

2004-533

~~8~~/12/2004
OVEREENKOMST

tussen

GEMEENTE NIEUWEGEIN

en

CORIO NEDERLAND RETAIL B.V.



De Ondergetekenden:

1. De gemeente Nieuwegein, een publiekrechtelijk rechtspersoon met adres Martinbaan 2 te Nieuwegein, (Postadres: Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door.....,

hierna te noemen: "de Gemeente",

en

2. CORIO NEDERLAND RETAIL B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Utrecht aan de St Jacobsstraat 200 (Postadres: Postbus 8243, 3503 RE Utrecht), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren Drs P.H.M. Tankink en Ing G.H.W. Groener,

hierna te noemen: "Corio",

OVERWEGENDE

1. De gemeente en Corio hebben heden een vaststellingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de herontwikkeling van de binnenstad Midden en Oost van Nieuwegein, welke vaststellingsovereenkomst ten doel heeft de Aanbiedingsbrief en Acceptatiebrief en het Parafenstuk in een juridisch kader te plaatsen en waar nodig aan te vullen en te verfijnen.

2. Corio heeft rechten en verplichtingen uit hoofde van deze vaststellingsovereenkomst voorzover het betreft het project terzake van de herontwikkeling en de realisatie van de binnenstad Midden en Oost van Nieuwegein overgedragen aan de Ontwikkelingscombinatie Nieuwegein Stadshart C.V. Tengevolge van deze overdracht is de Ontwikkelingscombinatie de contractspartij van de gemeente inzake de Vaststellingsovereenkomst voorzover het de voormelde herontwikkeling en realisatie betreft en hebben Corio en de gemeente te dier zake geen aanspraken jegens elkaar. Voor het overige blijft de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en Corio van kracht.

Onder "overige" dient daarbij – mutatis mutandis, alles voorzover niet uitsluitend betrekking hebbend op de voormelde herontwikkeling en realisatie

en voorzover niet overgedragen aan de Ontwikkelingscombinatie – te worden verstaan de artikelen 2 sub b onder (i), 8 (waarbij deze overeenkomst op gelijk hoogte staat met de vaststellingsovereenkomst), 9, 13.2, 14 (i) en (vii), 15.1 passage "bijlage II, paragraaf "winkelprogramma")", 16, 17, 20 en 21 van de vaststellingsovereenkomst

3. Corio en de Ontwikkelingscombinatie hebben heden een turnkey overeenkomst gesloten met betrekking tot bovengenoemde herontwikkeling en realisatie;

4. De gemeente en Corio wensen thans de in de Aanbiedingsbrief en Acceptatiebrief en het Parafenstuk gemaakte afspraken, welke de Ontwikkelingscombinatie niet regarderen, samen te vatten en desgewenst te verduidelijken respectievelijk aan te vullen in het kader van bovengenoemde herontwikkeling. Het is derhalve uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze overeenkomst de rechten van partijen beperkt ten opzichte van voornoemde afspraken respectievelijk rechten en verplichtingen creëert die niet voortvloeien uit voornoemde afspraken;

5. De Ontwikkelingscombinatie is blijkens de brief van ...december 2004 (**bijlage 1**) akkoord met deze overeenkomst in die zin dat zij geen aanspraak zal maken op rechten jegens de gemeente terzake van de in deze overeenkomst geregelde onderwerpen,

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

Aanbiedingsbrief

De aanbiedingsbrief van Corio aan de gemeente van 8 augustus 2003 met bijlagen (**bijlage 2**)

Acceptatiebrief

De acceptatiebrief van de gemeente aan Corio van 19 augustus 2003 met bijlagen (**bijlage 3**)

Konmarlocatie

Het perceel grond dat in eigendom is van Corio, gelegen aan dete...., kadastraal bekend perceelnummer 2997 en 3000, gemeente Jutphaas, sectie C.

Ontwikkelingscombinatie

de commanditaire vennootschap Nieuwegein Stadshart C.V.

Parafenstuk

het document (met bijlagen) van 16 augustus 2004 met afspraken over de realisatie van het Project, welke is aangehecht als **bijlage 4**

Parkeervoorzieningen Gemeente

De door de gemeente te renoveren bestaande parkeervoorzieningen P7 (deels), P8, en P9 alsmede de door de gemeente te realiseren parkeervoorzieningen P4, P5, P6, P7 (deels), P10 en AZN, zoals aangegeven op de tekening die als **bijlage 5** aan deze overeenkomst is gehecht, welke parkeervoorzieningen door de Gemeente geëxploiteerd zullen worden.

Planconcept

Het door de Ontwikkelingscombinatie op grond van het Planboek ontwikkelde planconcept van 12 september 2002, met inachtneming van de wijzigingen die op dat Planconcept zijn overeengekomen en zijn aangegeven in de Aanbiedingsbrief en Acceptatiebrief en het Parafenstuk

Plangebied

het plangebied Corio-Gemeente Binnenstad Midden en Oost, zoals aangegeven op de tekening die als **bijlage 6** aan deze overeenkomst is gehecht

Project

de herontwikkeling van het Plangebied

Vaststellingsovereenkomst

De heden door Corio en de gemeente gesloten "Overeenkomst houdende vaststelling van de afspraken inzake (de samenwerking ten aanzien van) de herontwikkeling van de binnenstad van Nieuwegein"

Artikel 2 Doel en strekking overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel een aantal in de Aanbiedingsbrief en Acceptatiebrief en het Parafenstuk gemaakte afspraken, welke de Ontwikkelingscombinatie niet regarderend, samen te vatten en desgewenst te verduidelijken respectievelijk aan te vullen in het kader van het Project.

Deze overeenkomst vormt een onlosmakelijk geheel met de Vaststellingsovereenkomst. Wijzigingen van de Vaststellingsovereenkomst respectievelijk de daarin opgenomen onderwerpen zullen eveneens tot dienovereenkomstige wijziging van deze overeenkomst leiden, indien van toepassing.

Indien sprake is van een tekortkoming van de gemeente jegens Corio die haar oorzaak vindt in een tekortkoming van de Ontwikkelingscombinatie, zal dat Corio slechts aanspraken geven jegens de gemeente voorzover de gemeente aanspraken geldend kan maken jegens de Ontwikkelingscombinatie.

Artikel 3 Verkoop en koop

3.1

Ten behoeve van de realisatie van het Project conform het Planconcept verkoopt Corio bij deze aan de gemeente, gelijk de gemeente koopt,

de appartementsrechten recht gevend op het nader te bepalen onverdeeld aandeel in de Konmar locatie met bijbehorende grond welke bevoegdheid

mede omvat het uitsluitend gebruik van het privégedeelte bestemd tot 75 parkeerplaatsen in P7 zoals omschreven in de Parafennotitie.

De koopprijs bedraagt EUR 375.000, waarop een bedrag van EUR 200.000 in mindering wordt gebracht ter verrekening voor de aanleg van de ontsluiting van de parkeergarage vanaf de Noordstedeweg, alles prijspeil 1 januari 2004, te indexeren met CPI alle huishoudens

De koopprijs zal worden betaald op het moment van juridische levering.

Juridische levering zal in beginsel plaatsvinden op de dag van start bouwrijp maken Deelproject 2 conform het Planconcept waarbij partijen streven naar de fiscaal meest gunstige oplossing

en voorts in beginsel op de voorwaarden zoals opgenomen in de concept koopovereenkomst, welke is aangehecht als **bijlage 7**.

De bijzondere lasten en beperkingen (erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, etc) zullen worden vermeld in de akte van levering. De Gemeente aanvaardt alle lasten en beperkingen die aan de uitvoering van het Project niet in de weg staan. Indien dit laatste wel het geval is, zullen partijen in overleg treden teneinde tot een oplossing te komen.

3.2

Ten behoeve van de realisatie van het Project conform het Planconcept verkoopt Corio bij deze aan de gemeente, gelijk de gemeente koopt,

de appartementsrechten recht gevend op het uitsluitend gebruik van de woningen die daar gelegen zijn waar thans "doorbraken" gepland zijn, blijkens de tekening die als **bijlage 8** aan deze overeenkomst wordt gehecht,

voor een koopprijs van EUR 830.000 (prijspeil 1/1/02, te indexeren met 2% tot start bouw), welke reeds in mindering is gebracht op de tussen de gemeente en de ontwikkelingscombinatie overeengekomen grondprijs en is verrekend tussen Corio en de Ontwikkelingscombinatie.

Voorts heeft de gemeente het recht van Corio de appartementen te verwerven die recht geven op het uitsluitend gebruik van die woningen waar een doorbraak mogelijk nog zal plaatsvinden, als aangegeven op de tekening die als bijlage 8 reeds is aangehecht. Terzake van de uitwerking van die mogelijkheid plegen partijen overleg. Zij zullen te zijner tijd de prijs bepalen.

De levering van de appartementsrechten ten behoeve van de "doorbraken" zal in beginsel plaatsvinden op de datum waarop de bouwrijpe grond voor Deelproject 1 aan de Ontwikkelingscombinatie wordt geleverd waarbij partijen streven naar de fiscaal meest gunstige oplossing

en voorts in beginsel op de voorwaarden zoals opgenomen in de concept koopovereenkomst, welke is aangehecht als **bijlage 9**.

De bijzondere lasten en beperkingen (erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, etc) zullen worden vermeld in de akte van levering. De Gemeente aanvaardt alle lasten en beperkingen die aan de

uitvoering van het Project niet in de weg staan. Indien dit laatste wel het geval is, zullen partijen in overleg treden teneinde tot een oplossing te komen.

3.3

De koop en verkoop zoals neergelegd in artikel 3.1 en 3.2 is gebaseerd op het Planconcept en vormt daarmee een onlosmakelijk geheel.

Artikel 4. Buitenpassage

Na voltooiing van de inrichting van de openbare ruimte in Deelproject 2, welke een buitenpassage betreft en gelegen is op de voormalige Konmarlocatie (aangeduid in bijlage8) zal Corio om niet een recht van opstal respectievelijk appartementsrecht vestigen ten behoeve van de gemeente.

Artikel 5. Parkeervoorzieningen Gemeente

Exploitatie

5.1

De voor het publiek toegankelijke Parkeervoorzieningen Gemeente zullen door de Gemeente worden geëxploiteerd. De exploitatie geschiedt op basis van de parkeerexploitatie opzet (binnen de gemeente aangeduid met PEX), welke thans door de gemeente wordt gehanteerd. De Gemeente zal een ondernemingsplan voor parkeergarages opstellen, welk ondernemingsplan in overeenstemming zal zijn met de Parafennotitie. Zodra dit ondernemingsplan gereed is zal de Gemeente dit aan Corio ter inzage geven.

5.2


Corio is akkoord met de invoer van betaald parkeren in de Parkeervoorzieningen Gemeente. Met verwijzing naar de door de gemeenteraad van Nieuwegein vastgestelde nota Verkeer, Vervoer en Parkeren en de gemeentelijke parkeerverordening zijn tussen partijen de geldende tarieven bekend. Voor de concrete tariefsstructuur wordt meer specifiek verwezen naar p.95 van de "inspraaknota Verkeer, Vervoer en Parkeren" d.d. 12 mei 2003, waarvan een kopie als **bijlage 10** aan deze overeenkomst wordt gehecht.

De ingangsdatum van het betaald parkeren terzake van de aan de winkels gerelateerde Parkeervoorzieningen Gemeente zal tussen partijen na onderling overleg worden vastgesteld met als uitgangspunt dat betaald parkeren niet eerder zal plaatsvinden dan dat de winkels van het betreffende deelproject zijn opgeleverd en in overeenstemming met de differentiatie naar plaats/zone, tarifiëring en tijd/fase zoals neergelegd in de door de gemeenteraad van Nieuwegein vastgestelde nota Verkeer, Vervoer en Parkeren en de gemeentelijke parkeerverordening

Ten aanzien van de renovatie van de bestaande parkeergarages, welke in eigendom zijn en blijven van Corio, zullen partijen werkafspraken maken teneinde te bevorderen dat de continuïteit in de exploitatie van de winkeliers zoveel mogelijk gewaarborgd blijft.

5.3

Partijen hebben afspraken maken met betrekking tot het toekomstig gebruik,



beheer en onderhoud, welke zijn vastgelegd in het Parafenstuk, artikel 1 lid 2 (parkeerconfiguratie) en artikel 16 lid 1 en 2.

Met betrekking tot de locatie van de 90 parkeerplaatsen aan de westzijde van City Plaza, welke bestemd zijn voor de winkeliers in het deel ten westen van de Markt komen partijen als volgt overeen. Deze locatie – bij voorkeur eigendom van de gemeente – zal door de gemeente na overleg met Corio worden bepaald ten tijde van het vervaardigen van het Definitief Ontwerp. Het zal een reële en adequate locatie dienen te zijn, en voor wat betreft de loopafstand vergelijkbaar met die van de winkeliers aan de midden-en oost zijde. Deze 90 parkeerplaatsen maken geen onderdeel uit van de Parkeervoorziengen Gemeente en zullen lang parkeren abonnementsplaatsen zijn, welke deel uitmaken van de gemeentelijke parkeerexploitatie.

5.4 Tijdelijk op te heffen parkeerplaatsen

De gemeente zal in overleg met Corio zorgdragen, voorzover redelijkerwijs van de gemeente kan worden verlangd, voor zoveel mogelijk adequate parkeervoorzieningen, ter tijdelijke vervanging van op te heffen parkeerplaatsen gedurende de nieuwbouw respectievelijk renovatie Parkeervoorzieningen Gemeente en partijen zullen overleggen over de communicatie hieromtrent.

5.5 Eerste recht van koop

Met betrekking tot de parkeervoorzieningen P4 en P10 heeft Corio een eerste recht van koop zoals nader overeengekomen in artikel 16.3. van het Parafenstuk.

5.6 Best and final offer principe

Met betrekking tot de parkeervoorziening P6 zijn partijen een best and final offer principe overeengekomen zoals neergelegd in artikel 16.4 van het Parafenstuk.

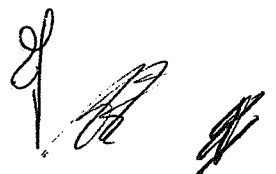
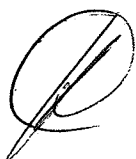
5.7

Het in artikel 5.5 overeengekomen eerste recht van koop respectievelijk het in artikel 5.6 overeengekomen best and final offer principe is niet van toepassing indien de gemeente de exploitatie en de parkeervoorzieningen P4 en P10 respectievelijk P6 overdraagt aan een andere rechtspersoon waarover de gemeente de doorslaggevende zeggenschap heeft. Indien die zeggenschap eindigt dient het recht van eerste koop respectievelijk het best and final offer principe alsnog te worden toegepast.

Artikel 6.1 Winkels gemeentecoluster

Ten aanzien van het winkelmetrage in het Gemeentecoluster zal de gemeente direct na het sluiten van de Vaststellingsovereenkomst op exclusieve basis met Corio in overleg treden over de koop door Corio van deze winkels als beleggingsobject. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de commerciële afspraken betreffende het winkelvolumen in het Project.

Artikel 6.2 Winkelvolumen GDV



In verband met de omvangrijke uitbreiding van het winkelaanbod van de binnenstad van Nieuwegein met 28.000 m² b.v.o. wordt voor de verdere uitbreidingsmogelijkheden in de binnenstad van Nieuwegein nadrukkelijk verwezen naar de Aanbiedingsbrief, bijlage 2 Winkelprogramma sub 4, bladzijde 3 en 4. Het GDV-volume groot 10.000 m² b.v.o. zal rekening houdend met de Planning in beginsel niet eerder dan 2012 op de markt worden gebracht.

Artikel 7. Communicatie

Direct na het sluiten van de vaststellingsovereenkomst zullen de gemeente en Corio afspraken maken over de frequentie en wijze van informeren van ondernemers en consumenten over de herontwikkeling van het winkelcentrum City Plaza.

Artikel 8. Overleg nadere uitwerking

De gemeente zal Corio middels nauwgezet en zorgvuldig overleg in ieder geval betrekken bij de nadere uitwerking van de volgende onderwerpen:

- inrichting openbare ruimte (zie aanbiedingsbrief p. 4/5 en BIJLAGE 2 p.3)
- (I)PVE, VO en DO t.b.v. de (her)ontwikkeling van P4, P6, P10 en P7a/8/9 (zie parafennotitie 16.5)

Artikel 9. Beëindiging

Deze overeenkomst zal van rechtswege zijn ontbonden in geval van beëindiging in rechte van de Vaststellingsovereenkomst om welke reden dan ook, behoudens voorzover het betreft het eindigen van de Vaststellingsovereenkomst wegens het geheel gerealiseerd zijn van het Project.

In alle overige gevallen zien partijen af van een hun eventueel toekomstig recht op ontbinding.

Aldus nader overeengekomen en in tweevoud getekend teop.....2004

geparafiseerd


9 december 2004



Gemeente Nieuwegein

Corio Nederland Retail B.V.

*Bijlagen zijn tussen partijen beheerd en worden
heden later geparafiseerd.*


Corio


cc. P. JOMMA, I. IJLW, T. KOOENBURG 13109
Gvd Heuvel

CÓRIO

2004-533

Class.nr. 3 bijlagen		Datum 17 AUG 2003	
Reg.nr. 2003/0642			
S/O		Ontvangstbev. nr.	
11/8			
Kopie: Weth. v. Hinge			Afd./B. en W.

getekende
versie kopie

Bijlage 2

Aangetekend / vertrouwelijk
 Het College van Burgemeester & Wethouders
 van de gemeente Nieuwegein
 Postbus 1
 3430 AA Nieuwegein

Corio Nederland Retail B.V.

Jacobsweerd
 St. Jacobsstraat 200
 3511 BT Utrecht
 Postbus 8243
 3503 RE Utrecht
 Nederland

t +31(0)30 234 64 64
 f +31(0)30 233 35 78
 e retail@nl.corio-eu.com
 i www.corio-eu.com

ons kenmerk AE/kk/piv1457/03.U9321
 uw kenmerk
 betreft definitieve biedingsbrief binnenstadsplan Corio Nederland Retail
 doorkiesnummer 030 - 234 61 54
 datum 8 augustus 2003

Geacht College,

Hierbij ontvangt u de biedingsbrief van Corio Nederland Retail ten behoeve van de herontwikkeling en nieuwbouw op de kavels 1, 4, 7 en 8 uit het IOB. De brief en de bijlagen bevatten vertrouwelijke bedrijfsinformatie welke niet openbaar verspreid mag worden. Hierbij beroepen wij ons op artikel 10 lid 1 van de Wet openbaarheid van bestuur.

Achtergrond

Op 27 februari 2002 hebben de gemeente Nieuwegein en Corio Nederland Retail (CNR) een inspanningsovereenkomst gesloten. Op basis van deze inspanningsovereenkomst is een Planconcept ontwikkeld dat CNR onder begeleiding van de brief met bijlagen d.d. 12 september 2002 (kenmerk AvdB/edv/piv1457/02.U11730) aan de gemeente heeft gepresenteerd. Het Planconcept is tot stand gekomen in samenwerking met de ontwikkelingscombinatie AM Vastgoed/ING Vastgoedontwikkeling, welke combinatie derhalve onlosmakelijk verbonden is aan het gepresenteerde concept. Indien tot verdere ontwikkeling en realisatie van het plan wordt overgaan zal deze combinatie optreden als risicodragend projectontwikkelaar voor het gehele programma in het plangebied, waaronder het door CNR in belegging te nemen winkelprogramma. Uitzondering hierop vormt de realisatie van de benodigde parkeercapaciteit, waarover nog nadere afspraken moeten worden gemaakt. Het Planconcept betreft een op basis van het Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad (IOB) opgestelde uitwerking van de in dit IOB benoemde kavels 1, 4, 7 en 8.

