sup>5.1.2B</sup> - (“*Positieve Verkeersmaatregelen*”);
    - EUR <sup>5.1.2B</sup> - (“*Klimaatadaptatie*”)
- 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 het Bouwplan ontwikkelen en realiseren. Hierbij moet Exploitant het bepaalde in de Overeenkomst in acht nemen. Dit betekent onder andere dat Exploitant de voor het realiseren van het Bouwplan benodigde vergunningen en ontheffingen zal aanvragen en het Programma zal realiseren binnen het Kostenverhaalsgebied. Exploitant zal voor eigen rekening en risico afspraken maken met



Kenmerk: **10774167**

- nutsbedrijven over het aanleggen, verleggen en/of aanpassen van nutsvoorzieningen en het aansluiten hiervan op bestaande nutsvoorzieningen, voor zover betrekking hebbend op het Bouwplan.
- 4.2 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.
  - 4.3 Exploitant hoeft geen Exploitatiebijdrage te voldoen aan Gemeente, doch wel de kosten zoals genoemd in artikel 4.5 en in artikel 13 (Exploitatiebijdrage).
  - 4.4 Exploitant zal Planschade en nadeelcompensatie vergoeden conform het bepaalde in artikel 14 (Planschade en nadeelcompensatie).
  - 4.5 Onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad mag Exploitant de kosten van de herinrichting van het Openbaar gebied binnen het Kostenverhaalsgebied, welke zijn toe te rekenen aan het Project en waarvoor Gemeente geen dekking heeft, verrekenen met de economische meerwaarde en zal het eventuele meerdere voldoen aan gemeente. Een raming van de kosten voor de inrichting van het Openbaar gebied is aan deze Overeenkomst gehecht als BIJLAGE 8. De hoogte van de raming bedraagt EUR 5.1.2B (zegge 5.1.2B EURO).

## 5 Eigendomssituatie en overdracht gronden

- 5.1 Exploitant is erfpachter van het perceel binnen het Kostenverhaalsgebied dat als zodanig is aangegeven op de tekening d.d. 10 januari 2023 met kenmerk A 40.309 (**BIJLAGE 1**), kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie F, nummer 1404 (geheel), ter grootte van circa 1.166 m<sup>2</sup>.
- 5.2 Gemeente zal de Gronden Gemeente in erfpacht uitgeven aan Exploitant, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de Erfpachtuitgifte-overeenkomst d.d. 24 mei 2024 (**BIJLAGE 4a**) en de tekening Uitgifte in erfpacht d.d. 11 november 2022 met kenmerk A 40.270 (**BIJLAGE 4b**).
- 5.3 Exploitant mag het Erfpachtperceel en diens recht op uitgifte in erfpacht van de Gronden Gemeente 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 gehele of gedeeltelijke overdracht van het Erfpachtperceel dan wel het recht op uitgifte in erfpacht van de Gronden Gemeente 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

Kenmerk: **10774167**

derde tot het moment dat deze derde aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst heeft 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.

- 5.4 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 volgende Programma in het Kostenverhaalsgebied te realiseren, welk Programma door Exploitant zal worden gerealiseerd nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden:
- 120 woningen, zoals nader omschreven in artikel 6.2;
  - Fietsparkeren voor bewoners in de bergingen en voor bezoekers in de openbare ruimte.
- 6.2 Nadat de Planologische maatregel en de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit, die nodig is voor de realisatie van het Bouwplan, onherroepelijk zijn geworden, zal Exploitant de volgende woningcategorieën in het Kostenverhaalsgebied realiseren:

	Minimum huurprijs	Maximum huurprijs	Aantal
Sociale huurwoningen			
- SH2 woningen		Zie artikel 7	68
1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens			44
2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens			24
- SH3 woningen		Zie artikel 7	52

- 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 Eerste aftoppingsgrens voor 44 SH2-woningen;
  - een huurprijs van maximaal de Tweede aftoppingsgrens voor 24 SH2-woningen;
  - een huurprijs van maximaal de Liberalisatiegrens voor de SH3-woningen, met een rekenuur in de zin van artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag van maximaal de Liberalisatiegrens voor de SH3-woningen, aangezien dit meergezinswoningen/appartementen betreffen.
- 7.2 Indien de Eerste aftoppingsgrens en/of 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 de Exploitant, worden vastgesteld.
- 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 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.
- 7.4 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.
- 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 tenminste twintig (20) 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

Kenmerk: **10774167**

zeggenschap in en/of de aandelen van de rechtspersoon van Exploitant of diens rechtsopvolger of een projectvennootschap.

- 7.6 In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR 5.1.2B -- (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 2021 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, 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.

- 7.7 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 Kostenverhaalsgebied 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.
- 7.8 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 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 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

Kenmerk: **10774167**

schadevergoeding.

Voornoemde bedrag heeft als prijspeil 1 januari 2021 en wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, 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 Fietsparkeerplaatsen en Scootmobielruimte

- 8.1 Exploitant is verplicht om binnen het Kostenverhaalsgebied vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan de fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden in de niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimten, welke een vloeroppervlakte van ten minste 5 m<sup>2</sup> bij een breedte van ten minste 1,8 meter en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 meter dienen te hebben. De bergruimten dienen vanaf de openbare weg bereikbaar te zijn via een gemeenschappelijke verkeersruimte.
- 8.2 De opstelplaatsen voor scootmobiel dienen te worden gerealiseerd zoals aangegeven op de tekening van Mex Architects met nummer 2105-30DO-201 gewijzigd d.d. 23-11-2022 (BIJLAGE 7).
- 8.3 In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR <sup>5.1.2B</sup> -- (zegge: <sup>5.1.2B</sup> euro) per dag per fietsparkeerplaats/scootmobielplaats zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum EUR <sup>5.1.2B</sup> -- (zegge: <sup>5.1.2B</sup> euro) per fietsparkeerplaats/scootmobielplaats, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2021 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, 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.
- 8.4 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 Kostenverhaalsgebied waarop de fietsparkeerplaatsen/scootmobielplaatsen worden gerealiseerd. Voor rekening van Exploitant

Kenmerk: **10774167**

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.

- 8.5 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/scootmobielplaatsen dan wel de percelen waarop deze fietsparkeerplaatsen/scootmobielplaatsen 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 fietsparkeerplaats/scootmobielplaats voor elke niet als kettingbeding opgelegde verplichting, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2021 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, 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 Gemeente zal in samenwerking met Exploitant de (ontwerp) Planologische maatregel (laten) opstellen 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 (ontwerp) Planologische maatregel moet de instemming hebben van Exploitant voordat deze ter inzage wordt gelegd.
- 9.2 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:
- Exploitant in overleg met Gemeente de bestaande onderzoeken (laten) aanvullen of wijzigen dan wel nieuwe onderzoeken (laten) uitvoeren;

Kenmerk: **10774167**

- 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.
- 9.3 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.

## 10 VO Bouwplan en DO Bouwplan

- 10.1 Exploitant zal een VO Bouwplan (laten) opstellen en het VO Bouwplan ter goedkeuring bij Gemeente indienen binnen de daarvoor in de Planning aangegeven termijn.
- 10.2 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 in de Planning aangegeven termijn.
- 10.3 Het VO en DO Bouwplan dienen te voldoen aan:
  - a. het overige bepaalde in de Overeenkomst,
  - b. de Planologische maatregel, wanneer dit geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.20 (definitie Planologische maatregel) is, en
  - c. nadere afspraken die tussen Partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
- 10.4 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 het Bouwplan (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 5**).
- 10.5 Gemeente spant zich in binnen twee (2) maanden nadat het VO Bouwplan respectievelijk DO Bouwplan ter goedkeuring is voorgelegd, te besluiten omtrent de goedkeuring daarvan. In geval van niet-goedkeuring deelt Gemeente dit gemotiveerd aan Exploitant mee. Exploitant zal alsdan binnen uiterlijk één (1) maand na de mededeling van Gemeente omtrent niet-goedkeuring een aangepast VO dan wel DO Bouwplan ter goedkeuring indienen.
- 10.6 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 onttelen aan de goedkeuring van Gemeente van het VO en DO Bouwplan.