Onderhavige biedingsbrief is het resultaat van het onderhandelingstraject tussen de gemeente Nieuwegein en CNR dat heeft plaatsgevonden nadat het Planconcept met bijbehorende exploitatieberekening d.d. 12 september 2002 aan de gemeente is aangeboden. Voorliggende brief is bedoeld als afsluiting van dit onderhandelingstraject en treedt in de plaats van de eerder genoemde aanbiedingsbrief d.d. 12 september 2002, een later verstuurd brief gericht aan de heer Grootjen d.d. 10 februari 2003 (kenmerk AE/kk/piv1457/03.U1237), de conceptbrief met bijlagen d.d. 24 maart 2003 die als basis voor de laatste onderhandelingsronde heeft gediend en de biedingsbrief d.d. 15 mei 2003 (kenmerk AE/kk/piv1457/03.U4895).

KvK 30177425

CÓRIO

Tussen de gemeente en CNR is overeengekomen dat indien de gemeente de onderhavige aanbiedingsbrief accepteert, zij dit schriftelijk aan CNR zal bevestigen. De brief en de bevestiging dienen vervolgens als commercieel en beleidsmatig afsprakenkader tussen partijen. Nadien volgt een juridische uitwerking in de vorm van een vaststellingsovereenkomst. De verwachting van de gemeente en CNR is dat in augustus overeenstemming zal zijn bereikt over het commercieel en beleidsmatig afsprakenkader (en de acceptatie van onderhavige aanbiedingsbrief schriftelijk zal zijn bevestigd) en dat de vaststellingsovereenkomst in september gereed zal zijn.

Eerdere biedingsbrieven

In de oorspronkelijke biedingsbrief d.d. 12 september 2002 kon een residuele grondwaarde van € 4.521.119 (prijspeil 1/1/04) worden afgeleid voor de variant waarbij een aantal grondkosten (verwervingskosten, kosten van sloop en bouwrijp maken, inrichting van de openbare ruimte, plan- en leegstandskosten) voor rekening van CNR zouden komen en deze kosten derhalve in mindering werden gebracht op het resultaat van de vastgoedexploitatie.

In de brief d.d. 10 februari onderbouwde CNR de mogelijkheid om deze oorspronkelijk bepaalde residuele grondwaarde te verhogen met een bedrag van € 4.125.000 (prijspeil 1/1/04). Van deze verhoging kon € 2.100.000 worden toegeschreven aan een kostenbesparing in de grondexploitatie als gevolg van een verschuiving van een aantal werkzaamheden van de private partijen naar de gemeente. De achtergrond en opbouw van de kostenbesparing van € 2.100.000 is bij de gemeente bekend en wordt in de bijlage van deze brief gerecapituleerd, evenals de randvoorwaarden die CNR verbindt aan het verplaatsen van de verantwoordelijkheid van deze werkzaamheden. Voorts betrof € 2.025.000 een verbetering van het resultaat van de vastgoedexploitatie van CNR/AM/ING, met de volgende opbouw:

- toevoeging van 4.000 m² gbo woningprogramma, onder voorwaarde dat het extra programma kan worden gevonden door verhoging in plaats van verdichting (+ € 400.000);
- verhoging van de opbrengst per woning (+ € 545.000);
- een sterke budgetbeperking voor de kosten die tot op heden zijn benoemd met 'de 8 kostenposten' (+ € 1.080.000).

In onderhavige brief is de eerder genoemde mogelijke grondopbrengst van € 100.000 voor een ruimte op de verdieping van 2.000 m² met oriëntatie naar de buitenzijde niet langer opgenomen. Dit betrof een onzekere grondopbrengst voor een vooralsnog onbekende functie met geringe grondwaarde. Omdat er in de verdere onderhandelingen na 12 september 2002 voor gekozen is om verrekening achteraf in geval van mee- dan wel tegenvallende opbrengsten achterwege te laten, is ook deze onzekere opbrengst komen te vervallen. Uitgangspunt voor de invulling van deze ruimte is een niet-commerciële functie die het centrumkarakter versterkt. Een andere mogelijkheid is de invulling met (een deel van) het aanvullende woningprogramma, zoals dat gedurende het onderhandelingstraject is toegevoegd aan het oorspronkelijke woningprogramma van de bieding van 12 september 2002. Met de gemeente is overeengekomen dat een additionele grondprijs wordt berekend indien de ruimte wordt ingevuld met extra commerciële functies zijnde woningen, winkels en/of kantoren.

Verdere onderhandelingen, mede op basis van de conceptbrief (en bijlagen) d.d. 24 maart 2003, hebben uiteindelijk geleid tot een tweede verbetering van het resultaat met € 625.000, waarmee de verhoging van de oorspronkelijk bepaalde residuele grondwaarde in totaal € 4.750.000 bedraagt. Het bedrag van € 625.000 is als volgt opgebouwd:



CÓRIO

- onderzoeksplicht voor toevoeging van 2.000 m² gbo woningprogramma (+ € 187.000). De mogelijkheid van toevoeging van 2.000 m² gbo wordt onderzocht als de eerste toevoeging van 4.000 m² gbo succesvol in het plan is geïntegreerd. Indien deze tweede toevoeging van 2.000 m² gbo woningprogramma echter niet op een verantwoorde en marktconforme wijze kan worden ingepast, leidt dit niet tot neerwaartse bijstelling van het groundbod;
- rendementsverlaging van de circa 7.000 m² vvo transformatiemeters van 8,64% naar 8,5% (+ € 233.000);
- een tweede budgetbeperking voor de kosten die tot op heden zijn benoemd met 'de 8 kostenposten' (+ € 205.000, waarmee de totale budgetverlaging € 1.285.000 bedraagt. Voor verdere toelichting zie bijlage).

Op basis van finale biedingsbrief d.d. 15 mei 2003 heeft overleg tussen de gemeente en CNR plaatsgevonden over de afstemming van een aantal randvoorwaarden. Na enkele bestuurlijke overleggen is overeenstemming bereikt over de formulering van de randvoorwaarden, waarna de finale biedingsbrief d.d. 15 mei 2003 is aangepast tot voorliggende versie.

Opmerking m.b.t. de grondopbrengst van de gemeentehuiskavel

Bij de beschouwing van het resultaat van de grondexploitatie behoort de opmerking dat aan het gemeentehuis en de bibliotheek in de vastgoedexploitatie geen directe kosten- en opbrengsten zijn toegerekend daar deze waarschijnlijk Europees aanbesteed dienen te worden. Een groot deel van de grondexploitatiekosten voor deze functies zijn echter reeds meegenomen (verwervingen, inrichting openbaar gebied, etc.). Voor een zuiver beeld dient het resultaat van de grondexploitatie derhalve verhoogd te worden met een door de gemeente zelf te realiseren grondprijs onder deze functies.

Randvoorwaarden bij eerdere biedingsbrieven

De oorspronkelijke biedingsbrief d.d. 12 september 2002 was voorzien van een uitgebreide bijlage met randvoorwaarden. De biedingsbrief d.d. 10 februari 2003, de verhoging met € 4.125.000, is gedaan onder voorwaarde dat alle gestelde randvoorwaarden uit de biedingsbrief van 12 september, inclusief bijlagen, van kracht blijven. Daarnaast is in de brief van 10 februari een aantal aanvullende randvoorwaarden gesteld. Ook aan de verdere verhoging tot € 4.750.000 is een aantal randvoorwaarden verbonden, welke met de gemeente zijn gecommuniceerd middels een conceptbiedingsbrief d.d. 24 maart 2003. Omdat onderhavige biedingsbrief, inclusief bijlagen, in de plaats treedt van alle eerder genoemde biedingsbrieven, zijn alle gestelde randvoorwaarden die van toepassing zijn op het eindbod in één bijlage samengevoegd.

Planconcept

Om dezelfde reden, dat deze brief in de plaats treedt van alle eerdere biedingsbrieven, is ook een korte herhaling van de toelichting op het Planconcept in de bijlage opgenomen, waarbij de betreffende metrages van het winkel- en woningprogramma worden herhaald en daar waar nodig zijn aangepast.

Te betalen grondprijs, verdeling van werkzaamheden en financiële verrekening

Tijdens overleg tussen de gemeente en CNR is gebleken dat de praktische waarde van de oorspronkelijk residueel bepaalde grondprijs inmiddels als gevolg van gewijzigde aannamen, onder andere naar aanleiding van de rapportage van Mavam, moet worden bijgesteld. Deze waarde was destijds gebaseerd op het model waarbij CNR een aantal grondcomponenten voor haar rekening zou nemen, terwijl, zoals reeds genoemd, voor een aantal van deze

CÓRIO

grondcomponenten inmiddels een verschuiving van werkzaamheden (en kosten) heeft plaatsgevonden van de private partijen naar de gemeente (o.a. inrichting openbare ruimte en sloop- en bouwrijp maken). Voorts is het niet langer aannemelijk om te spreken over start bouw op 1/1/04, gelet op de datum van deze biedingsbrief en het benodigde tijdspad voorafgaand aan start bouw, hetgeen consequenties heeft voor de grondprijs (als gevolg van het prijspeil) en het moment van betaling. Tevens is gesproken over een voortijdige verwerving van het gehele pand aan de Schakelstede (kantoren, woningen, parkeergarage, bibliotheek, winkels, magazijnen) door de gemeente per 1 januari 2004, of op een latere datum indien uit overleg blijkt dat dit voor beide partijen wenselijk is.

Eén en ander betekent dat de consequenties van voortijdige verwerving door de gemeente alsmede van wijziging van het tijdstip van aanvang van de bouwactiviteiten nog nader dienen te worden uitgewerkt. Dit laat echter onverlet dat wel overeenstemming bestaat over de uitgangspunten en grondslagen voor verdere aanpassing op deze punten. Voor de volledigheid zijn deze grondslagen verwoord in de bijlage.

Voorbehoud

Deze bieding betreft een gemaximaliseerde lump sum, die zal worden bijgesteld op basis van indexaties als gevolg van verschuiving in de tijd, maar waarbij geen verrekening achteraf plaatsvindt in geval van gerealiseerde hogere dan wel lagere opbrengsten. Deze bieding wordt gestand gedaan tot en met 9 oktober 2003 (geplande datum raadsvergadering), waarna een vaststellingsovereenkomst in de plaats zal treden voor de aanbiedingsbrief alsmede voor de door het college te versturen aanvaardingsbrief. In de vaststellingsovereenkomst dient een aantal nader door partijen te bepalen aanvullende onderwerpen te worden geregeld waaronder in ieder geval:

- termijnplanning voor de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden;
- publiekrechtelijke positie van de gemeente t.a.v. planprocedures c.a.;
- geschillenregeling;
- beëindigingsregeling.

Voor deze bieding geldt het voorbehoud van goedkeuring van de directie Corio NV alsmede van goedkeuring van de Raad van Commissarissen Corio. Voorts geldt het voorbehoud dat de gemeente en CNR tot overeenstemming komen over de parkeersituatie en de inrichting van de openbare ruimte. Gelet op het feit dat de ontwikkelingscombinatie AM Vastgoed/ING Vastgoedontwikkeling onderdeel uitmaakt van deze aanbieding zijn wij gegeven hun werkwijze eveneens gehouden deze aanbieding te doen onder voorbehoud van goedkeuring van hun directies (AM Vastgoed en ING Vastgoedontwikkeling) en hun beider Raad van Bestuur.



CÓRIO

Tot slot

Met deze bieding zijn de marktpartijen (CNR/AM/ING) tot het uiterste gegaan om een oplossing te vinden voor de financiële haalbaarheid van het gepresenteerde Planconcept ten behoeve van de realisatie van de binnenstadsplannen van de gemeente Nieuwegein. Wij vertrouwen er op u hiermee van dienst te zijn en een finale bijdrage te leveren aan deze fase van het binnenstadsproces.

Hoogachtend,



I.C.

drs. P.H.M. Tankink
(directeur Corio Nederland Retail BV)

Bijlagen:

- I. Planconcept en inhoudelijke toelichting
- II. Uitgangspunten cq. randvoorwaarden bij bieding
- III. Grondslagen voor aanpassing/verrekening grondprijs

BIJLAGE:	1	3
nr.:	2003/8642	

BIJLAGE 1: PLANCONCEPT EN INHOUDELIJKE TOELICHTING

Planboek

Het planboek met daarin de plattegronden, doorsneden, artist impressions en referentiebeelden maakte deel uit van de oorspronkelijke bieding d.d. 12 september 2002 en was als bijlage bij de biedingsbrief gevoegd. Daarnaast is het betreffende planboek bij de gemeente gepresenteerd, ondersteund door een tweetal maquettes.

Dit planboek is de basis voor de oorspronkelijke bieding en alle verdere onderhandelingen geweest en maakt dan ook deel uit van deze biedingsbrief. Het beeldmateriaal is niet aangepast aan het gedurende deze onderhandelingen toegevoegde woningprogramma, maar dit is wel terug te vinden in de inhoudelijke omschrijving van deze bijlage en in de randvoorwaarden van bijlage II.


Inhoudelijke omschrijving

Zoals in de biedingsbrief reeds genoemd, heeft het Planconcept het IOB als uitgangspunt en in stedenbouwkundig opzicht zijn de hoofdlijnen uit het IOB dan ook goed traceerbaar. De oostzijde van het centrumgebied wordt afgerond met een combinatie van straten en pleinen. Het winkelcircuit verandert van een "winkel-mall" naar een duidelijk herkenbaar circuit met afwisselende standkwaliteiten waardoor meer diversiteit in aanbod kan worden verkregen. Het beoogde warenhuis is op een plek gesitueerd die door het V&D warenhuis positief is ontvangen, hetgeen eveneens geldt voor de Konmar-supermarkt. Beide bedrijven hebben aangegeven positief te staan tegenover de gepresenteerde tussenstand van 12 september 2002.

Het sterk verdichte commerciële programma zoals in het IOB genoemd (het IOB gaat uit van 36.000 m² bvo), wordt in het Planconcept met 35.500 m² bvo nagenoeg geheel ingevuld. Van de te realiseren 35.500 m² heeft circa 7.500 m² bvo (6.965 m² vvo) betrekking op "te transformeren" bestaande winkels. Deze 7.500 m² bvo 'transformatiemeters' bestaan voor meer dan de helft (4.300 m²) uit winkels die gesloopt en opnieuw gebouwd dienen te worden. Het overige metrage van de transformatiemeters (3.200 m²) dient ingrijpend aangepast te worden om (fysiek en cosmetisch) in het plan te passen. De resterende 28.000 m² bvo (26.600 m² vvo) betreft daadwerkelijke uitbreiding van het winkelareaal. Belangrijk hierbij is dat het metrage een hoogwaardige invulling krijgt met winkels en daghoreca.

Bedacht dient te worden dat deze toevoeging van 28.000 m² bvo een belangrijke stap verder gaat dan CNR in eerste aanzet verantwoord achtte. Oorspronkelijk werd voor de betreffende deelgebieden uitgegaan van een maximale uitbreiding met 19.000 m² bvo. De kwaliteit van het huidige Planconcept heeft CNR echter doen besluiten om met deze extra uitbreiding akkoord te gaan, uiteraard onder de voorwaarde dat verdere uitbreiding van de winkelfunctie in de binnenstad gelimiteerd is tot het maximum dat volgt uit de eerdere afspraken tussen de gemeente en CNR. Verdere uitbreiding van het winkelaanbod kan in dit verband maximaal 3.000 m² bvo bedragen (exclusief GDV vestigingen die zich duidelijk onderscheiden van het overige winkelaanbod).

Het gemeentehuis is prominent in het plan opgenomen en presenteert zich zowel aan het "warenhuisplein" (voor bijvoorbeeld publieksfuncties) als aan het "gemeentehuisplein" (voor bijvoorbeeld meer protocollaire activiteiten). Het Planconcept kenmerkt zich verder door intensief ruimtegebruik, voorzieningen in meerdere lagen en functiemenging.



Zowel boven het warenhuisanker als boven de tweede winkelpassage zijn woningen gesitueerd. Van het woningprogramma uit het IOB van 42.000 m² gbo, wordt in het Planconcept 30.000 m² gbo gerealiseerd (uitgaande van toevoeging van het volledige extra woningprogramma van 6.000 m² gbo). Een deel van het woningprogramma uit het IOB wordt achterwege gelaten omdat dit gepaard zou gaan met extra te slopen winkels, hetgeen vanuit financieel oogpunt niet wenselijk is. Daarnaast leidt verdere verdichting van het woningbouw-programma ons inziens tot afbreuk van de gewenste kwaliteitssprong in het binnenstadsmilieu en zullen ook de extra benodigde parkeerplaatsen tot problemen in de planvorming leiden.

Gelet op het bovenstaande wordt het tijdens de onderhandelingen toegevoegde woningprogramma (minimaal 4.000 m² gbo, maximaal 6.000 m² gbo) gevonden middels verhoging van het aantal bouwlagen en niet door verdichting van de bebouwing. Hoewel dit een wijziging ten opzichte van het IOB betekent, is bij de nadere uitwerking van dit IOB duidelijk geworden dat deze wijziging noodzakelijk is om de beoogde kwaliteit van het IOB te behouden.



BIJLAGE 2: UITGANGSPUNTEN CQ. RANDVOORWAARDEN BIJ BIEDING

Winkelprogramma

1. Het is van cruciaal belang dat de twee grote supermarkten in het centrumgebied (AH en Konmar) onderdeel uit blijven maken van dit kernwinkelgebied. Reallocatie van de Konmar is opgenomen in het Planconcept. Gemeente en CNR zijn het er over eens dat een mogelijke reallocatie van Albert Heijn eveneens onderdeel moet blijven uitmaken van het winkelcircuit en derhalve in het kernwinkelgebied (binnen de grenzen van het IOB) plaats dient te vinden. De voorkeur van zowel gemeente als CNR gaat daarbij uit naar de huidige ABC locatie;
2. Vestiging van een warehouse (ca 8.000 m² verhuurbaar oppervlak) is uitgangspunt geweest bij de planvorming en is derhalve onlosmakelijk verbonden met het Planconcept behorende bij deze aanbiedingsbrief. Momenteel wordt de onderhandeling gevoerd met een kandidaat voor de invulling van dit warehouse, te weten Vendex. Deze partij heeft reeds diverse malen laten weten dat serieuze belangstelling bestaat voor het warehouse. Bij de onderhandeling speelt een realistische tijdsplanning (in relatie tot de opening) alsmede een passende parkeersituatie een cruciale rol. Indien het warehouse niet ingevuld kan worden en het evenmin, of niet tijdig, kan worden vervangen door een vanuit winkelperspectief gelijkwaardig alternatief, behoudt CNR zich het recht voor om af te zien van de totale investering.
3. CNR verbindt aan haar investeringsbereidheid m.b.t. het winkelprogramma nadrukkelijk de voorwaarde dat met de gemeente Nieuwegein tijdig en voorafgaand aan de start van de verdere planuitwerking overeenstemming wordt bereikt over de parkeervoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze overeenstemming dient, zo spoedig mogelijk na acceptatie van deze biedingsbrief, in twee afzonderlijke afsprakenkaders te worden vastgelegd. De twee afsprakenkaders zullen uitgangspunten bevatten m.b.t. de volgende aspecten:
 - a. Ruimtelijke aspecten
 - b. Kwalitatieve aspecten
 - c. Financiële aspecten
 - d. Faseringsaspecten
 - e. Rolverdelingsaspecten
 - f. Beheermatige aspecten
4. Aangezien het IOB een totaal winkelprogramma voorstaat dat boven de uitgangspunten van Corio Nederland Retail uitgaat, zijn bindende afspraken over het winkelvolumen dat elders aan de binnenstad wordt toegevoegd een voorwaarde voor CNR om te investeren. Aansluitend bij eerdere afspraken tussen de gemeente Nieuwegein en CNR bedraagt het maximaal toe te voegen winkelmetrage 3.000 m² bvo (toevoeging). Hiermee is het winkelmetrage met circa 6.000 m² bvo toegenomen ten opzichte van eerdere afspraken en komt het metrage van 6.000 m² bvo 'gouden naamplaatjes'¹, met bijbehorende onzekere invulling en onzekere opbrengsten, geheel te vervallen. Het

¹ Met de term 'gouden naamplaatjes' stond een kantorenplint voor ogen t.b.v notaris-, advocaten- en makelaarskantoren. Het betrof nadrukkelijk geen baliefuncties zoals reis- en uitzendbureau, daar deze functies reeds zijn opgenomen in het winkelprogramma.



- maximaal toelaatbare uitbreidingsmetrage is exclusief de in het IOB genoemde 10.000 m² bvo GDV dat zich duidelijk onderscheidt van het reguliere winkelaanbod.
5. Teneinde een goede winkelroute te creëren aan de oostzijde van de binnenstad is een deel van het metrage aan de noordwand van het door de gemeente te realiseren gemeentehuis bestemd voor detailhandel. In onderhavige biedingsbrief maakt dit metrage geen onderdeel uit van de ontwikkelingsopgave van AM/ING. Wel dient het tijdspad voor realisatie van dit metrage te worden afgestemd op het tijdspad van realisatie van de overige winkels die deel uitmaken van het winkelcircuit. Ten aanzien van het –beperkte- winkelmetrage zal te zijner tijd overleg met CNR aangegaan worden met het doel dat dit winkelmetrage conform de inzet vanaf de start van de planontwikkeling door CNR in belegging wordt genomen.
 6. Private partijen hebben op basis van studie van de specifieke verplaatsingssituatie een taakstellend budget vastgesteld ten behoeve van de verplaatsingskosten (€ 5.950.000 prijspeil 1/7/06). Om budgetoverschrijding van de geraamde verplaatsingskosten te vermijden zal de gemeente zich maximaal inspannen om medewerking te verlenen bij het tot stand brengen van deze verplaatsingen. De gemeente zal tijdig en om niet (met uitzondering van legeskosten verbonden aan de directe betrokkenheid van het gemeentelijk apparaat), in overleg met Corio en haar adviseurs, in de directe nabijheid van Cityplaza (openbare) ruimte ter beschikking stellen ten behoeve van het realiseren van tijdelijke winkelruimte voor de te verplaatsen ondernemers. De benodigde ruimte zal door de gemeente beschikbaar worden gesteld in de staat waarin deze op dat moment verkeert, en zal na gebruik weer in oorspronkelijke staat worden opgeleverd, tenzij anders wordt overeengekomen. Indien onverhoopt sprake is van aantoonbaar hogere kosten voor 1 of enkele verplaatsingen dan treden gemeente en CNR in overleg om te komen tot planaanpassingen waardoor marktpartijen alsnog binnen het gestelde budget kunnen opereren. Daarbij geldt het uitgangspunt dat deze planaanpassingen de gemeente niet voor hogere kosten zullen plaatsnemen.

Woningbouwprogramma

1. Met betrekking tot de planuitwerking van de woningen, gegeven de beschikbare budgetten, het beoogde kwaliteitsniveau en de verkoopprijzen, wordt als randvoorwaarde gesteld te werken met één ontwerp bureau en de planuitwerking zo snel mogelijk op te starten. Dit om een optimale verhouding tussen prijs en kwaliteit te bewerkstelligen en te behouden;
2. Het woningprogramma wordt zowel in de koop als in de huur ontwikkeld. Gedurende de planuitwerking zal nadere differentiatie naar koop- en huursegmenten vorm krijgen.
3. De als uitgangspunt gehanteerde verkoopopbrengst is alleen te behalen indien de beoogde 28.000 tot 30.000 m² gbo woningen als eerste fase van alle geplande nieuwbouwwoningen in de binnenstad op de markt worden gebracht. Wij zijn voornemens van 2005 tot en met 2007 locatie 1 en 7 in verkoop te brengen. Deze termijn is gekoppeld aan de RO-procedure en zal bij vertraging opschuiven in de tijd. De gemeente zal de planning van de overige nieuwbouw woningplannen zodanig afstemmen dat geen concurrerende woonproducten tegelijkertijd de verkoop in gaan. Deze exclusiviteitsbepaling komt te vervallen nadat 90% van de woningen van locatie 7 is verkocht dan wel verhuurd.



4. In aanvulling op het vorige punt zijn ten aanzien van het doorgang vinden van een woningbouwontwikkeling op de locatie 'De Palmtorens' tussen gemeente en marktpartijen de volgende voorwaarden overeengekomen:
 - a. De woningen worden allen in het koopsegment (directe verkoop aan de consument, niet aan een verhuurder) ontwikkeld (vrije prijssegmentatie);
 - b. Op 1 januari 2005 dient minimaal 75% van het totaal aantal woningen juridisch aantoonbaar te zijn (voor)verkocht;
 - c. Op 1 januari 2005 wordt gestart met de bouw, hetgeen gevolgd moet worden door een ononderbroken bouwproces;
 - d. De oplevering van het woningcomplex vindt uiterlijk 1 oktober 2006 plaats;
 - e. Ontwikkeling van de Palmtorens vindt plaats binnen de stedenbouwkundige configuratie van het IOB.
5. Om het aanzienlijke woningbouwprogramma in een relatief korte tijd op te laten nemen door de markt achten wij het van doorslaggevend belang om gezamenlijk met de gemeente een stadspromotie- en een communicatietraject op te starten om ook potentiële kopers buiten Nieuwegein te interesseren voor het wonen in het vernieuwde stadshart van Nieuwegein;
6. Om bovengenoemde reden zal de gemeente geen verkoopbelemmerende aspecten voor het woningprogramma introduceren zoals toewijzingsbesluiten etc.;
7. Zoals in bijlage I reeds genoemd, is van de (maximaal) 30.000 m² gbo woningen, slechts 24.000 m² gbo in het getekende Planconcept weergegeven. De overige 4.000 tot 6.000 m² gbo is tijdens het onderhandelingstraject ter sprake gekomen onder de voorwaarde dat dit extra te realiseren woningprogramma wordt gevonden middels het verhogen van de bouwblokken zoals gesitueerd in het Planconcept d.d. 12 september 2002 (het Planboek). Hierbij geldt voor 2.000 m² gbo geen realisatie- maar een onderzoeksplicht, één en ander in samenhang met de mogelijkheden die verdere planuitwerking biedt. Gemeente en marktpartijen zullen de verdere uitwerking van de verhoging van de bouwblokken in onderling overleg tot stand brengen. Indien de gemeente op enig moment concludeert, vanuit welke invalshoek dan ook (stedenbouwkundig, politiek, etc.), dat de voorgestelde woongebouwen in het Planconcept toch niet hoger mogen worden ontwikkeld dan vervalt deze uitbreiding van het woningprogramma en dus ook de extra grondopbrengst. Nadrukkelijk zij opgemerkt dat een verhoging van de bouwblokken afwijkt van de in het IOB gehanteerde bouwhoogten;
8. ING Vastgoed Ontwikkeling en AM Vastgoed treden op als risicodragend ontwikkelaar voor alle appartementen in het plan.

Parkeren

1. Uitbreiding en aanpassing van infrastructuur en parkeerplaatsen zal gerealiseerd worden door en voor rekening en risico van de gemeente. De voor het Planconcept te realiseren parkeerplaatsen zullen dan ook geen financiële consequenties opleveren voor de planexploitatie zoals gepresenteerd. Oftewel, een eventuele onrendabele top zal niet op de vastgoedexploitatie van het Planconcept drukken.
2. In de kosten van de parkeerplaatsen zijn inbegrepen de bouwkosten t/m de waterkerende (dak)laag onder de (winkel)bebouwing, de kosten van aanleg van bouwrijpe grond op de parkeergarages, de toegangen voor autoverkeer, alsmede de opgangen voor voetgangers (liften, (rol)trappen etc.). Uitzondering hierop vormt een drietal zaken, waarvan de kosten voor rekening van de private partijen komen, te weten:



- a. Ondergrondse expeditiegang/-hof winkels blok 1, 4, 7 en 8
 - b. Ondergronds stijgpunt (in- en uitgang, trap/lift) woningen blok 1
 - c. Ondergronds stijgpunt (in- en uitgang, trap/lift) woningen blok 7
3. Ten behoeve van het winkelprogramma dienen er voldoende, goed bereikbare, ruim opgezette, veilige en herkenbare parkeervoorzieningen aan de binnenstad toegevoegd te worden, allen op korte loopafstand van de winkels (circa 100 m1, zoals getekend in het Planboek d.d. 12 september 2002). Als referentie voor het te realiseren kwaliteitsniveau gelden het Van Heekplein in Enschede en de Laakhaven in Den Haag. Een uitbreiding met 28.000 m2 bvo winkelruimte impliceert een uitbreiding van het parkeerareaal ten opzichte van het huidige beschikbare aantal parkeerplaatsen (inclusief eventuele tijdelijke plaatsen) van circa 1.100 plaatsen. Deze plaatsen zijn uitsluitend bedoeld om het winkelend publiek te faciliteren, de parkeerbehoefte van overige functies is hierin niet meegenomen. Gemengd gebruik van parkeervoorzieningen vraagt gedegen onderzoek en een secure afstemming. Gemeente en CNR/Ontwikkelingscombinatie zullen dit in nauw overleg nader uitwerken.
4. In aanvulling op het vorige punt zullen gemeente en CNR/Ontwikkelingscombinatie gezamenlijk een onderzoek starten naar de locatie, omvang, verschijningsvorm en capaciteit van de parkeervoorzieningen ten behoeve van het programma zoals in het Planconcept getekend. De gemeentelijke Nota Verkeer, Vervoer en Parkeren d.d. 4 maart 2003 dient hierbij als vertrekpunt, met inachtnaam van de brief van CNR d.d. 28 mei 2003 (kenmerk AE/kk/piv 1457/03.U6759) en de gemeentelijke Inspraaknota Verkeer, Vervoer en Parkeren d.d. 1 juli 2003. Gemeente en CNR/Ontwikkelingscombinatie zijn overeen gekomen de parkeersituatie gezamenlijk te optimaliseren op basis van de volgende uitgangspunten:
 - a. Partijen nemen de verdere uitwerking ter hand met gebruikmaking van de eigen interne expertise (er worden geen externe adviseurs ingeschakeld);
 - b. De parkeerbehoefte van het woning-/winkelprogramma uit het Planconcept wordt zoveel mogelijk binnen het centrumgebied gezocht, waarbij onder andere de in het planboek d.d. 12 september 2002 getekende variant op kavel 6 in ogenschouw wordt genomen;
 - c. Nieuwe parkeeroplossingen moeten functioneel en fysiek goed inpasbaar zijn;
 - d. Nieuwe parkeeroplossingen mogen niet leiden tot vermindering van het commercieel programma (met bijbehorende consequenties voor de grondexploitatie);
 - e. Nieuwe parkeeroplossingen mogen niet leiden tot een verslechtering van de parkeereexploitatie.
5. Eventuele capaciteitsknelpunten en/of onevenwichtigheden in het huidige parkeerareaal dienen voor rekening en risico van de gemeente in de toekomstige parkeersituatie opgelost te worden.
6. De benodigde parkeervoorzieningen dienen gelijktijdig met de oplevering van het winkelprogramma gereed te zijn. In de vaststellingsovereenkomst zullen sancties worden verbonden aan het afwijken van deze voorwaarde;
7. In het gepresenteerde plan is een parkeeroplossing voor woningen opgenomen (1,2 parkeerplaats per woning). In de grote te realiseren parkeergarage dient een overflow te worden geboden naar maximaal 1,5 parkeerplaats Bij de te verkopen parkeerplaatsen wordt uitgegaan van budgetneutraliteit (stichtingskosten worden gedekt door opbrengsten);

8. De gemeente verzorgt de hoofdinfrastructuur en benodigde ontsluitingen van en naar het kernwinkelgebied zodat de parkeergarages goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor bewoners en overige bezoekers van de binnenstad;
9. Tussen de gemeente Nieuwegein en Corio Nederland Retail dient overeenstemming te bestaan over parkeertarieven, eigendomssituatie van de parkeervoorzieningen en de beheersituatie. De afspraken hierover worden in een schriftelijk afsprakenkader vastgelegd (zie bijlage 2, pagina 3). Corio Nederland Retail is bereid, gezien haar huidige eigendom van de parkeervoorzieningen, in de toekomstige eigendomsstructuur te participeren.

Gemeentehuis en publieksfuncties

1. Gegeven de Europese regelgeving voor het realiseren van een gemeentehuis (Europese aanbesteding) en de gewenste garantie ten aanzien van een grondprijs is gekozen voor een opsplitsing van de IOB-locatie 4 in twee delen;
2. Het feitelijke gemeentecollocatie (15.000 m² gemeentehuis, 4.000 m² bibliotheek, 1.000 m² kunsttuin, 1.000 m² maatschappelijke functies en een nader te bepalen metrage detailhandel) is gesitueerd op één van beide deelloccaties. Echter circa 2.800 m² bvo van het stadskantoor is gesitueerd boven een drie laags winkelgebouw. De kantoorruimten op verdieping zijn eenvoudig via loopbruggen gekoppeld aan het gemeentehuiscluster zodat organisatorisch geen barrières ontstaan. De vraag of de kantoren van de gemeente in een huur- of een koopregime vallen, dient later uitgewerkt te worden. Zoals reeds genoemd is aan dit kantoorvolume net als aan het gemeentehuiscluster door de private partijen geen grondwaarde toegerekend.
3. Het gemeentehuis op kavel 4, met baliefuncties en backoffice, is uitgangspunt geweest bij de planvorming en is derhalve onlosmakelijk verbonden met het Planconcept behorende bij deze aanbiedingsbrief.

Financiële en faseringsaspecten

1. Uitgangspunt vormt het contract d.d. 27 februari 2002 waarin de private partijen de vastgoedexploitatie voor hun rekening nemen en de gemeente Nieuwegein de grondexploitatie. Dit impliceert dat de gemeente alle voor het in het Planboek d.d. 12/9/02 weergegeven Planconcept benodigde bouwrijpe grond tijdig levert aan de private partijen, vrij van verplichtingen en milieutechnisch zowel als bouwtechnisch geschikt voor de beoogde functies. Voor het bouwrijp maken gaan wij uit van de definitie 'dat de grond conform planning geleverd wordt in bouwrijpe staat, zijnde vrij van verharding, opstallen, andere (onbekende) obstakels of funderingen, kabels en leidingen en afgewerkt tot het huidig maaiveldniveau en dat de grond geschikt is voor de realisatie en het gebruik van het object zoals vastgelegd in het programma en de bijbehorende plantekeningen, zodanig dat zich op of in de bodem, of het zich daarin bevindende grondwater, geen zodanige concentraties van schadelijke stoffen bevinden dat de grond niet kan worden bebouwd of gebruikt voor het project en/of het project niet overeenkomstig haar bestemming in gebruik kan worden genomen en/of anderszins sanering noodzakelijk is. Tevens zullen met betrekking tot de grond, inclusief het grondwater, geen tijdelijke of blijvende beheersmaatregelen van toepassing zijn';
2. De sloopkosten van het bouwblok nader aangeduid met 'Citykantoren Noord/Zuid' (kantoren, woningen, parkeergarage, winkels en bibliotheek), de kosten van sloop en



bouwrijp maken van alle Corio- en andere gronden en de inrichting van de openbare ruimte (conform gemarkeerd gebied zoals op het laatste blad van deze bijlage is weergegeven) zijn voor rekening en risico van de gemeente (inclusief alle bijbehorende werkzaamheden zoals programmering, ontwerp, engineering, voorbereiding, realisatie en procesbegeleiding). De gemeente dient zich daarbij te realiseren dat een deel van de kostenbesparing die in het rapport van Mavam (de mediator ten tijde van de onderhandelingsfase) is genoemd, voortkomt uit het niet toerekenen van bijkomende kosten en winst & risico. De gemeente kan richting CNR nimmer aanspraak maken op een benodigd budget voor deze kosten. De sloopkosten van de te renoveren winkels zijn begrepen in de bouwkosten en komen derhalve voor rekening en risico van CNR/AM/ING. Ook de sloopkosten van de woningen t.b.v. de "doorbraken" komen voor rekening van CNR/AM/ING. De te maken sloopkosten van de Konmar komen voor gezamenlijke rekening van CNR, AM/ING en de gemeente volgens de verdeelsleutel 1/3, 1/3, 1/3. Het budget hiervoor wordt gemaximaliseerd op € 180.000, tenzij blijkt dat het gebouw asbest bevat. In dat geval treden partijen opnieuw in overleg over de verdeling van de kosten. De sloopactiviteiten worden uitgevoerd door de ontwikkelingscombinatie AM/ING.

3. Normaliter zou de gemeente verantwoordelijk zijn voor verplaatsing, cq. uitkoop van de ondernemers teneinde bouwrijpe grond te kunnen leveren. Gegeven de specifieke deskundigheid die gemoeid is met het verplaatsen van ondernemers/winkeliers in Cityplaza is de post "verplaatsingskosten ondernemers/winkeliers" binnen de vastgoedexploitatie gebracht en komt derhalve voor rekening en risico van de combinatie CNR/AM/ING;
4. De budgetverlaging van de '8 kostenposten' is mede gebaseerd op het uitgangspunt dat geen waterbassin hoeft te worden aangelegd ten behoeve van de sprinklerinstallatie. In eerdere correspondentie is hierbij al opgemerkt dat wanneer toch een bassin noodzakelijk blijkt te zijn, verrekening met de gemeente plaats zal vinden;
5. De afname en betaling van de bouwrijpe grond zal eerst plaatsvinden bij de afgifte van een niet meer voor schorsingen vatbare bouwvergunning en de afgifte van eventueel overige benodigde vergunningen;
6. Afwijking van de oorspronkelijk en in overleg met de gemeente gekozen datum voor start bouw (1/1/04) en geplande opleveringsdatum leidt tot bijstelling van de uiteindelijk te voldoende grondwaarde. Hierbij worden de uitgangspunten m.b.t. rente, index etc. gehanteerd zoals in het rekenmodel d.d. 12 september 2002. Deze uitgangspunten zijn samengevat in bijlage III van deze brief.
7. Wij benadrukken dat het opgenomen budget voor verwerving en leegstand van de Corio-bezittingen is gebaseerd op het uitgangspunt dat de gemeente Nieuwegein de kantoren en de woningen die gesloopt moeten worden op 1 januari 2004 verwerft. Zoals bekend is bij de gemeente, is het budget niet toereikend wanneer verwerving pas later plaats zou vinden.
8. De gemeente heeft aangegeven de Corio-bezittingen aan de Schakelstede vanuit financiële overwegingen (in verband met leegstandskosten en waarde-indexering) spoedig te willen verwerven, ook als sloop en start bouw nog op zich laat wachten. Corio is hiertoe in principe bereid, onder de voorwaarde van een terugkoopgarantie indien onverhoopt geen overeenstemming wordt bereikt en het project geen doorgang vindt.