## 11 Vergunningen

- 11.1 Zo spoedig mogelijk nadat het DO Bouwplan is goedgekeurd, zal Exploitant met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst en het goedgekeurde DO Bouwplan alle voor het realiseren van het Bouwplan vereiste (omgevings)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke aanvragen. De vereiste omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit moet binnen 2 maanden nadat het DO Bouwplan is goedgekeurd, worden aangevraagd. Het is Exploitant niet toegestaan deze omgevingsvergunning aan te vragen voordat het DO Bouwplan is goedgekeurd.
- 11.2 Het risico van het (eventueel) niet verkrijgen van de vereiste omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en andere (omgevings)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke is voor Exploitant. Exploitant is ervan op de hoogte dat goedkeuring van het VO Bouwplan en DO Bouwplan geen garantie biedt voor het verkrijgen hiervan.

## 12 Aansprakelijkheid en verzekeringen

- 12.1 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.
- 12.2 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.
- 12.3 De nabij het Kostenverhaalsgebied aanwezige eigendommen van Gemeente zullen door Gemeente in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Exploitant, zowel voor aanvang van de werkzaamheden als na realisatie van het Bouwplan, 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.
- 12.4 Exploitant en diens (onder)aannemers zijn verplicht om voor de volledige periode van realisatie van het Bouwplan een toereikende Construction All Risks-verzekeringen (CAR-verzekeringen) voor de realisatie van het Bouwplan een toereikende aansprakelijkheidsverzekering(en) af te sluiten bij een verzekeringsinstelling van goede naam en faam, op gebruikelijke voorwaarden.



### 13 Exploitatiebijdrage

- 13.1 Exploitant is voor het Project geen Exploitatiebijdrage aan Gemeente verschuldigd, aangezien de gemeentelijke plankosten worden gedekt door de leges. Wel zal Exploitant de kosten van de herinrichting van het Openbaar gebied binnen het Kostenverhaalsgebied, welke zijn toe te rekenen aan het Project en waarvoor Gemeente geen dekking heeft, met inachtneming van hetgeen in artikel 3.1 en 4.5 van deze overeenkomst is bepaald, voldoen aan Gemeente. Deze kosten worden begroot op EUR 5.1.2B exclusief BTW en exclusief de in Artikel 4 genoemde bijdrage van Gemeente.
- 13.2 De kosten die zijn gemoeid met de procedures voor de omgevingsvergunning(en) voor technische bouwactiviteit die voor de realisatie van het Bouwplan nodig zijn alsmede de kosten die gemoeid zijn met de procedure voor de Planologische maatregel in geval dat een omgevingsvergunning betreft waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 of sub 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken, worden op de reguliere wijze middels leges in rekening gebracht.

### 14 Planschade en nadeelcompensatie

- 14.1 Planschade en nadeelcompensatie is voor rekening en risico van Exploitant.
- 14.2 Aanvragen om Planschade en nadeelcompensatie neemt Gemeente in behandeling conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1) en de 'Planschadeverordening. 2009' of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.
- 14.3 Nadat het besluit van Gemeente over Planschade en nadeelcompensatie onherroepelijk is geworden, zal Exploitant de door Gemeente vastgestelde Planschade en nadeelcompensatie op eerste verzoek van Gemeente aan Gemeente vergoeden. Gemeente zal hiertoe een factuur sturen naar Exploitant, welke factuur voor de Verschuldigdheidsdatum moet zijn voldaan.
- 14.4 Bij te late betaling is Exploitant aan Gemeente de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van volledige betaling.
- 14.5 Het staat Exploitant vrij om met degene die een aanvraag om Planschade en nadeelcompensatie 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 eventuele adviescommissie voor Planschade en nadeelcompensatie hierover informeren. Exploitant zal vervolgens de aanvrager opdragen de aanvraag in te trekken.