Inrichting openbare ruimte

1. Voorwaarde bij deze biedingsbrief is dat de gemeente Nieuwegein en CNR tot overeenstemming komen over de inrichting van de openbare ruimte en de bijbehorende tijdsplanning. Hiermee wordt beoogd een afgestemd kwaliteitsniveau tussen gebouwen en openbare ruimte te bereiken.
2. CNR verbindt aan de inrichting van de openbare ruimte door de gemeente de voorwaarde dat het eerder door de gemeente geraamde budget à € 3.600.000 (prijspeil 1/1/02) wordt aangehouden. De gemeente zal dit budget aanwenden voor directe (bouw)kosten, exclusief BTW, bijkomende kosten en overige toeslagen, en wel op een gedifferentieerde wijze. De prijzen variëren van hoog naar laag respectievelijk voor pleinen, winkelroutes, verbindingsroutes en achterafgebieden. Met deze gestaffelde prijs-kwaliteitsaanpak zal de gemeente aansluiten bij het kwaliteitsniveau dat CNR beoogt. Als referentie voor de inrichting van het openbaar gebied, met een indicatief geraamde omvang van 11.000 m² (zie bijgevoegde kaart), geldt Mariënborg in Nijmegen, aangevuld met groenvoorzieningen. Een eventueel aanbestedingsvoordeel, bij gelijkblijvende kwaliteit, komt de gemeente toe.
3. Onder de kosten van het inrichten van het openbare gebied wordt verstaan het ontwerpen, voorbereiden en realiseren van de inrichting van de openbare ruimte vanaf de waterkerende (dak-)laag van de ondergelegen parkeergarage of vanaf het kruwrijp gemaakte grondperceel. Hieronder vallen in ieder geval de bestrating inclusief riolering, het meubilair, de bijzondere elementen (groen en water) en de openbare verlichting.
4. De planvorming voor de inrichting van de openbare ruimte zal middels nauwgezet en zorgvuldig overleg tussen gemeente en private partijen tot stand komen, gekoppeld aan de te onderscheiden ontwerpfasen teneinde de gezamenlijk beoogde kwaliteit te waarborgen.
5. Tussen Corio Nederland Retail en de gemeente Nieuwegein worden in een later stadium duurzame beheerafspraken gemaakt voor de openbare ruimte, die reeds in het afsprakenkader (zie bijlage 2, pagina 3) m.b.t. de inrichting van de openbare ruimte richting worden gegeven.

Toelichting kostenbesparing inrichting openbare ruimte

1. In het rapport van Mavam is een kostenbesparing genoemd van € 370.000 (pp1/1/02) voor de sloopkosten en de inrichting van de openbare ruimte. Voorts is aangegeven dat indien de gemeente deze posten voor haar rekening neemt, de bijkomende kosten en de post voor winst & risico kan vervallen. Het doorrekenen van de directe kostenbesparing van € 370.000 en het vervallen van de bijkomende kosten en winst & risico levert een verlaging van het budget op van € 2.100.000 prijspeil 1/1/04, ofwel € 1.845.000 prijspeil 1/1/02 zoals in het rapport van Mavam genoemd (paragraaf 5.4).

Kwaliteit vastgoed

1. Voor de kwaliteit van het door de private partijen te realiseren vastgoed worden projecten als Mariënborg te Nijmegen en Sint Jorisplein te Amersfoort als referentiekader gehanteerd. De gebouwen zullen voldoen aan het Bouwbesluit. Verdere aanscherpingen, bijvoorbeeld t.a.v. duurzaam bouwen, zijn niet verdisconteerd in de kostencalculaties van het thans gepresenteerde Planconcept. Wij stellen de door de gemeente geuite wens om aanvullende mens- en milieuvriendelijke maatregelen in de



- planuitwerking te onderzoeken in een later stadium van planuitwerking met u te bespreken;
2. De kwaliteit van het te realiseren vastgoed vormt onderwerp van afstemming met de gemeente Nieuwegein en de private partijen. Hiermee wordt beoogd een afgestemd kwaliteitsniveau te bereiken tussen de inrichting van het openbare gebied en het vastgoed.

Toelichting besparing '8 kostenposten' als reactie op het rapport van Mavam (de nummering komt overeen met de paragrafen in het rapport)

- 5.1.1. Gevelverfraaiing. Ten aanzien van het bedrag € 250.000 bestaat overeenstemming.
- 5.1.2. Aanpassing entrees bestaande woningen. In tegenstelling tot het gesuggereerde in het advies van Mavam zijn wij van mening dat ten behoeve van de ontsluiting van woningen op de 1^e verdieping aan de Raadstede en de Markt-oostzijde, ten gevolge van de benodigde 'doorbraken' er wel 2 nieuwe/extra liften (incl. ontsluiting/bouwkundige voorzieningen) nodig zijn. De voorgestelde € 750.000 is hiervoor niet toereikend en dient tot budget van € 850.000,- te worden verhoogd. De bijstelling van het budget betekent een budgetverlaging van € 150.000 ten opzichte van de eerdere raming d.d. 12/9/02.
- 5.2.1 Droogloopvoorzieningen. Het normbedrag van € 500,- is akkoord. De gehanteerde 960m¹ luifel zijn opgemeten van de huidige planconcepttekeningen. Het totale budget van € 480.000,- blijft derhalve gehandhaafd.
- 5.2.2. Expeditiehoven. Er lijkt overeenstemming te bestaan over de kosten per m² (€ 950 bieding Corio, € 1.000,- visie Mavam). Bovendien zijn Corio en ontwikkelaars van mening vanuit functioneel, commercieel en beheersoptiek dat de getekende 3 expeditiehoven (2x Noordstede; 1x Schakelstede) gewenst zijn. De hiervan afgeleide en gemeten 1.005m² bvo blijven wat ons betreft kwalitatief noodzakelijk. Kortom er is sprake van 3 en niet 2 (600m²) inpandige expeditiehoven (inclusief goederenliften, technische-veiligheidsvoorzieningen) x €950,-/m² x 1.005m², ofwel € 954.750,- totaal.
- 5.2.3. Expeditie-/vluchtgangen. De hier bedoelde 'inpandige' expeditie-/vluchtengangen zijn niet in de vormfactor bruto/verhuurbaar winkeloppervlak verdisconteerd. Dit rechtvaardigt ons inziens het opnemen van een budget ten behoeve van m² gebouwde ruimte. De m² zijn opgemeten van de thans beschikbare tekeningen en het bedrag per m² aan bouwkosten achten wij reëel. Hierin inbegrepen zijn in hoofdlijn kosten ten behoeve van fundatie, vloeren, wandafwerkingen/-bescherming, daken, vluchtwegvoorzieningen/-deuren, sprinklerinstallatie en additionele maatregelen (wijzigen koelunits etc.) aan thans aanwezige 'achtergevels' die straks deels in de vlucht-expeditiezone zullen liggen. Wij zijn bereid het eerdere budget van € 588.000,- met € 100.000 te verlagen tot € 488.000,- en het eventuele budgetrisico te accepteren.
- 5.2.4 Technische ruimten. Wat betreft de technische ruimten is het inderdaad niet terecht om 4% over het volledige oppervlak te ramen, maar slechts over de uitbreidings-m². Kortom wij zijn het eens met de voorgestelde verlaging van € 132.000,- van het budget tot € 720.000,- (zijnde 28.000m² x 4% x € 640,-/m² is € 716.800,-; afgerond € 720.000,-).
- 5.2.5 Aansluitingen infrastructuur. Nogmaals willen wij benadrukken op basis van ervaring in andere binnenstedelijke projecten dat ten aanzien van de bedoelde kostencomponenten onder installatietechnische infrastructuur de nutsbedrijven ons verplichten deze maatregelen op eigen terrein te treffen. Tevens hebben wij ervoor gekozen deze substantiële kostenpost niet in de bouwkosten te verdisconteren, maar juist deze door ons als risicovolle kostenpost te laten zien. Feitelijke analyse van het plan en informatie uit andere projecten hebben geleid tot een risico-inschatting voor de situatie in



Nieuwegein. In de oorspronkelijke bieding d.d.12/9/02 hebben wij naar de mening van de specialisten binnen onze ondernemingen reeds scherper dan de ervaring uitwijst gebudgetteerd voor de te verwachten kostencomponenten op dit vlak. Met name het kostenrisico van een door de brandweer vereist 'waterbassin' t.b.v. de sprinklerinstallatie achten wij groot.


Met in het achterhoofd de reeds gevoerde discussie inzake deze kosten is ons voorstel het budget in twee delen te splitsen resulterend in een totaalbedrag van € 1.100.000,-. De splitsing bedraagt respectievelijk € 300.000,- (prijspeil 1/1/02) voor het voornoemde waterreservoir en € 800.000,- voor de overige en 'zekere' aansluitingen en bijbehorende bouwkundige voorzieningen. Dit leidt tot een totale verlaging van het budget met € 400.000, onder de voorwaarde dat verrekening met de gemeente plaatsvindt indien het maken van een waterreservoir toch nodig blijkt te zijn.

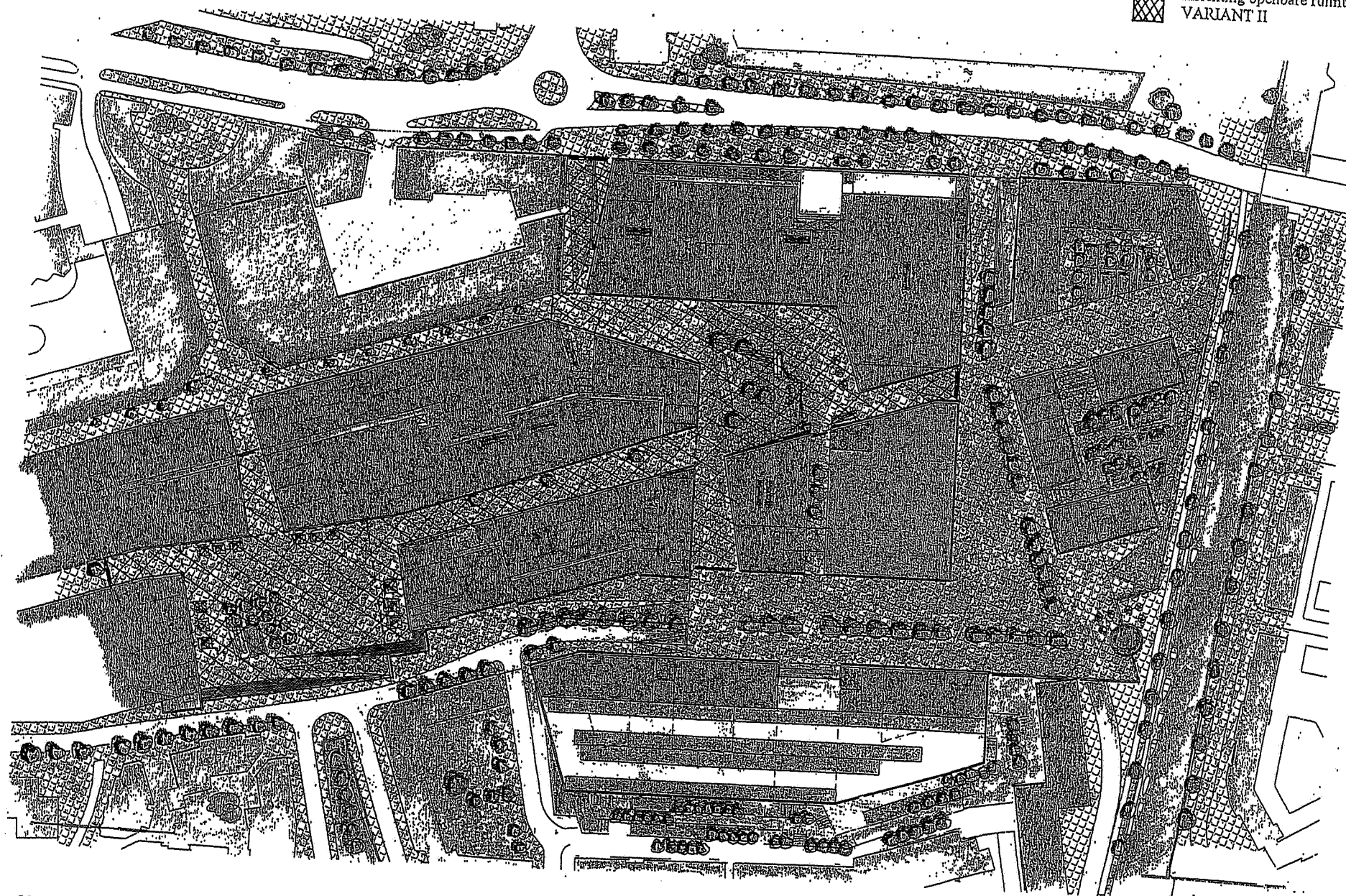
5.3. Het geraamde budget voor 'doorwinkelvoorzieningen' van € 350.000,- is akkoord.

Voorts is een taakstellende budgetverlaging van € 150.000 (prijspeil 1/1/02) overeengekomen. Als gevolg van bovengenoemde verlaagde budgetten zijn de bijkomende kosten, de kostenindex, de rentekosten en de vergoeding voor winst & risico ook lager. Dit brengt in totaal een verbetering van het exploitatieresultaat met zich mee van € 1.285.000, prijspeil 1/1/04.

Voor de volledigheid dient nog een opmerking te worden gemaakt met betrekking tot de gebouwde nutsvoorzieningen. De voorzieningen worden voor rekening en risico van de nutsbedrijven gerealiseerd. CNR/AM/ING en de gemeente zullen medewerking verlenen aan een technisch juiste en ruimtelijk zo evenwichtig mogelijke inpassing van deze voorzieningen. Uitgangspunt bij deze inpassing is dat de voorzieningen uitsluitend ten behoeve van het programma zoals weergegeven in het Planconcept worden gerealiseerd.



 Inrichting openbare ruimte
VARIANT II



[Handwritten signatures]



BIJLAGE III: GRONDSLAGEN VOOR AANPASSING/VERREKENING GRONDPRIJS

Verwerving gebouw Schakelstede

Het te verwerven gebouw bestaat uit:

	Waarde per 1/1/02	index	Waarde per 1/1/04	Waarde per 1/1/05
Citykantoren (incl. bibliotheek)	€ 7.618.712	2% p/j	€ 7.926.508	€ 8.085.038
42 woningen (incl. parkeerkelder)	€ 4.672.121	2% p/j	€ 4.860.875	€ 4.958.092
745 m ² vvo winkels (incl. 341 m ² magazijn)	€ 1.721.389	2% p/j	€ 1.790.933	€ 1.826.752
Totaal bij verwerving			€ 14.578.316	€ 14.869.882

* De totale waarde van de transformatiemeters bedraagt € 15.692.442 (= € 13.971.053 + € 1.721.389)

Opmerkingen:

- CNR zal uitsluitend instemmen met verwerving onder de voorwaarde van een terugkoopgarantie met prijsafspraken voor het geval dat het project geen doorgang vindt;
- Indien verwerving op een later tijdstip plaatsvindt dan 1/1/04, dient de na 1/1/04 te berekenen huurderiving ten laste van de exploitatie te worden gebracht. De kosten van huurderiving tot aan 1/1/04 zijn reeds in de exploitatie opgenomen;
- Overeenkomstig eerdere verslaglegging ligt de verantwoordelijkheid van het verplaatsen en huisvesten van de bibliotheek bij de gemeente;
- De verantwoordelijkheid voor het uitplaatsen en (tijdelijk) huisvesten van de 5 zittende winkelondernemers komt voor rekening en risico van de combinatie CNR/AM/ING;
- Vanaf de datum van verwerving zijn alle baten en lasten van het complex voor de gemeente. Op dat moment is mogelijk nog sprake van een huurcashflow van de bibliotheek en de 5 winkelunits. Momenteel bedraagt de jaarhuur van de bibliotheek € 223.830 en die van de 5 winkelunits gezamenlijk € 167.310. Desgewenst kunnen met CNR afspraken worden gemaakt omtrent het beheer van de nog verhuurde units.
- Naast de huurcontracten worden ook de contracten met de HOD door de gemeente overgenomen. De exacte inhoud van deze contracten wordt voorafgaand aan verwerving aan de gemeente kenbaar gemaakt (ze hebben overigens een opzegtermijn van slechts 1 maand);

Winkels Schakelstede versus overige transformatiemeters

Om een volledig beeld te krijgen van alle kosten en opbrengsten behorend bij het gepresenteerde Planconcept is in het oorspronkelijke rekenmodel (dat als bijlage bij de brief d.d. 12 september 2002 was gevoegd) het gehele transformatiemetragage aan zowel de opbrengsten- als aan de kostenzijde weergegeven. In theorie wordt hiermee weergegeven dat het gehele transformatiemetragage ten behoeve de ontwikkeling wordt ingebracht tegen de dan geldende boekwaarde, terwijl voor een zelfde bedrag in een zelfde metragage wordt ge(her)investeerd. Een extra investering in dit metragage betreft een rendementsverlaging van 8,64% tot 8,5% en een in de opbrengstenberekening gehanteerde huursprong van 10%.

In de praktische uitwerking kan het totale transformatiemetragage van 6.965 m² verhuurbaar vloeroppervlak worden gesplitst in 745 m² in het blok Schakelstede en 6.220 m² in de overige bebouwing. Het eerstgenoemde metragage in het blok Schakelstede wordt daadwerkelijk door de gemeente verworven en gesloopt (in samenhang met het overige volume van het blok Schakelstede), waarna CNR opnieuw in het metragage (her)investeert. Het overige metragage transformatiemeters maakt onderdeel uit van bebouwing die niet (of ten dele) wordt gesloopt en wordt op verschillende tijdstippen in de ontwikkeling ingebracht. Het laatstgenoemde aspect heeft te maken met het feit dat de units pas worden ingebracht op het moment dat de beleggingswaarde van het vastgoed niet langer gehandhaafd kan blijven omdat de huurcashflow komt te vervallen. Uit praktische overwegingen vindt derhalve geen feitelijke levering plaats van dit metragage aan de gemeente. De inbreng en herinvestering betreffende deze transformatiemeters blijft derhalve theoretisch en afstemming hieromtrent vindt uitsluitend plaats tussen CNR enerzijds en AM/ING anderzijds.

Posten die ter verrekening in mindering worden gebracht op de grondprijs

Op het moment van betaling van de grondprijs worden de onderstaande posten ter verrekening in mindering gebracht op de grondprijs.

	Prijspeil 1/1/02	Index	Prijspeil 1/1/04	Prijspeil 1/1/05
8 woningen t.b.v. passages	€ 830.000	2% p/j	€ 863.532	€ 880.803
Sloopkosten 8 woningen	€ 252.000 (€ 200.000 + 26% bk)	3% p/j	€ 267.346	€ 275.367
Leegstandskosten			€ 1.995.372	P.M. *
plankosten			€ 1.282.395	P.M.

* afhankelijk van tijdstip verwerving Schakelstede

Grondslagen voor een later tijdstip van start bouw en/of een langere bouwtijd als gevolg van het later toegevoegde woningprogramma, verlate levering van bouwrijpe gronden of vergelijkbare oorzaken.

Het rekenmodel dat als bijlage bij de oorspronkelijke bieding d.d. 12/9/03 was gevoegd, bevat alle parameters die nodig zijn om het bouwplan in de tijd te verschuiven indien daar aanleiding toe bestaat. De belangrijkste parameters uit dit rekenmodel zijn:

- opbrengstenstijging winkelhuurprijzen	2% per jaar tot oplevering
- opbrengstenstijging v.o.n.-prijzen woningen	2% per jaar tot start bouw
- kostenindex	3% per jaar
- rentekosten	6,5% per jaar

Bijlage 3
Nieuwegein



2004 - 533

Projectbureau binnenstad

KOPIE / OFF.AFSCHRIFT voor:					
Map CORIO					
FEZ	DT	IBA	SO	OW	GD
FB	BS	VL	SRO	SEC	AFV
CFA	AZ	P&O	WEE	BB	KTV
INFO	AJK	SD	VHV	CTV	LM
BOEK	AFO	WZ	BWT	CTU	POL
	S&R	VV	BRW	GB	BZ
OND	MIL	PL	MC	STWA	AMB
MINUUT	COLI:				

Contactpersoon Pierre Sommer

Telefoon (030) 607 15 74

Fax (030) 601 37 20

E-mail pfrm.sommer@nieuwegein.nl

Corio Nederland Retail B.V.
t.a.v. de heer drs P.H.M. Tankink
Postbus 8243
3503 RE UTRECHT

Datum 19 augustus 2003

Kenmerk 50/PB/ps/195 2003/9160

Onderwerp Biedingsbrief

VERZONDEN 27 AUG. 2003

Geachte heer Tankink,

Met genoegen reageren wij hierbij op uw finale biedingsbrief over het binnenstadsplan van Corio Nederland Retail van 5 augustus 2003 (uw kenmerk: AE/kk/piv1457/03.U9321).

Wij hebben uw aanbieding beoordeeld en kunnen deze onder de volgende opmerkingen en voorwaarden aanvaarden.

Woningbouwprogramma

Inzake de exclusiviteitsbepaling voor de woningbouw is de termijn gekoppeld aan de RO-procedure. Bij een langdurige vertraging veroorzaakt door de RO-procedures wordt de gemeente te zeer beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden. In de vaststellingsovereenkomst dient te worden opgenomen op welk moment en onder welke voorwaarden de exclusiviteit wordt opgeschort dan wel vervalt.

Financiële en faseringsaspecten

Uw bieding sluit op het bedrag van € 13.611.875,=, prijspeil 1 januari 2004, exclusief BTW (zie geheime bijlage 1). Hierbij wordt nadrukkelijk verwezen naar de indexeringsparameters uit het oorspronkelijke rekenmodel d.d. 12/09/'02 zoals genoemd in de bijlage van de biedingsbrief (met bovengenoemd kenmerk). De afname en betaling van de grond wordt afhankelijk gesteld van de datum waarop de bouwvergunning niet meer voor schorsing vatbaar is en van de afgifte van eventuele andere vergunningen. In dat kader is het noodzakelijk dat CNR de benodigde vergunningen zo spoedig mogelijk dan wel tijdig aanvraagt. In de vaststellingsovereenkomst dient hiervoor een tijdschema te worden opgenomen.

Bladnummer 2/2

Kenmerk

Onderwerp Aanbiedingsbrief

Vestiging van een warenhuis

Indien het warenhuis niet ingevuld kan worden en het evenmin kan worden vervangen door een gelijkwaardig alternatief, behoudt de gemeente zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden.

Goedkeuring door de gemeenteraad

Aanvaarding van uw bieding gaat onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad van de vaststellingsovereenkomst.

Wij vertrouwen op een voorspoedige contractuele uitwerking.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Nieuwegein

drs C.M. de Vos
de burgemeester

M.J. Gianotten
Loco-secretaris

1 geheime bijlage: grondbod



GEHEIM

Bijlage 1:

Behorende bij de aanvaardingsbrief van de gemeente Nieuwegein d.d. 19 augustus 2003, kenmerkSO/PB/ps/195 op de 'definitieve biedingsbrief binnenstadsplan Corio Nederland' d.d. 5 augustus 2003, kenmerk AE/kk/piv1457/03.U9209.

Het nieuwe bod is € 13.611.875, exclusief BTW. Gespecificeerd als volgt:

Bod van 12 september 2002	€	4.521.119
Verbeterde vastgoedexploitatie, onderhandelingstraject 1	€	2.025.000
Verbeterde vastgoedexploitatie, onderhandelingstraject 2	€	625.000
Bijdrage gemeente aan sloopkosten Konmar	-/ €	60.000
Kostenoverheveling naar gemeente, door Corio geraamd op	€	6.500.756
<hr/>		
Totaal	€	<u>13.611.875</u>





Aan: Ledén Bestuurlijk Overleg (BO) Corio/OC (AM+ING) – Gemeente Nieuwegein
 Van: Pierre Sommer (Vz. Gemengde Werkgroep/Werkgroep +)
 Betreft: Afspraken over in de werkgroepen en diverse BO's behandelde onderwerpen
 Datum: 16 augustus 2004

Hieronder volgen de resultaten van de gemengde werkgroep en de zogenaamde werkgroep +. De resultaten zijn op te vatten als de commerciële n beleidsmatige voorbereiding van het weer op te pakken contracteringstraject. De resultaten zijn te beschouwen als een supplement op de aanbiedings- en aanvaardingsbrief. Gezien de bereikte overeenstemming over de behandelde onderwerpen zijn de leden van beide werkgroepen van mening dat in het Bestuurlijk Overleg van 17 augustus a.s. slechts twee mogelijkheden resten: goedkeuring of afkeuring van het resultaat. De aanvaarding van de resultaten uitmondend in de vaststellingsovereenkomst geschiedt uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring van de hogere organen van elk van de partijen. Aan de kant van de private partijen zijn dit de directies en de raden van bestuur. Aan de kant van de gemeente zijn dit het college van Burgemeester en Wethouders, de Commissie Binnenstad en de Gemeenteraad. Met deze resultaten is de weg vrij voor de hervatting van het stopgezette contracteringstraject.

Het spoedig opstarten alsmede een deskundige, effectieve en efficiënte leiding ervan acht de werkgroep noodzakelijk om in november a.s. tot een behandeling, met als doel vaststelling, van de vaststellingsovereenkomst door de gemeenteraad van Nieuwegein en de bevoegde organen van de private partijen te komen.

1. Parkeerconfiguratie

1. Het totale budget van € 45 mln. dat de gemeente ter beschikking stelt voor de herontwikkeling van de gehele binnenstad en daarbinnen het bedrag van € 6 mln. strekkend tot de realisatie van de onder punt 1.2 genoemde parkeerconfiguratie zijn gemeente-interne bedragen. Over die configuratie bestaat consensus. Het gaat daarbij om aard, aantal, locaties, ontsluiting van de parkeerplaatsen/-garages (PP). De gemeente kan planoptimalisaties doorvoeren die naar het oordeel van beide partijen geen aantasting behelzen van de overeengekomen referentiekwaliteiten alsmede aanbestedingsvoordelen e.d. bewerkstelligen. Het bedrag van € 6 mln. zal de gemeente inverdiene binnen de totale rechthoek van de binnenstad en het hiervoor geldende totaalbudget. Partijen zijn ervan overtuigd dat de inverdienopdracht van de gemeente maar in beperkte mate te realiseren is binnen het Corio-plandeel. Deze inverdienopdracht zal naar verwachting hoofdzakelijk betrekking hebben op aanbestedingsvoordelen. Deze genoemde bedragen regaderen Corio/OC niet en komen niet te staan in de te sluiten vaststellingsovereenkomst tussen gemeente en Corio/OC.

2. Wat betreft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor het parkeren in de midden/oostzijde van de binnenstad zijn partijen het eens over de inhoud van volgende bijlagen: *nie te laden gekaracteriseerde overeenkomst houdende*

A Overzicht aantal/aard/locatie van p-plaatsen (shortlist) d.d. 13 april 2004, vastgesteld in BO d.d. 16 april 2004).

B1+2 Overzichten van PP. Eén voor de werkdag en één voor de zaterdag (longlisten) d.d. 21 juni 2004, vastgesteld in BO d.d. 24 juni 2004.

C1+2 Tekeningen van beschikbare PP op werkdag en zaterdag d.d. 14 juni 2004, vastgesteld in BO d.d. 24 juni 2004.

D Omgevingskaart maaiveldhoogten en in- en uitgangen P-garages d.d. 17 juni 2004, inclusief aanduiding van twee uit te werken studiegebieden i.c. het "oksel van P4/P5" en de "oostgevel van P1 en straat/gebied ernaast", vastgesteld in BO d.d. 24 juni 2004. Hieraan is nog toe te voegen een bijlage met de indicatieve aanrijrouten van de parkeergarages (vgl. versie UN Studio d.d. 30 juni 2004 met parkeerniveau van -0,90 NAP en + 2.10 NAP maaiveld. De blauwe lijnen geven auto-ontsluiting en in-/uitgangen parkeergarages aan, d.d. 5 juli 2004).

vastlegging van de afspraken uitdrukkelijk (de samenwerking ten aanzien van) de herontwikkeling van de binnenstad van Nieuwegein
 Betreft: Afspraken tussen Corio/OC en de gemeente Nieuwegein over de in de werkgroepen en diverse BO's behandelde onderwerpen, 16 augustus 2004

2. Planning

1. Partijen – gemeente, Corio en OC – onderschrijven de door Triode gemaakte Projectplanning: d.d. 28 mei 2004: Nieuwegein-centrum, planning kavels 1, 4A, 4B, 7 en 8 en parkeren en openbare ruimte, vastgesteld in het BO 24 juni 2004. Deze is in onderling overleg tot stand gekomen en zij committeren zich aan de daaraan verbonden inspanningen en consequenties. Er wordt uitgegaan van één bouwvergunning en één bouwstroom voor de Fasen 1 en 2 van de OC. De gemeente hanteert tijdig de noodzakelijke publiekrechtelijke bevoegdheden en procedures en treft tijdig de feitelijke handelingen om die vergunningen en bouwstromen te bewerkstelligen binnen de in de planning aangegeven termijnen. Dit betekent dat eenieder zich tot het uiterste inspant de door hem/haar te verrichten activiteiten af te ronden binnen in die planning vermelde termijnen.
2. De Projectplanning kent de volgende aanvullingen en/of wijzigingen:
 - A. als start bouw 'Fase 1 Parkeren' geldt 1 januari 2007 (en niet de indicatie 'eind 2006').
 - B. als startdatum 'Fase 2 parkeergarage onder de Markt & Bovenbouw' (en dientengevolge het moment van 'Levering bouwrijpe grond Fase 2) geldt het moment van 'Oplevering Fase 1', thans verwacht 2,5 jaar na start bovenbouw Fase 1 (dit ter vervanging van de tekstindicatie in de Triode-planning van 'eind 2009'). Uitgaande van de Projectplanning is 1 juli 2010 de uiterlijke startdatum voor Fase 2.

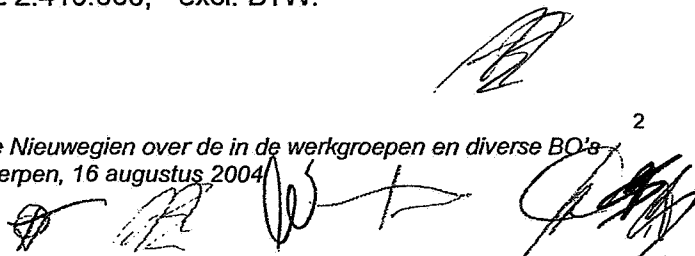
3. City Noord/Zuid (gebouw Schakelstede)

3.1 Koopprijs

- A. De gemeente verwerft het gebouw 'City Noord/Zuid' van Corio voor een boekwaarde van € 14.578.316,= k.k., prijspeil 1 januari 2004, te indexeren met een vast percentage van 2% per jaar. Per beoogde datum startbouw Fase 1, i.c. 1 januari 2007, bedraagt deze boekwaarde dan € 15.470.625,= k.k. excl. BTW.
- B. De OC betaalt aan de gemeente de (geïndexeerde) boekwaarde als onderdeel van de Totale Grondprijs op basis van het bepaalde onder punt 5 'Betaling van de grondprijs'.
- C. In het tussen de gemeente en Corio te sluiten koopcontract krijgt de OC vooraf tijdig inzage en een goedkeuringsrecht.
- D. Op basis van aanvullende afspraken tussen Corio en de gemeente zal de daadwerkelijke koopprijs City N/Z, p.p. 1 januari 2004 voor de gemeente worden verhoogd met:
 1. Een index van 2% per jaar tot aan het moment van feitelijke levering;
 2. Het bedrag bedoeld voor de vergoeding van de leegstandskosten van City N/Z t/m december 2003 ad. € 1.995.198,= excl. BTW, prijspeil 1 januari 2004, te indexeren met een rentepercentage van 6,5% per jaar tot aan het moment van feitelijke levering;
 3. Een bedrag "leegstandskosten gedurende de periode januari 2004 t/m juni 2004" ter hoogte van € 487.601,= excl. BTW, prijspeil 1 juli 2004, te indexeren met een rentepercentage van 6,5% per jaar;
 4. Een bedrag (bij Corio en gemeente bekend) voor de maandelijkse leegstandskosten indien latere levering plaatsvindt dan 1 juli 2004;
 5. Alle overige additionele kosten die voortvloeien uit de aan-/verkoop van City N/Z. Bovenstaande punten 2, 3, 4 en 5 regarderden de OC niet en worden direct tussen gemeente en Corio afgehandeld.

3.2 Leegstandskosten City N/Z t/m december 2003

- A. Bij de berekening van de residuele grondwaarde van het nieuwbouwproject is rekening gehouden met een projectbijdrage "Leegstandskosten City N/Z t/m december 2003" ad. € 1.995.198,= excl. BTW, prijspeil 1 januari 2004, te indexeren met een rentepercentage van 6,5% per jaar. Per beoogde datum startbouw Fase 1, i.c. 1 januari 2007, bedraagt deze 'bijdrage leegstandskosten' dan afgerond € 2.410.000,= excl. BTW.



- B. Deze 'Bijdrage leegstandskosten' wordt door de OC, als grondprijscomponent, aan de gemeente betaald bij het voldoen van de grondprijs, op basis van de onder het punt 5 'Betaling van de grondprijs' genoemde uitgangspunten.

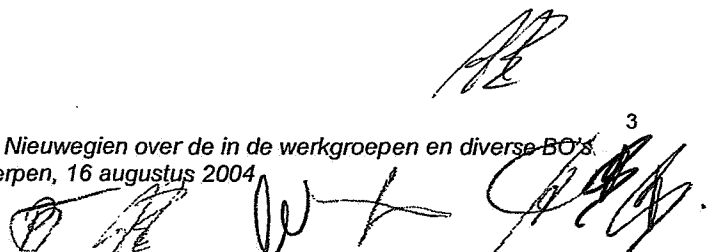
4 Grondprijs

1. De overeengekomen Totale Grondprijs behorende bij het Corio/OC-plan (zie projectprogramma gedefinieerd in de biedingsbrief van 8 augustus 2003) bedraagt € 29.210.000,= excl. BTW, prijspeil 1 januari 2007.
2. Omwille van de duidelijkheid (in de Vaststellingsovereenkomst kan dit eventueel anders) worden de vier componenten van deze totale grondprijs (excl. BTW) per 1 januari 2007 hieronder afzonderlijk benoemd:
 - A. de overeengekomen boekwaarde voor OC van City N/Z ad. € 15.470.625,=
 - B. de residuele grondwaarde voor winkels/woningen ad. € 10.779.375,= +
€ 26.250.000,=
 - C. een eenmalige verhoging van de grondprijs ad. € 550.000,= +
€ 26.800.000,=
 - D. de overeengekomen Bijdrage Leegstandskosten City N/Z ad. € 2.410.000,= +
€ 29.210.000,=
3. De Totale Grondprijs wordt voor 2/3 deel toegerekend aan Fase 1 en voor 1/3 aan Fase 2.
4. In verband met de overeengekomen wijze van indexeren van de grondprijscomponent City N/Z in Fase 2 wordt de Totale Grondprijs opgedeeld in 4 Deelgrondprijzen (excl. BTW, prijspeil 1 januari 2007), te weten:
 - A. een totale Residuele Grondprijs (€ 10,77 mln. + € 0,55 mln.) van € 11.329.375,=
waarvan Residuele Grondprijs Fase 1: € 7.552.917,=
waarvan Residuele Grondprijs Fase 2: € 3.776.458,=
 - B. een totale Grondprijs City N/Z (€ 15,47 mln. + € 2,41mln.) van € 17.880.625,=
waarvan Grondprijs City N/Z Fase 1: € 11.920.417,=
waarvan Grondprijs City N/Z Fase 2: € 5.960.208,=
Totaal € 29.210.000,=

waarvan Grondprijs Fase 1: € 19.473.334,=
waarvan Grondprijs Fase 2: € 9.736.666,=

5. Betaling van de grondprijs:

1. De Grondprijs wordt in twee delen, per fase door de OC aan de gemeente betaald.
2. Betaling Grondprijs Fase 1 ad. € 19.473.334,= excl. BTW (prijspeil 1 januari 2007) vindt plaats op het moment van:
 - A. 'Afgifte van een redelijkerwijs niet meer voor schorsing vatbare bouwvergunning (kortweg aangeduid als bruikbare bouwvergunning) voor het totale Corio/OC project' (Fase 1 en 2). Volgens de hieronder genoemde Projectplanning is dit 1 januari 2007;
 - B. De levering van bouwrijpe grond door de gemeente aan de OC voor Fase 1.
Het betalingsmoment voor de grondprijs Fase 1 valt volgens de huidige planning en uitgangspunten samen met de beoogde start bouw (i.c. de start van de onderbouw) van Fase 1.
De start bouw kan echter later liggen, zie punt 8 over de 'Wachttijd/exitregeling'.
3. Betaling Grondprijs Fase 2 ad. € 9.736.666,= excl. BTW (prijspeil 1 januari 2007) vindt plaats:
 - A. 2,5 jaar nadat gestart is met de bovenbouw van Fase 1 of zoveel eerder als de bouw van Fase 2 start, volgens de Projectplanning uiterlijk per 1 juli 2010.
 - B. Op het moment van de levering van de bouwrijpe grond benodigd voor Fase 2 door de gemeente aan de OC.



6. Grondprijsverdamping

6.1. De 'verdamping' (afname) van de grondprijs stopt per 1 januari 2007, met uitzondering van twee situaties:

- A. Vertraging in de Projectplanning ten gevolge van 'het op een later moment goedkeuren door de Gemeenteraad van de Vaststellingsovereenkomst'. Deze goedkeuring zal conform de Projectplanning uiterlijk 30 november 2004 plaatsvinden.
Iedere maand vertraging in dit besluitmoment van de Raad leidt tot een aanpassing van de grondprijs zoals onder punt 6.2 gekwantificeerd.
- B. Vertraging in de Projectplanning ten gevolge van een niet tijdige behandeling en goedkeuring van het OOB (Operationeel Ontwikkelingsplan Binnenstad) als toetsingskader voor de bouwaanvraag in de Gemeenteraad.
De vaststelling van het OOB door de gemeenteraad zal conform Projectplanning in november 2004 plaatsvinden.
Iedere maand vertraging in dit besluitmoment van de Raad leidt tot een aanpassing van de grondprijs zoals onder punt 6.2 gekwantificeerd.

Deze vertraging heeft betrekking op het gehele traject van de Ruimtelijke Ordeningsprocedure en de vergunningsafgifte voor het Corio/OC plan.

Dit vertragingsrisico wordt veroorzaakt door het ontbreken van het, tijdig door de Gemeenteraad vastgestelde en het door de Provincie geaccordeerde OOB.

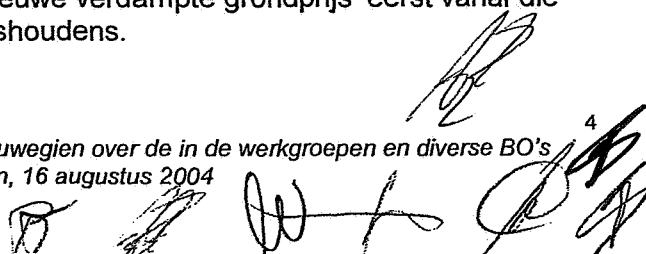
Corio/OC achten het door de gemeenteraad vastgestelde OOB in november 2004 cruciaal voor het volgens planning doorlopen van de gezamenlijk gekozen RO-procedure (OOB, Voorontwerp Bestemmingsplan, Verklaring geen bezwaar Provincie en bouwvergunning op basis van Artikel 19 lid 2 WRO).

Het belang van het OOB is dusdanig groot dat Corio/OC zich op het standpunt stellen dat het OOB niet op het kritieke pad in de planning kan liggen. De gemeente geeft aan primair het OOB als kader te hanteren. Mocht onverhoopt een ander kader noodzakelijk blijken te zijn dan zal dit inhoudelijk en procedureel met dezelfde waarborgen omgeven zijn als het OOB. In geval dat dat andere kader wordt gehanteerd, ontvangen Corio/OC tijdig, gelijk dat voor het OOB het geval zou zijn uiterlijk voor 30 november 2004, een document van de provincie Utrecht waaruit blijkt dat dit kader even geschikt is als het OOB.