Kenmerk: **10774167**

## 15 Wijziging Erfpachtvoorwaarden

- 15.1 Op het Erfpachtperceel zijn de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) van toepassing, alsmede in aanvulling hierop dan wel in afwijking hiervan de overeengekomen bijzondere voorwaarden, zoals ingeschreven in register Hypotheken 4 bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers.
- 15.2 Het gebruik respectievelijk de bestemming van het Erfpachtperceel conform het bepaalde in deze Overeenkomst, zijnde de realisatie en instandhouding van het in artikel 6 van deze overeenkomst opgenomen 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.
- 15.3 Onder de voorwaarden dat de notariële akte overeenkomstig het bepaalde in de bijgevoegde modelovereenkomst "Wijziging erfpachtvoorwaarden" (Bijlage 4a.) wordt gepasseerd en Exploitant de eventueel als gevolg daarvan verschuldigde economische meerwaarde aan Gemeente afdraagt, verleent Gemeente, als erfverpachter, toestemming voor het gewijzigde gebruik respectievelijk de gewijzigde bestemming van het Erfpachtperceel zoals in vorig artikellid beschreven, mits de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden. Het gewijzigde gebruik is niet eerder toegestaan dan nadat voormelde notariële akte is gepasseerd.
- 15.4 De door Gemeente, als erfverpachter, verleende toestemming voor het gewijzigd gebruik respectievelijk de gewijzigde bestemming van het Erfpachtperceel, zoals in 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.
- 15.5 Om te beoordelen of door de gewijzigde bestemming, zoals beschreven in dit artikel, economische meerwaarde ontstaat als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989, zal Gemeente opdracht verstrekken aan een onafhankelijke en NRV-geregistreerde taxateur om de grondwaarde in het economisch verkeer van het Erfpachtperceel uitgaande van de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming en de grondwaarde van het Erfpachtperceel in het economisch verkeer uitgaande van deze gewijzigde bestemming vast te stellen. Deze opdracht zal door Gemeente worden verstrekt voordat de Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.20 (definitie Planologische maatregel) ter inzage wordt gelegd dan wel – op verzoek van Exploitant - voordat Exploitant een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.20 (definitie Planologische maatregel) heeft ingediend.

Kenmerk: **10774167**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.1 sub b (Algemene verplichtingen van Gemeente) zal Gemeente de Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning in de zin van artikel 1.20 (definitie Planologische maatregel), niet ter inzage leggen voordat twee (2) maanden zijn verstreken nadat Gemeente de Exploitant schriftelijk heeft geïnformeerd dat deze het rapport van voornoemde taxatie in kan zien. Bij het vaststellen van de economische meerwaarde is het bepaalde in artikel 7 van de AV 1989 van toepassing.