6.2. Indien sprake is van een vertraging van de planning door de onder punt 6.1. beschreven situaties zal het overeengekomen grondprijsbedrag (zie punt 5) afnemen (verdampen) met een bedrag van afgerond: € 54.000,- per maand te vermeerderen met BTW, prijspeil 1 januari 2007. Dit bedrag wordt vanaf 1 januari 2008 geïndexeerd met de index CPI – alle huishoudens.

7. Grondprijs indexatie

1. De overeengekomen Totale Grondprijs (zie punt 4) is in geval van het uitlopen van de planning, met uitzondering van de twee situaties zoals vastgelegd in punt 6.1 'Grondprijsverdamping', prijsvast tot en met 31 december 2007.
Vanaf 1 januari 2008 wordt de Totale Grondprijs tot aan het eerste betalingsmoment i.c. de betaling van de Grondprijs Fase 1 geïndexeerd met de index CPI – alle huishoudens.
2. De Grondprijs Fase 2 wordt vanaf 1 januari 2008 tot aan het betalingsmoment (zie punt 5 'Betaling grondprijs') op de volgende wijze geïndexeerd:
- A. De Residuele Grondprijs Fase 2 met index CPI – alle huishoudens.
B. De Grondprijs City N/Z Fase 2 met een vaste index van 4%.
3. Indien de twee situaties genoemd onder punt 6.1 die leiden tot een verdere verdamping/afname van de grondprijs zich voordoen en resulteren in een uitloop van de planning met meer dan één kalenderjaar (1 januari 2007 wordt later dan 1 januari 2008) dan zal de op dit nieuwe tijdstip de vastgestelde 'nieuwe verdampende grondprijs' eerst vanaf die datum geïndexeerd worden met CPI – alle huishoudens.



8. Wachtijd/exit regeling na afgifte bruikbare bouwvergunning.

Na het moment van de afgifte van 'een redelijkerwijs niet meer voor schorsing vatbare bouwvergunning' (kortweg 'bruikbare bouwvergunning') is Corio/OC om haar moverende redenen niet verplicht te starten met de bouw en heeft zij maximaal een periode van 2,5 jaar ter beschikking voor de volgende activiteiten:

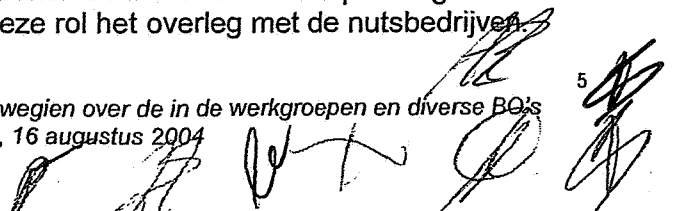
- A. maximaal één jaar voor de voorverhuur van het ingediende bouwplan;
- B. bij gebleken onvoldoende voorverhuur maximaal één jaar voor de verhuur van een aangepast plan;
- C. bij gebleken onvoldoende voorverhuur van dit aangepaste plan maximaal een half jaar om gezamenlijk te besluiten of de samenwerking Gemeente/Corio-OC wordt beëindigd (exit) of dat nog gezamenlijk een nieuwe weg moet worden ingeslagen.

9. Parkeergarage P1

- 1 De OC zal voor eigen rekening en risico deze bewonersgarage als onderdeel van Fase 1 ontwikkelen en realiseren, conform het door haar opgestelde Programma van Eisen (PvE)-bewonersparkeren. P1 is daarmee een private garage geworden die geen onderdeel is van het regime van de gemeentelijke parkeereexploitatie voor onder meer de openbare parkeergarages. Dit PvE behoeft niet de instemming van de gemeente en de OC is aan de gemeente voor deze private bewonersgarage geen financiële verantwoording verschuldigd. Het overnemen van de realisatieverplichting van P1 betekent een risicoverlegging van de gemeente naar de OC ter zake van de stichtingskosten, de bijkomende kosten voor aannemersgaranties en adviseurs, de zekerheid dat P1 in een bouwstroom doorgaat met de bijbehorende bovenbouw waarmee het totale projectbegin wordt gemarkeerd.
- 2 De gemeente betaalt bij start bouw Fase 1 het beschikbare budget aan de OC voor 188 bewonersparkeerplaatsen in P1 ter hoogte van € 16.550,= per plaats, prijspeil 1 januari 2004, te vermeerderen met BTW, jaarlijks te indexeren met CPI - alle huishoudens.
- 3 OC garandeert aan de gemeente een verkoopopbrengst van € 16.500,= VON, incl. BTW per plaats, prijspeil 1 januari 2004, jaarlijks te indexeren met CPI - alle huishoudens en te betalen door de OC aan de gemeente bij de oplevering van de appartementen.

10. Parkeergarage P10

1. De OC zal de openbare parkeergarage P10 (onder de Markt) met een capaciteit van 148 PP inclusief de door de gemeente bedachte West- en Noordontsluitingen ontwikkelen en realiseren in opdracht van de gemeente. Het PvE voor P10 wordt de komende periode door OC in overleg met Corio en gemeente opgesteld en door de partijen vastgesteld en zal als bijlage aan de Vaststellingsovereenkomst worden toegevoegd. De OC ontwikkelt en realiseert conform dit PvE en is als zij dat doet aan de gemeente geen financiële verantwoording verschuldigd over de besteding van het hieronder (punt 3) genoemde door de gemeente ter beschikking gestelde budget.
2. De oplevering van P10 aan de gemeente vindt gelijktijdig plaats met de oplevering van de bovengelegen winkels. Na oplevering zal P10 vallen onder het regime van de gemeentelijke parkeereexploitatie.
3. De OC ontvangt van de gemeente bij start bouw van Fase 2 voor het ontwikkelen en realiseren van P10 een totaalprijs van € 4.394.000,= excl. BTW, prijspeil 1 januari 2004, daarna te indexeren met index CPI - alle huishoudens.
4. De prijs van € 4.394.000,= is exclusief de werkzaamheden c.q. de kosten voor bouw- en woonrijp maken, verleggen van kabels en leidingen, inrichting openbare ruimte en de voetgangersentrees naar P10. Deze werkzaamheden of voorzieningen - in de nabijheid van P10 tot maximaal 8 tot 12 meter daarbuiten alsmede de daarmee gemoeide kosten - komen overeenkomstig bovengenoemd PvE of het alsdan voorliggende ontwerp inclusief de hiervoor genoemde 8 tot 12 meter zone - met inbegrip van de ontsluitingen - voor rekening en risico van de gemeente. Deze kosten staan buiten de hieronder onder punt 7 genoemde additionele kosten. De gemeente voert vanuit deze rol het overleg met de nutsbedrijven.



5. In de prijs van € 4.394.000,= is een budget van € 350.000,= (excl. BTW, prijspeil 1 januari 2004) opgenomen voor de twee door de gemeente bedachte zijontsluitingen: auto in-/uitrit via de West- en Noordzijde gekoppeld aan de bestaande garages.
6. De OC zal zich tot het uiterste inspannen de Noord- en Westontsluiting binnen het budget van € 350.000,= te realiseren. Indien de Noord- en Westontsluitingen duurder worden zal de gemeente dit aanvullen tot een maximum van in totaal € 674.000,= excl. BTW, prijspeil 1 januari 2004 te vermeerderen met CPI – alle huishoudens. Indien mocht blijken dat de Noord- en Westontsluitingen meer kosten dan € 674.000,= treden partijen zo vroeg mogelijk in overleg om tezamen tot aanpassingen van het planontwerp te komen, zodanig dat bedrag € 674.000,= niet wordt overschreden.
7. De OC onderzoekt in de fase van Voorlopig Ontwerp of een ontsluiting van P10 via de Zuidzijde binnen de prijs van € 4.394.000,= mogelijk is. OC neemt zelfstandig de eindbeslissing inzake het wel/niet realiseren van de in-/uitrit Zuidzijde P10. De gemeente zal de eventuele Zuidontsluiting toetsen op functionele en verkeerskundige criteria. Voorts zal zij toetsen op financiële haalbaarheid in geval zich additionele kosten voordoen buiten de zone van 8 tot 12 meter, die niet voorzien zijn in het gereserveerde budget van de bijbehorende auto-ontsluitingsstructuur. Indien de Zuidontsluiting niet haalbaar is wordt P10 ontsloten via de door de gemeente bedachte West- en Noordontsluitingen onder de voorwaarden zoals hierboven beschreven.

11. Parkeergarage P6

1. Gemeente en OC hebben de intentie uitgesproken gezamenlijk te onderzoeken of de OC, in opdracht van de gemeente de openbare parkeergarage P6 (circa 1.000 à 1.200 plaatsen, afhankelijk van de scheiding met P4) zou kunnen ontwikkelen en realiseren. Zo de OC dat doet, doet zij dat voor eigen rekening en risico.
2. OC zal hiervoor een budget ontvangen van € 24.500,= per plaats, excl. BTW, prijspeil 1 januari 2004, jaarlijks te indexeren met CPI – alle huishoudens. De gemeente neemt het initiatief tot het opstellen van het PvE en zal partijen in een zo vroeg mogelijk stadium bij de uitwerking betrekken. De vaststelling van het PvE geschiedt door partijen met speciale aandacht kolommenstructuur en de in- en uitgangen, toe- en afritten.
3. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente zorgdraagt voor haar rekening en risico voor: de infrastructuur buiten P6; het bouwrijp maken; het verleggen van kabels en leidingen; het tijdig verwerven en slopen van het politiebureau.
4. Dit onderzoek dient voor deze opdrachtverstrekking of aanbesteding tevens een deugdelijke oplossing te bevatten ter zake van de houdbaarheid vanuit (economisch) bestuursrechtelijk/ Europeesrechtelijk perspectief.
5. De opdracht moet tevens èn voor de gemeente èn voor de OC financieel-economisch goed te structureren zijn. Dit behoort eveneens tot het onderzoek. Tijdens het contracteringstraject om tot de vaststellingsovereenkomst te komen zal bovengenoemd onderzoek worden opgestart.
6. Als randvoorwaarde voor voornoemd onderzoek geldt dat de gemeente niet op eigen risico kantoren in, op of aan P6 laat bouwen. Thans is sprake van een geïntegreerd gebouw bij P6, namelijk parkeren gemengd met kantoren. Indien het kantoorvolume niet op voorhand verhuurd is of bij een belegger ondergebracht is, kan dat kantoordeel van P6 worden gesepareerd. De gemeente draagt er zorg voor dat het parkeerdeel van P6 klaar is gelijktijdig aan de gefaseerde oplevering van de winkels.

12. Woningexclusiviteit

1. De woningen in het Corio plandeel worden als eerste fase van alle geplande nieuwbouwwoningen in de binnenstad ('rechthoek') op de markt gebracht, met uitzondering van de overeengekomen bepalingen ten aanzien van de mogelijke 'Palmtoren-woningen' (pagina 4 en 5, punt 3 en 4 van de Corio-biedingsbrief d.d. 8 augustus 2003). De OC staat toe dat de Palmtorenwoningen gebouwd mogen worden mits deze opgeleverd zijn voordat de OC haar nieuwbouwwoningen op de markt brengt.

2. OC heeft zich bereid verklaard de exclusiviteitsperiode met betrekking tot de woningen in haar plandelen en de rest van de binnenstad te limiteren tot een periode van maximaal 4 jaar, ingaand vanaf het moment start bouw van de bovenbouw in Fase 1 (conform Projectplanning 1 januari 2008) en eindigend na 4 jaar of zoveel eerder als 90% van alle woningen in Fase 1 en 2 zijn verkocht of verhuurd.

13. OOB wordt geen bijlage bij Vaststellingsovereenkomst

1. In tegenstelling tot het uitgangspunt in de Corio-biedingsbrief d.d. 8 augustus 2003 behoeft bij de Vaststellingsovereenkomst niet het OOB als bijlage te worden aangehecht.
2. De gemeente garandeert dat de afspraken gemaakt in en voortvloeiend uit de vaststellingsovereenkomst daar waar nuttig en nodig juist en volledig worden opgenomen c.q. doorvertaald in het OOB.

14. Noordstedewegontsluiting

1. De gemeente legt via de Noordstedeweg de ontsluiting aan van de parkeergarages P4 en het onderste deel van P6. Deze ontsluiting is cruciaal in verband met de autobereikbaarheid van de winkels, de ontsluiting van de Konmar en de marktconforme verhuur van alle overige winkelruimten. In ruil hiervoor ziet Corio af van haar eis van één jaar gratis parkeren voor bezoekers van de supermarkt en komt zij de gemeente tegemoet met een geldbedrag van € 200.000,= prijspeil 1 januari 2004, te indexeren met CPI alle huishoudens, welk bedrag wordt verrekend met de inbrengwaarde van de parkeerplaatsen in P7 zoals bij punt 15 genoemd.
2. De afspraken tussen gemeente en Corio/OC over deze ontsluiting betekenen geen financiële verplichtingen voor Corio/OC anders dan in voorgaande alinea genoemd. Zulks met dien verstande dat als deze ontsluiting meebrengt dat PP moeten worden opgeofferd de gemeente niet verplicht is deze elders fysiek te compenseren noch financieel. Partijen streven ernaar zo er PP worden opgeofferd dat dit tot een minimum beperkt blijft.

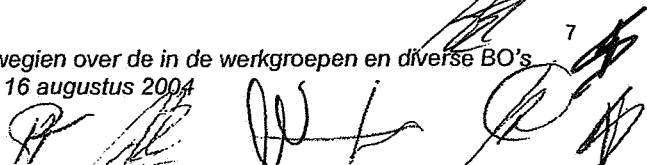
15. Inbreng parkeerplaatsen P7

Ten behoeve van de realisatie van exclusieve parkeerplaatsen voor het woningprogramma van blok 7, verkoopt Corio 75 parkeerplaatsen die gelegen zijn in P7 aan de gemeente voor een bedrag van € 375.000,= prijspeil 1 januari 2004, te indexeren met CPI alle huishoudens. Op deze vergoeding wordt de in punt 14 genoemde bijdrage van € 200.000,= voor de aanleg van de ontsluiting van de parkeergarage vanaf de Noordstedeweg in mindering gebracht. Voor het verwerven van deze eigendom betaalt de gemeente aan Corio het resterende bedrag van € 175.000,= prijspeil 1 januari 2004, te indexeren met CPI alle huishoudens op het moment dat wordt gestart met het bouwrijp maken van Fase 2.

16. Parkeerexploitatie en verkoop van winkelparkeergarages

16.1 Uitgangspunten exploitatie

- A. Behoudens uitzonderingen (bijv. P10 door de OC en eventueel P6) investeert de gemeente in en (her)ontwikkelt zij de winkelparkeergarages. Zij voert de parkeerexploitatie (pex) zelf uit of laat die namens haar uitvoeren. Ter zake van alle winkelparkeergarages, P4, P6, P7/8/9, P10 en AZN, zal overleg tussen Corio en de gemeente plaatsvinden over:
 1. Tariefstelling en indexering (CPI alle huishoudens);
 2. Openingstijden;
 3. Uitgifte abonnementen;
 4. Beheerkwaliteit.
- B. Met in achtneming van de hierboven geformuleerde uitgangspunten en de hierna genoemde arbitrage mogelijkheid is bij Corio bekend dat de gemeente de parkeerexploitatie baseert op de bijbehorende verordening. Voor de winkelparkeergarages, met uitzondering van de AZN-



garage, geldt een actieve en intensieve vorm van overleg. Voor de nieuwe winkelparkeergarages gelden de Laakhavengarage in Den Haag en de Van Heeckpleingarage in Enschede als referentiekwaliteit. Voor de bestaande garages ook, met uitzondering van het uitdiepen.

- C. Ter zake van de AZN-garage geldt dat de gemeente in eerste instantie het belang van Corio behartigt bij overleg met AZN. Indien Corio om haar moverende redenen deel wenst te nemen aan dit overleg, dan is zij hiertoe gerechtigd.
- D. Indien partijen niet tot onderlinge overeenstemming kunnen komen over de hierboven onder A, B en C genoemde onderwerpen dan zal eerst getracht worden het geschil in der minne op te lossen en daarna onderhevig zijn aan de arbitrageregeling zoals omschreven in het vaststellingscontract. In deze arbitrageregeling zal een belangenafweging plaatsvinden, waarbij rekening wordt gehouden met het algemeen belang van de gemeente in geval een winkelparkeergarage meerdere eigenaren heeft.

16.2. Overwinst

- A. Corio erkent dat het huidig gemeentelijk beleid voor haar hele parkeerexploitatie (pex), waar de openbare winkelgarages deel van uitmaken, minimaal voor de komende 30 jaar budgetneutraliteit als uitgangspunt heeft. Daarbij zij aangetekend dat Corio geen inzage heeft gehad in de pex. De pex heeft geen winstdoelstelling evenmin is het de bedoeling dat de gemeente uit de algemene middelen hieraan bijdraagt. De pex met bijbehorende parkeergarages hebben tot doel het parkeren in en direct rondom de binnenstad in relatie tot de daar aanwezige voorzieningen of functies, waaronder winkels, te ondersteunen. Gemeente en Corio hebben in dit opzicht een gedeeld belang. De gemeente en Corio zien er beide op toe en sturen zo nodig bij ter zake van een zo bedrijfsmatig mogelijke exploitatie binnen de opzet van de budgetneutraliteit.
- B. Jaarlijks wordt aan de hand van de jaarrekening nagegaan of op basis van de vigerende tariefstelling en kostenopzet een reserve ontstaat, waarbij de parkeerexploitatie van de winkelgarages en het belanghebbenden parkeren direct rondom de binnenstad (zie door de Raad vastgestelde Nota Verkeer, Vervoer en Parkeren, p. 46) één geheel vormt. Als referentie dient de parkeerexploitatie zoals die momenteel door de gemeente wordt gehanteerd.
- C. Indien blijkt dat sprake is van reservevorming, dan geschiedt aanwending van deze reserve in overleg tussen de gemeente en Corio. Indien partijen besluiten om het geld niet te investeren in kwaliteitsverbetering van de garages dan komt de aldus gerealiseerde winst Corio toe naar rato van haar eigendomsverhouding.
- D. Corio gaat er van uit dat de gemeente aan andere eigenaren van parkeergarages (o.a. ABC) geen groter winstaandeel toekent dan aan Corio. Indien dit wel zo is, wordt deze meer lucratieve regeling automatisch ook op Corio van toepassing.

16.3. Eerste recht van koop P4 en P10

- A. Bij voorgenomen vervreemding van de garages P4 en P10 heeft Corio het eerste recht van koop, ongeacht of het nu het fysieke eigendom betreft of de aandelen in een vennootschap.
- B. De verkoopprijs komt in onderling overleg tot stand, waarbij de ondersteunende functie van de parkeervoorziening, zoals in het voorgaande geformuleerd, uitgangspunt is. Indien partijen het niet eens kunnen worden over de prijs wordt een beroep gedaan op de arbitrageregeling uit de vaststellingsovereenkomst.
- C. De gemeente kan van vervreemding afzien indien zij zich niet kan vinden in de prijs die de arbitragecommissie heeft vastgesteld. Hetzelfde geldt voor Corio m.b.t. aankoop.
- D. In geval Corio van aankoop afziet, is de gemeente vrij om de garages P4 en/of P10 (of de aandelen hierin) onder gelijke condities voor dezelfde of een hogere prijs aan derden aan te bieden, doch nimmer voor een lagere prijs.