- 15.6 De vastgestelde economische meerwaarde, welke economische meerwaarde vanaf de waardepeildatum, zoals opgenomen in het taxatierapport tot de datum van passeren van de in dit artikel vermelde notariële akte zal worden geïndexeerd met 2% op jaarbasis, en dient door Exploitant uiterlijk bij het passeren van de in dit artikel vermelde notariële akte aan Gemeente te worden voldaan.  
Indien de vastgestelde economische meerwaarde verminderd met voornoemd bedrag nihil of negatief is, is Exploitant geen economische meerwaarde aan Gemeente verschuldigd, maar heeft Exploitant ook geen recht op restitutie van (een deel van) de Exploitatiebijdrage.
- 15.7 De wijziging van de bestemming van het Erfpachtperceel, zoals beschreven in artikel 15.2, en de daarop van toepassing zijnde definities uit de Overeenkomst almede het bedrag van de verschuldigde economische meerwaarde worden vastgelegd in een notariële akte. In deze akte wordt tevens het bepaalde in artikel 7 (Sociale huurwoningen) met uitzondering van lid 7 en lid 8, artikel 8 (fietsparkeerplaatsen) met uitzondering van lid 9 en lid 10, artikel 10 (VO Bouwplan en DO Bouwplan, kettingbeding) en de daarop van toepassing zijnde definities uit de Overeenkomst opgenomen. Voor zover uit deze Overeenkomst niet anders volgt, blijft het bepaalde uit eerdere 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- en/of overdrachtsbelasting, komen voor rekening van Exploitant. De notariële akte dient uiterlijk twee (2) maanden nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden, te worden gepasseerd.
- 15.8 Partijen gaan ervan uit dat de verplichtingen uit de in dit artikel vermelde artikelen, zoals vast te leggen in de in dit artikel 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.
- 15.9 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

Kenmerk: **10774167**

behoefte 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 opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) ter hoogte van tweemaal de conform het bepaalde in artikel 15.5 vastgestelde 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.

## 16 Planning

- 16.1 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).

## 17 Overleg

- 17.1 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 de betrokken bouwinspecteur als contactpersoon worden aangewezen.

## 18 Inwerkingtreding, duur

- 18.1 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 Partijen aan al hun verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan.

## 19 Boetebepaling

- 19.1 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 fietsparkeerplaats 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 fietsparkeerplaats, onverminderd het recht op aanvullende

Kenmerk: **10774167**

schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2021 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, 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.

## 20 Tussentijdse beëindiging

- 20.1 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,
  - het VO of DO Bouwplan niet door Gemeente worden goedgekeurd,
  - de (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.20 (definitie Planologische maatregel), niet door 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 1.20 (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 1.20 (definitie Planologische maatregel) ter inzage wordt gelegd dan wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.20 (definitie Planologische maatregel) is ingediend.
- 20.2 Wanneer één van de in het vorig artikellid omschreven situaties (behoudens de situatie omschreven onder f) 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.

Kenmerk: **10774167**

- 20.3 De Overeenkomst kan door Gemeente tussentijds zonder nadere ingebrekestelling worden beëindigd indien Exploitant niet tijdig voldoet aan de in artikel 13 (Exploitatiebijdrage) opgenomen betalingsverplichting.
- 20.4 Wanneer het in artikel 15.5 (Wijziging Erfpachtvoorwaarden) bedoelde taxatierapport daartoe aanleiding geeft, kan de Overeenkomst door de Exploitant worden beëindigd binnen twee (2) maanden nadat Gemeente de 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 Exploitant een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.20 (definitie Planologische maatregel) heeft ingediend.
- 20.5 Ingeval één van de Partijen diens verplichtingen uit de Overeenkomst (anders dan de verplichtingen van Exploitant als genoemd in het artikel 20.3 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 1.20 (definitie Planologische maatregel) ter inzage wordt gelegd dan wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.20 (definitie Planologische maatregel) is ingediend.
- 20.6 De Overeenkomst kan op grond van dit artikel worden beëindigd door middel van een daarop gerichte aangetekende brief aan de wederpartij.
- 20.7 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 13 (Exploitatiebijdrage) is hierbij van overeenkomstige toepassing. In geval de Overeenkomst tussentijds wordt beëindigd nadat de Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.20 (definitie Planologische maatregel), ter inzage is gelegd dan wel nadat Exploitant een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.20 (definitie Planologische maatregel) heeft ingediend, laat tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst), het bepaalde in artikel 14 (Planschade en nadeelcompensatie) en het bepaalde in het navolgende lid onverlet.
- Het bepaalde in het navolgende artikellid is ook van toepassing in geval de Planologische maatregel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.20 (definitie Planologische maatregel) betreft en Exploitant na tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst de aanvraag voor de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.20 (definitie Planologische maatregel) intrekt.