16.4. 'Best and final offer'-principe voor P6

- A. Bij voorgenomen vervreemding van de garage P6 (of aandelen hierin) is de gemeente verplicht om de garage aan Corio aan te bieden onder gelijke condities die door de voor haar beste derde partij geaccepteerd zijn om Corio in de gelegenheid te stellen het bod van die derde partij te overtreffen.
- B. In geval Corio afziet van aankoop van de garage (of de aandelen) worden alle in het bovenstaande geformuleerde afspraken doorgezet naar de opvolgende rechtsopvolgers. Samengevat betreft dit:
1. de in overleg vastgestelde parkeerbalans ('shortlist');
 2. het overleg over tarief etc.;
 3. het toezien en bijsturen van een zo bedrijfsmatig mogelijke exploitatie waarbij P6 deel uitmaakt van de parkeerexploitatie zoals in het voorgaande verwoord (incl. belanghebbenden-parkeren);
 4. het recht van Corio op een deel van gerealiseerde winst;
 5. de verplichting om P6 (of aandelen hierin) bij een voorgenomen vervreemding onder gelijke condities aan Corio aan te bieden.
- C. Corio verbindt aan deze afspraak met de gemeente een boetebeding met een bedrag van € 4.000.000,= prijspeil 1 januari 2004, te indexeren met CPI alle huishoudens. Deze boete is bij elke overtreding ineens opeisbaar, ongeacht de omvang van de consequenties van deze overtreding.
- D. Bovengenoemde bepalingen maken deel uit van de toekomstige eigendomsakte(n).

16.5. (Her)ontwikkeling van P4, P6 en P7/8/9

Bij de (her)ontwikkeling van de winkelparkeergarages P4, P6 en P7/8/9 wordt Corio actief betrokken bij het (I)PvE, het VO en het DO. Partijen dienen het eens te worden over het ontwerp. Bij een geschil wordt eerst naar een oplossing in der minne gezocht en indien niet tot een oplossing wordt gekomen is de arbitrageregeling van toepassing.

Nieuwegein, 16 augustus 2004

Corio Retail Nederland BV
Annet Elzenaar

ING Real Estate DEVELOPMENT NL
Gerrit Beker

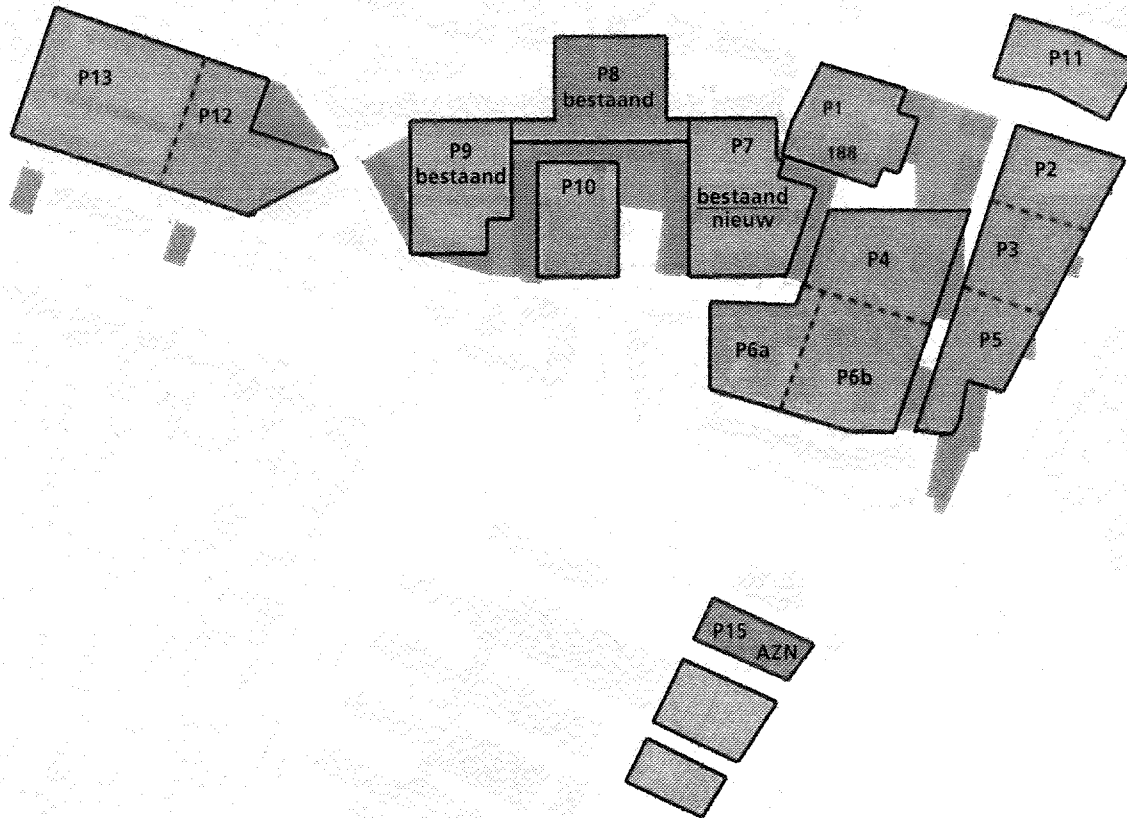
AM Vastgoed B.V.
Richard Reulink

Gemeente Nieuwegein
Henri van Gelder
Pierre Sommer

Q

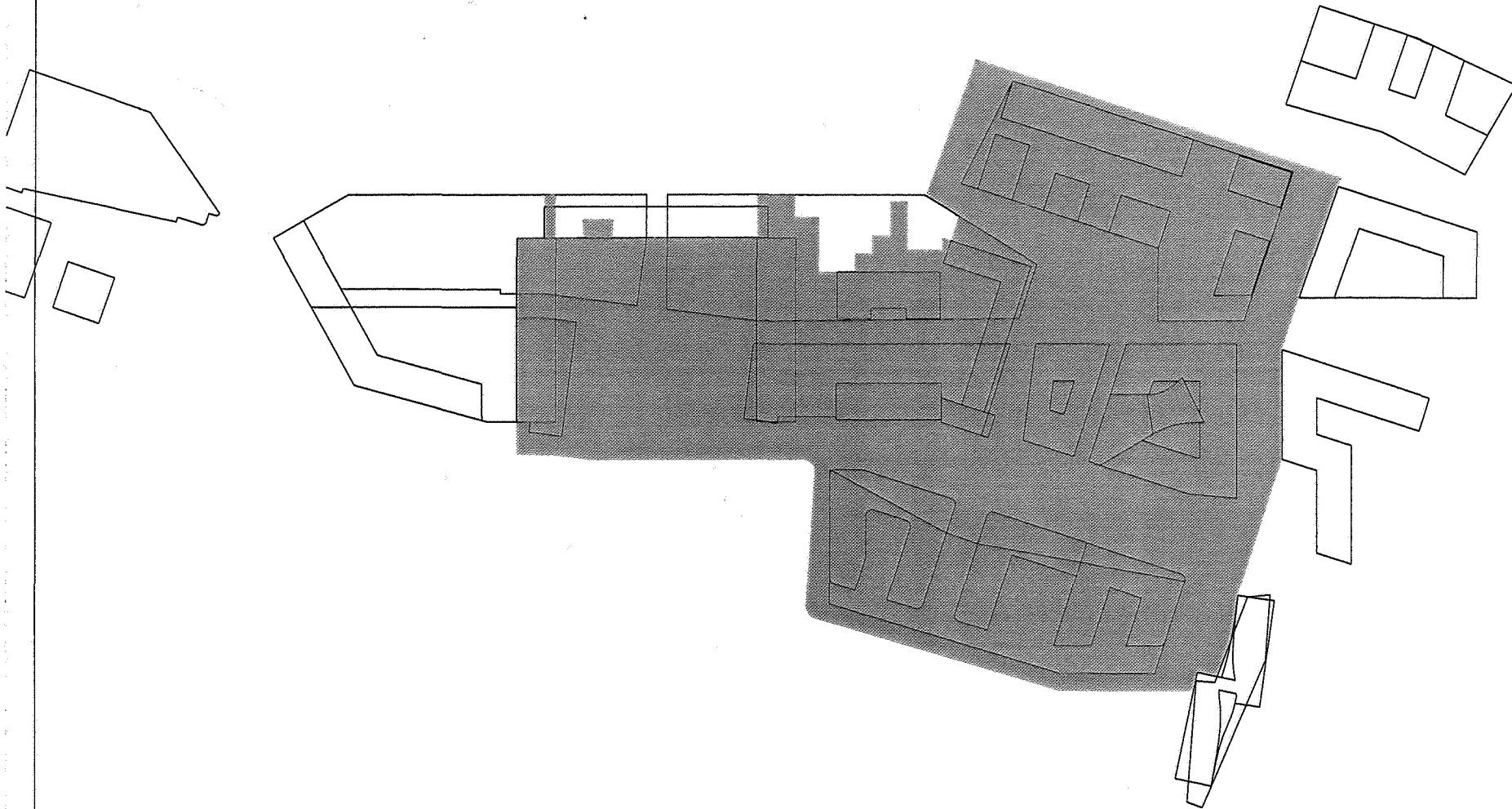
P

Bijlage Parkeerlocaties Corio cs en gemeente



aan deze plankaart kunnen geen meetgegevens of andere waarden ontleend worden.

Bijlage 6
Plangebied Corio/Gemeente Midden en Oost



Handwritten signature or initials.

Nieuwegein



Stadsontwikkeling
stedenbouw en ruimtelijke ordening

Aan deze plankaart kunnen geen meetgevens of andere waarden ontleend worden.

Dat.: 2-12-2004 Get.: S.Hollak

2004-533

*Bijlage 7 en 9
(identiek)*

DE BRAUW BLACKSTONE WESTBROEK

Tripolis 300, Burgerweeshuispad 301
Postbus 75084, 1070 AB Amsterdam
Tel 020 5 771 771
Fax 020 5 771 775

Notaris: **
Behandelaar: **-tel 5 771 ***
Dossier: F:***\701****\koopovk.doc-initialen
Model: KNB, versie september 2003
Makelaar verkoper: ***-tel ***
Makelaar koper: ***-tel ***

F:\Real Estate\Modellen\model koopovereenkomst.doc

BKO01E

KOOPCONTRACT

(** te **)

versie 15-08-2003

De ondergetekenden:

1. **

/ tezamen / hierna te noemen: "verkoper";

2. **

/ tezamen / hierna te noemen: "koper";

komen overeen:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

a. het (de) volgende register/goed/goederen:

/ tezamen / hierna te noemen: "het verkochte";

b. de in artikel 10 bedoelde, zich in of aan het verkochte bevindende roerende zaak/zaken.

De koopprijs bedraagt voor het verkochte:

EUR ** (**);

de koopprijs bedraagt voor de onder "b." bedoelde zaken:

EUR ** (**).

In totaal belooft de koopprijs derhalve:

EUR ** (**).

DEFINITIES

In dit koopcontract wordt verstaan onder:

1. "koop": de in dit koopcontract neergelegde overeenkomst van koop;
2. "kwaliteitsrekening": de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna onder 4. te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij ING Bank N.V. onder nummer 69.32.13.876;
3. "leveringsakte": de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de hierna onder 4. te noemen notaris;
4. "notaris": een van de notarissen van De Brauw Blackstone Westbroek N.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, mede kantoorhoudende te Amsterdam, dan wel diens plaatsvervanger of associé;
5. "het verkochte": het (de) hiervoor onder a. omschreven registergoed(eren).

Deze koop geschiedt onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voorzover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Kosten

Artikel 1

1. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van **.

De notariële kosten terzake deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van **.

2. Ingeval de overdrachtsbelasting voor rekening van koper is en voor de berekening van deze belasting een beroep kan worden gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat verkoper of zijn rechtsvoorganger(s) het verkochte heeft/hebben verkregen respectievelijk fictief heeft/hebben geleverd in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, belast met over-

drachtsbelasting of met niet-aftrekbare omzetbelasting, binnen zes maanden vóór het ondertekenen van de leveringsakte, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

3. Verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte en de in artikel 10 vermelde roerende zaken niet te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat terzake de levering(en) geen omzetbelasting verschuldigd is.

****KEUZE VERKOPER WEL ONDERNEMER**

3. Verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en:

****KEUZE "NIEUW" OG**

- garandeert dat de levering plaats vindt voor, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

****EINDE KEUZE**

****KEUZE "OUD" OG**

- garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming;

****KEUZE GEEN VERZOEK BTW BELASTE LEVERING**

- terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

****EINDE KEUZE**

****KEUZE VERZOEK BTW BELASTE LEVERING**

- terwijl verkoper en koper samen een verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat koper omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

****EINDE KEUZE**

****KEUZE ALGEMEENHEID VAN GOEDEREN**

- garandeert dat het verkochte deel uitmaakt van (een deel van) een algemeenheid van goederen als bedoeld in artikel 31 van die wet, zodat verkoper terzake geen omzetbelasting verschuldigd is.

****EINDE KEUZE**

****KEUZE BEPERKT RECHT EN KOOPSOM LAGER DAN WAARDE**

- terzake de overdracht van het verkochte, onder verwijzing naar het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 maart 1999, nr VB99/517, met koper te opteren voor een aan heffing van omzetbelasting belaste verhuur, indien de overdracht op grond van het bepaalde in artikel 3, lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van genoemde wet als verhuur kwalificeert.

****EINDE KEUZE******KEUZE FISCALE EENHEID**

- dat, omdat de levering plaatsvindt binnen een voor de heffing van omzetbelasting geldende fiscale eenheid, terzake geen omzetbelasting verschuldigd is.

****EINDE KEUZE******KEUZE BTW IN KOOPPRIJS**

4. - De in het voorgaande lid bedoelde omzetbelasting is in voormelde koopprijs van het verkochte begrepen.

****EINDE KEUZE******KEUZE KOOPPRIJS VERHOGEN MET BTW**

4. - De koopprijs van het verkochte wordt met de in het voorgaande lid bedoelde omzetbelasting verhoogd;

****EINDE KEUZE******KEUZE BTW VOLDOEN AAN VERKOPER**

- deze omzetbelasting wordt tegelijk met de koopprijs aan verkoper voldaan.

****EINDE KEUZE******KEUZE BTW VOLDOEN AAN BELASTINGDIENST**

- aangezien de verleggingsregeling van toepassing is, wordt de omzetbelasting rechtstreeks door koper op aangifte aan de Ontvanger van de belastingen voldaan.

****EINDE KEUZE**

5. Verkoper garandeert dat het verkochte **** (wel / niet) als bedrijfsmiddel** door hem is of wordt gebruikt of voor de levering zal worden gebruikt.

****KEUZE: HUURDER BETAALT BTW**

Verkoper garandeert dat de ****huurder/huurders**** van het verkochte omzetbelasting over de huurprijs ****betaalt/betalen****, die door de ****huurder/huurders**** hetzij voor 90% of meer, hetzij voor 70 % of meer zoals hierna in lid 6 onder b. omschreven, als voorbelasting in aftrek wordt gebracht.

****EINDE KEUZE******KEUZE: HUURDER BETAALT GEEN BTW**

Verkoper garandeert dat de ****huurder/huurders**** van het verkochte geen omzetbelasting over de huurprijs ****betaalt/betalen****. Huurders die belast huren met de omschreven omzetbelasting-aftrek worden als één huurder aangemerkt.

****EINDE KEUZE******KEUZE: KOPER GEBRUIKT VERKOCHTE VOOR 90% OF 70 % VOOR BTW DOELEINDEN**

6. Koper garandeert dat hij het verkochte voor:
- a. 90 % of meer,
 - b. 70 % of meer, welk percentage op grond van de lijst met aangewezen branches en sectoren behorende bij Mededeling 42 van het Ministerie

van Financiën in de plaats komt van het sub a genoemde percentage, zal gaan gebruiken ten behoeve van activiteiten waarvoor recht op aftrek van omzetbelasting bestaat en dat hij het verkochte vóór het einde van het boekjaar, volgende op het boekjaar van levering in gebruik zal nemen. Koper garandeert dat hij ten behoeve van het optie-verzoek belaste levering een door hem ondertekende verklaring afgeeft waaruit blijkt dat aan bedoelde 90 %-norm (dan wel 70 %-norm) wordt voldaan.

Tevens garandeert koper dat hij binnen vier weken na afloop van het boekjaar van koper, volgende op het boekjaar van levering dan wel na levering door koper vóór afloop van eerstbedoeld boekjaar, verkoper door middel van een door hem ondertekende verklaring ervan in kennis stelt of sinds de ingebruikneming is voldaan aan de desbetreffende norm. Van deze verklaring zendt koper binnen dezelfde termijn van vier weken een afschrift aan de inspecteur van de regio van de belastingdienst waaronder koper ressorteert. Verkoper en koper garanderen over en weer het optie-verzoek belaste levering correct en tijdig vóór de levering te zullen doen, in welk verband koper bij deze verkoper onherroepelijk machtigt het optie-verzoek belaste levering mede namens hem te doen.

Het is koper bekend dat het verzoek om de levering van het verkochte als een met omzetbelasting belaste levering aan te merken, alleen mogelijk is indien door hem in het door hem gehanteerde boekjaar waarin de levering van het verkochte valt en het daaropvolgende boekjaar aan bedoelde 90 %-norm (dan wel 70 %-norm) wordt voldaan en dat aan hem een naheffingsaanslag omzetbelasting door de belastingdienst zal (kunnen) worden opgelegd indien blijkt dat hij niet aan voormelde norm heeft voldaan. De na te heffen omzetbelasting betreft de herzienings-omzetbelasting van verkoper alsmede de overige door verkoper in aftrek gebrachte voorbelasting terzake de verkoop en levering van het verkochte aan koper.

In verband met het voorgaande garandeert verkoper:

- dat de herzieningstermijn van artikel 15 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968 is aangevangen op **;
- dat terzake de aankoop van het verkochte door hem een bedrag groot ** in aftrek is gebracht; en
- dat terzake de door hem gemaakte verkoopkosten door hem een bedrag groot ** in aftrek is respectievelijk zal worden gebracht.

****EINDE KEUZE**

****KEUZE: KOPER GEBRUIKT VERKOCHTE VÓÓR MINDER DAN 70% VOOR BTW DOELEINDEN**

6. Koper verklaart dat hij het verkochte voor: minder dan 90 % respectievelijk 70 % zal gaan gebruiken ten behoeve van activiteiten waarvoor recht op aftrek van omzetbelasting bestaat.

****EINDE KEUZE**

7. Verkoper garandeert wegens de levering van de in artikel 10 vermelde mee-verkochte roerende zaken:



****KEUZE GEEN BTW**

- geen omzetbelasting verschuldigd te zijn:

****KEUZE VRIJGESTELDE PRESTATIES**

- aangezien deze roerende zaken uitsluitend ten behoeve van vrijgestelde prestaties zijn gebezigd.

****EINDE KEUZE******KEUZE ALGEMEENHEID VAN GOEDEREN**

- **-- aangezien sprake is van de overgang van het geheel of een gedeelte van een algemeenheid van goederen als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

****EINDE KEUZE******KEUZE BTW**

- omzetbelasting verschuldigd, welke:

****KEUZE BTW IN KOOPPRIJS**

- in de koopprijs van deze zaken is begrepen.

****EINDE KEUZE******KEUZE BTW NIET IN KOOPPRIJS; VOLDOEN AAN VERKOPER**

- niet in de koopprijs van deze zaken is begrepen; de koopprijs van deze zaken wordt met bedoelde omzetbelasting verhoogd, welke omzetbelasting tegelijk met de koopprijs wordt voldaan.

****EINDE KEUZE******KEUZE BTW NIET IN KOOPPRIJS; VOLDOEN AAN BELASTINGDIENST**

- niet in de koopprijs van deze zaken is begrepen, aangezien terzake een verleggingsregeling van toepassing is en de verschuldigde omzetbelasting door koper op aangifte aan de Ontvanger van de belastingen moet worden voldaan.

****EINDE KEUZE**

8. Waar in de leden 3, 4, 5, 6 en 7 van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een enkel in de zin van artikel 3, lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van die wet als verhuur aan te merken handeling met een beperkt recht.