- 20.8 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.

## **21 Overdracht van rechten en verplichtingen**

- 21.1 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. Bij overdracht van rechten en verplichtingen aan een derde blijft Exploitant hoofdelijk aansprakelijk naast de hiervoor bedoelde derde tot het moment dat deze derde aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst heeft 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.

## **22 Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend**

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

## **23 Omgevingswet**

- 23.1 Op het moment van ondertekening van de Overeenkomst zal naar verwachting op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treden. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet handelen Partijen als ware de Omgevingswet al in werking getreden. Partijen treden in overleg wanneer de Omgevingswet niet uiterlijk op 1 januari 2024 in werking zal treden.
- 23.2 Partijen kunnen in overleg bepalen om in afwijking van het bepaalde in vorig artikellid niet te handelen als ware de Omgevingswet al van kracht. Exploitant is ervan op de hoogte dat hiertoe een besluit van de Gemeente is vereist. De Gemeente is niet verplicht een dergelijk

besluit te nemen en is niet schadelijktig in geval de Gemeente geen besluit neemt om af te wijken van het bepaalde in vorig artikellid.

## **24 Rechtskeuze en geschillenregeling**

- 24.1 Op deze Overeenkomst of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 24.2 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.

## **25 Publicatie en terinzagelegging**

- 25.1 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 Wet ruimtelijke ordening moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten en op grond van artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening 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 Wet ruimtelijke ordening mogelijk zijn), het bouwprogramma en vermelding van de datum van de Overeenkomst. Het bepaalde in artikel 23.1 (Omgevingswet) is niet van toepassing op deze terinzagelegging.

## **26 Bijlagen**

- 26.1 De hierna genoemde bijlagen maken integraal en onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst en worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:
1. Tekening Kostenverhaalsgebied d.d. 10 januari 2023 met kenmerk A 40.309
  2. Tekening Inrichtingplan Openbare ruimte
  3. Overall Planning d.d. 10 maart 2023
  4. a) Erfpachttuitgifte-overeenkomst Gronden Gemeente d.d. 24 mei 2023  
b) Tekening uitgifte in erfpacht d.d. 11 november 2022 met kenmerk A 40.270
  5. Procedure aanlevering CAD-bestanden Utrecht d.d. 9 maart 2018
  6. Berekening economische waarde d.d.
  7. Tekening Mex Architecten
- 26.2 Enige verwijzing naar de Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.



Kenmerk: **10774167**

26.3 Partijen hebben een exemplaar van de in artikel 26.1 genoemde bijlagen in hun bezit en verklaren akkoord te zijn met de inhoud daarvan.

26.4 Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en inhoud van de bijlagen gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen, tenzij in een bijlage uitdrukkelijk anders is bepaald. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de bijlagen onderling beslist het College van burgemeester en wethouders met inachtneming van de beginselen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, welke bijlage vóór gaat.

## Ondertekening

Deze Overeenkomst is opgemaakt en digitaal ondertekend.

### Gemeente Utrecht:

5.1.2E

op 05-06-2023

Namens de burgemeester van Utrecht

NAAM: 5.1.2E

FUNCTIE: 5.1.2E

ORGANISATIEONDERDEEL: Ontwikkelorganisatie Ruimte

05-06-2023

DATUM: \_\_\_\_\_

### Stichting Bo-Ex '91:

Hans Pluim

op 31-05-2023

NAAM: H. Pluim

FUNCTIE: Bestuurder a.i.

31-05-2023

DATUM: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Besluit in mandaat genomen op 05-06-2023 nr. 10774167 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 Gemeentebblad 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 Gemeentebblad 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 Gemeentebblad van Utrecht 2022, nummer 564835 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 (Plaatsvervanging, Ondermandaat en Ondervolmacht Ruimte).