9. In geval aan de zijde van koper niet wordt voldaan aan de vereisten voor een aan heffing van omzetbelasting onderworpen levering of verhuur terwijl daar wel door partijen voor is gekozen, dient koper aan verkoper de daaruit voor verkoper voortvloeiende schade integraal en op eerste vordering te vergoeden. Onder schade wordt in dit verband niet alleen door verkoper aan de belastingdienst te betalen of van de belastingdienst minder terug te ontvangen omzetbelasting verstaan, maar tevens de daarmee samenhangende boeten en heffingsrenten.

Opgaven door verkoper**Artikel 2**

Verkoper garandeert:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken.
- b. Krachtens de Woningwet zijn tot op heden ten aanzien van het verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald, **behoudens die welke in artikel 11 zijn vermeld.
- c. Er is heden geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- d. Het verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving:
 1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
 2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- e. Met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- f. De zich in het verkochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.
- g. Met betrekking tot het verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.
- h. Het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zullen bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.

****KEUZE ONTRUIMDE OPLEVERING**

- i. Het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zijn, met uitzondering van de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming. De eventueel meeverkochte roerende zaken zullen alsdan vrij zijn van enig gebruiksrecht.

****EINDE KEUZE**

****KEUZE OPLEVERING IN VERHUURDE STAAT**

- i. 1. Het verkochte is heden verhuurd. Op de meest recente vervaldatum werden met betrekking tot het verkochte door de hierna te noemen huurders en medehuurders in de zin van de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek, de volgende huren voldaan:

<u>gedeelten</u>	<u>btw</u>	<u>bedragen</u>	<u>huurders en medehuurders</u>
**	**	**	**

In deze huren zijn ******(wel / niet) begrepen vergoedingen wegens ******.

****KEUZE BTW BELASTE HUUR**

De met omzetbelasting belaste verhuur vloeit ******(wel / niet) voort uit de overgangsregeling voor belaste verhuur aan huurders die de omzetbelasting niet (nagenoeg) geheel in aftrek kunnen brengen (overgangsregeling wetwijziging per 31 maart 1995).

****EINDE KEUZE BTW BELASTE HUUR**

****KEUZE SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMSTEN**

2. De huurovereenkomsten zijn vastgelegd in onderhandse akten. De onderhandse akten waarin de huurovereenkomsten zijn neergelegd, bevatten de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurders. Buiten de huurovereenkomsten om zijn geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders gemaakt.

****EINDE KEUZE**

****KEUZE GEEN SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMST**

2. De huurovereenkomsten zijn niet neergelegd in (onderhandse) akten. De Huurovereenkomsten wijken niet af van hetgeen gebruikelijk is voor objecten als het verkochte; er is ******(wél / niet) afgeweken van het bepaalde in artikel 7:216 lid 1 Burgerlijk Wetboek (wegneemrecht). Buiten de huurovereenkomsten om zijn geen voor de verhuurder nadelige afspraken met huurders gemaakt.

****EINDE KEUZE**

3. Tot heden zijn huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
4. Met betrekking tot het verkochte is geen procedure bij de huurcommissie aanhangig.
5. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.
6. Door huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort ******.
Over deze waarborgsommen is ******(geen rente verschuldigd / rente verschuldigd vanaf ****** tegen ****** procent per jaar).

******Ten behoeve van verhuurder zijn de volgende bankgaranties gesteld:
******.

****EINDE KEUZE**

- j. 1. Op het verkochte zijn van toepassing de ******Algemene bepalingen /erfpachtvoorwaarden van ****** de dato ****** en voorts de bijzondere bepalingen waaronder het verkochte in erfpacht werd uitgegeven blijkens akte op ****** verleden voor ******, notaris gevestigd te ******, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te ****** op ****** in register 4, deel ******, nummer ******.
2. Het recht van erfpacht is ******eeuwigdurend/voortdurend/tijdelijk en loopt tot en met ******.
Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per ****** terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op ******.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is ******.

4. **De canon dient bij vooruitbetaling in ** gelijke termijnen, vervallende ** en **, te worden voldaan, en bedraagt thans **./De canon is vooruitbetaald tot en met **.
- k. Er zijn geen **andere erfdienstbaarheden dan **.
- l. Er zijn geen **andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek dan **.
- m. Er behoeven aan koper geen **andere kettingbedingen te worden opgelegd dan **.
- n. Er zijn geen **andere beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht dan **.
- o. De WOZ-waarde van het verkochte is EUR **. De lasten met betrekking tot het verkochte zijn de volgende:
- onroerende zaak belasting wegens genot krachtens zakelijk recht per jaar EUR **
 - contributie water per kwartaal EUR **
 - waterschapslasten e.d. per jaar EUR **
 - rioolrecht (aansluitrecht) per jaar EUR **
 - precario ten laste van de eigenaar per jaar EUR **
 - andere periodieke lasten per jaar EUR **
- p. De lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voorzover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
- q. Het verkochte is verzekerd tegen **brandschade **op uitgebreide dekking bij ** voor EUR ** en er is verkoper geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald. **De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn voldoende verzekerd door middel van verkopers inboedelverzekering.
- r. Met betrekking tot het verkochte en/of de eventueel meeverkochte roerende zaken is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- s. De in artikel **(2:94 c / 2:204 c) Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure is door verkoper bij zijn verkrijging **gevolgd **was bij de verkrijging door verkoper niet van toepassing.
- t. Op het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken en de installaties als bedoeld onder f., rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.
- u. Het verkochte is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool; het verkochte heeft aansluiting op het telefoon- en kabeltelevisienet en het verkochte heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
- v. Het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt voor bewoning** als **.
- w. **.

Mededelingsplicht



Artikel 3

Verkoper staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging**Artikel 4**

Verkoper verklaart vervolgens:

a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- publicaties in (locale) bladen;
- een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
- het gebezigde gebruik van het verkochte;

waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.

****Er is/zijn hem ** (ondergrondse) opslagtanks bekend.****

Het is verkoper niet bekend dat deze tanks in ondeugdelijke staat verkeren. Het opslaan van deze vloeistoffen is beëindigd en van deze beëindiging is kennis gegeven aan de daartoe bevoegde instantie.

De tanks zijn geleegd en afgevuld met zand of een andere volgens thans geldende voorschriften voorgeschreven stof, blijkens het door een erkend saneringsbedrijf afgegeven saneringscertificaat, dat bij de ondertekening van de leveringsakte aan de koper dient te worden overhandigd.

c. Het is hem niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Overige verklaringen van verkoper**Artikel 5**

Verkoper verklaart tot slot:

- a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd/verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte



aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

- c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen.
- d. Het is hem niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn terzake het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld danwel tot onteigening ****of (indien het verkochte uit erfpacht bestaat) tot voortijdige beëindiging van het recht van erfpacht.**
- f. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aangevraagd.
- **g.** Er is hem niets bekend dat de correcte nakoming door de huurders van hun verplichtingen in de toekomst in gevaar kan brengen.**

Verklaringen van koper

Artikel 6

Koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
 - ****de huurovereenkomsten****
 - ****de bankgaranties welke de huurders hebben doen stellen****
 - ****akte van uitgifte erfpacht****
 - ****algemene voorwaarden voor erfpacht****
 - ****akte van levering****
 - ****.**
- c. Hij garandeert dat de in artikel ****(2:94 c / 2:204 c)** Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing ****is ****werd gevolgd ****zo spoedig mogelijk zal worden gevolgd, doch uiterlijk voor het ondertekenen van de leveringsakte.**
- d. Hij is voornemens het verkochte ****te gebruiken zoals in artikel 2 onder v. vermeld. ****te gaan gebruiken als volgt: ****.**

Levering

Artikel 7

De leveringsakte zal worden verleden op ****** ten overstaan van de notaris.



Waarborg**Artikel 8**

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal koper te zijner keuze:

- een waarborgsom van tien procent van voormelde totale koopprijs voldoen op de kwaliteitsrekening;
- een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent van voormelde totale koopprijs;

zulks uiterlijk op **

en voorts op de wijze als nader is aangegeven in de algemene bepalingen.

Ontbindende voorwaarden**Artikel 9**

Deze koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde(n), dat:

- a. koper niet uiterlijk op **, onder voor hem redelijkerwijs te aanvaarden voorwaarden, de van overheidswegen eventueel benodigde vergunning, dan wel de toezegging daartoe, om het verkochte ** (met zijn gezin) te bewonen, heeft verkregen, tenzij koper uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk aan de notaris heeft verklaard, dat hij deze overeenkomst wil handhaven; en/of
- b. koper niet uiterlijk op ** een toezegging heeft verkregen van een erkende geldverstrekende instelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband van het verkochte - eventueel, indien de desbetreffende geldgever dat verlangt voor het verstrekken van een zodanige geldlening, onder medeverband van de rechten uit een te sluiten overeenkomst van levensverzekering tot een verzekerd kapitaal, na te melden hoofdsom niet te boven gaande - tot een hoofdsom van EUR ** onder de bij de grote erkende geldverstrekende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen ** en de garantie voor die lening van de stichting: Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen niet voor die datum is toegezegd; en koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd aan de notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging(en), deze overeenkomst wil ontbinden; en/of
- c. er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte een verplichting bestaat om het verkochte aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten; en/of
- d. indien het erfpacht betreft: de voor de overdracht eventueel vereiste toestemming van de eigenaar van de grond niet is verkregen op het overeengekomen tijdstip van het onderte-



kenen van de leveringsakte; en/of
e. **

Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.

Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde vergunning, toestemming en toezegging**en.

Roerende zaken

Artikel 10

// Niet van toepassing //

// De in deze koop begrepen roerende zaken zijn:

- vermeld op de aan deze akte gehechte door partijen gewaarmerkte lijst;
- ** //

Voorzieningen

Artikel 11

// Niet van toepassing //

// De in artikel 2 letter b bedoelde voorzieningen zijn:

- vermeld op de aan deze akte gehechte door partijen gewaarmerkte kopie-aanschrijving nummer: **
- **

Deze zullen worden uitgevoerd voor rekening van ** //

Bijzondere bepalingen inzake verontreiniging

Artikel 12

// Niet van toepassing //

- //a. Betreffende de eventuele verontreiniging in het verkochte zal opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven aan: **
De kosten van dit onderzoek komen ongeacht de resultaten van het onderzoek, ten laste van verkoper voor ** procent en koper voor ** procent.
- b. Voor zover uit het rapport blijkt dat de grond of het grondwater verontreinigd is en deze verontreiniging:
- is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak en/of



- voor de koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten en/of
- tot gevolg heeft dat de kosten van sanering een bedrag van EUR ** te boven gaan,

**heeft/hebben, mits voor de ondertekening van de leveringsakte,

****verkoper/koper/zowel verkoper als koper**** het recht deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat het rapport ter kennis van partijen is gebracht. Partijen verplichten zich opnieuw in onderhandeling te treden indien een wederpartij binnen vijf dagen nadat het rapport ter kennis van partijen is gebracht, de wens daartoe schriftelijk aan de notaris te kennen geeft, tengevolge waarvan de aanvang van de termijn van vijf dagen waarbinnen deze overeenkomst ontbonden kan worden, wordt opgeschort met één maand na voormelde schriftelijke kennisgeving aan de notaris.

Indien partijen tot nadere overeenstemming komen, dient zulks schriftelijk te worden vastgelegd, waarmee vorenstaand ontbindingsrecht is vervallen.

- c. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de levering nog niet in het rapport gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is welke:
- is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of -rechtspraak; en/of
 - voor de koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten;
- is voor rekening van verkoper voor ** procent en voor rekening van koper voor ** procent.

Verkopers aansprakelijkheid vervalt na verloop van vijf jaar na de levering, indien de rechtsvordering van koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard. Deze garantie is beperkt tot aansprakelijkheid voor een bedrag groot EUR **. //

Forum- en rechtskeuze

Artikel 13

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

Artikel 14

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opge-

nomen, van toepassing. Een afdruk van deze algemene voorwaarden is door de notaris aan verkoper en koper overhandigd.

Toestemming, machtiging en medewerking van derden

Artikel 15

**

Verdere bijzondere bepalingen

Artikel 16

**

Bedenktijd

Artikel 17

1. Gedurende drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden.
2. Partijen geven **(wel / geen) opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst.

ALGEMENE BEPALINGEN**Omschrijving leveringsverplichting****Artikel I**

1. Verkoper is verplicht koper eigendom dan wel erfpacht te leveren, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het verkochte erfpacht betreft onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;
 - e. wat betreft de eventueel meeverkochte roerende zaken: vrij is van beperkte rechten en niet is bezwaard met beslagen.
2. Verkoper en koper verlenen de notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
 - a. om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht.
3. Voor zover het verkochte blijkens dit koopcontract verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

Bij het ondertekenen van de leveringsakte zal niet beschikt zijn over nog niet verschenen huurtermijnen, noch zal daarop enig beslag zijn gelegd.

Indien na de ondertekening van dit koopcontract een huurovereenkomst betreffende het verkochte eindigt, dient verkoper dit terstond aan koper mede te delen en is het verkoper (mits koper geen van de in artikel 9 van de bijzondere bepalingen bedoelde ontbindende voorwaarden meer kan inroepen) niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van koper.

Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst.

Indien koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst dan wel tot wijziging van een bestaande huurovereenkomst, zal deze verplicht zijn de daaruit voortvloeiende huurderiving aan verkoper te



vergoeden.

Ingeval koper geen toestemming geeft voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is het kraakrisico voor koper, evenals de gevolgen welke de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering verbindt aan de leegstand.

4. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de in artikel 4 en 5 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens dit contract is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven.

5. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

6. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het verkochte en/of de roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens normale slijtage.

Tot de aflevering dient verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken te zorgen.

7. Verkoper zal koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of koper's gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de leveringsakte te inspecteren.

8. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het verkochte, aan koper over alle aanspraken, die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken.

Koper zal eerst na de overdracht van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffen-

de rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

9. De overdracht van het verkochte zal plaatsvinden door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de leveringsakte.

Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel II

1. Indien een van de partijen tengevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring ontbonden.
2. Het risico van het verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken gaat over bij het ondertekenen van de leveringsakte.
3. Indien verkoper wegens andere dan geringe schade aan het gebouw zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen met toezending van een kopie van het betreffende schrijven aan de notaris.
Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade is meegedeeld, maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering, koper niettemin uitvoering van de koopovereenkomst verlangt. In dat geval blijft de koop van kracht, doch kan koper de koopprijs verminderen met het bedrag van die schade.
4. Indien koper de overeenkomst wenst uit te voeren geldt voorts het volgende:
 - a. Verkoper is verplicht koper deze schade te vergoeden voor zover deze de koopprijs te boven gaat.
Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing ingeval van schade, waartegen verzekering bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen niet gebruikelijk is.
 - b. Indien verkoper krachtens een overeenkomst van verzekering een uitkering ontvangt, wordt tussen partijen de schade geacht gelijk te zijn aan het bedrag van de verzekeringsuitkering, tenzij koper aantoont, dat de schade de verzekeringsuitkering overtreft.
 - c. Hetgeen verkoper ingevolge het onder a bepaalde aan de koopprijs te boven gaande schade moet vergoeden, behoeft hij eerst aan koper te voldoen na ontvangst van de verzekeringsuitkering dan wel terstond na de vaststelling als hierna bedoeld.
 - d. Indien het verkochte schade heeft geleden door een onheil, waartegen verkoper geen toereikende overeenkomst van verzekering heeft gesloten, wordt de schade door partijen in onderling overleg vastgesteld. Indien partijen daaromtrent niet tot overeenstemming komen, zal de schade worden vastgesteld door een deskundige, te benoemen op verzoek van de meest gereede partij door de rechter in wiens ambtsgebied



het verkochte zich bevindt.

- e. Indien koper wenst aan te tonen, dat de schade de verzekeringsuitkering overtreft of indien het onder d vermelde geval zich voordoet of de schade aan het verkochte op een dusdanig tijdstip is toegebracht, dat het onder b bedoelde aantonen door koper of de vaststelling van de onder d bedoelde schade vóór de door partijen overeengekomen datum van het ondertekenen van de leveringsakte niet mogelijk is, zal de overeenkomst op de door partijen overeengekomen datum worden uitgevoerd, met dien verstande, dat een door de notaris te bepalen bedrag van de koopprijs onder zijn berusting zal blijven, totdat het bedrag van de schade op een voor partijen bindende wijze zal zijn vastgesteld. Desgewenst dient verkoper genoegzaam zekerheid te stellen, zulks ter beoordeling van de notaris.

Partijen verlenen de notaris een volmacht om, zodra vaststelling van de schade zal zijn geschied, het ingehouden bedrag tot het bedrag van de schade aan koper te restitueren en het resterende aan verkoper uit te betalen.

5. Verkoper is verplicht voor zijn rekening de tot het verkochte behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van verkoper en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen. Koper heeft het recht van verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen en aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

Overneming van verplichtingen

Artikel III

1. Indien op verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke hij op zijn beurt van koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is koper - mits hij deze blijkens artikel 6 van de bijzondere bepalingen uitdrukkelijk heeft aanvaard - gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de leveringsakte nader te omschrijven.
2. Koper is niet verplicht door verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Voorzieningen krachtens de Woningwet voorgeschreven na ondertekening door koper en verkoper van dit koopcontract en niet vóórdien schriftelijk aangekondigd, komen voor rekening van koper. Indien de voorzieningen vóór het ondertekenen van de leveringsakte dienen te worden getroffen dan zal verkoper terzake de uitvoering met koper in overleg treden.

Betaling en verrekening**Artikel IV**

1. De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van koper.
De tot en met de dag van het ondertekenen van de leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door verkoper en voor diens risico te worden geïnd.
De gemeentelijke onroerende zaak belasting wegens het feitelijk gebruik wordt niet verrekend.
Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.
2. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de leveringsakte tussen verkoper en koper verrekend.
Indien ten behoeve van huurders jegens verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de leveringsakte door verkoper aan koper worden overhandigd; verkoper zal alles in het werk stellen om te bereiken dat deze garanties ten gunste van koper worden gesteld.
3. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de leveringsakte op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave - via de notaris.
Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de leveringsakte door creditering van de kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte per valuta van die dag.
4. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het verkochte - uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de kwaliteitsrekening worden overgeschreven naar hun bank- of girorekening, zodat de notaris aan verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers onderwerpen zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan verkoper toekomende restant.
Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, hebben jegens de notaris pas recht op uitbetaling zodra de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied conform het bepaalde in



artikel I lid 1 vermeld.

Verkoper en vorenbedoelde schuldeisers zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

5. De partij, die volgens deze overeenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter voldoening aan de Ontvanger van de belastingen. In het geval, bedoeld in artikel 1 lid 2 bijzondere bepalingen, is koper verplicht het daar bedoelde verschil bij het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter uitbetaling aan verkoper, zodra naar het oordeel van de notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat.

Voor zover koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de leveringsakte opeisbare lasten als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is verkoper verplicht om, ingeval koper dit vordert, bij het ondertekenen van de leveringsakte, een depot onder de notaris te stellen tot zekerheid voor de voldoening van die lasten.

6. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt verkoper er zorg voor dat aan koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Deze verplichting vervalt indien de leveringsakte aan de vereisten voldoet om als een zodanige factuur te fungeren, dan wel indien de notaris middels de afrekening namens verkoper een zodanige factuur met diens gegevens heeft verstrekt.

Indien de verleggingsregeling als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is, zal door de notaris in de leveringsakte en/of op de afrekeningen worden vermeld: "omzetbelasting verlegd".

7. Voor het geval de koopprijs aan koper gerestitueerd moet worden, bedingt koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de notaris aan koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door koper zelf overgemaakte bedragen.

Waarborg

Artikel V

1. Indien is overeengekomen, dat koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de kwaliteitsrekening; over een waarborgsom wordt de door de notaris van zijn bank ontvangen rente aan koper vergoed. De notaris bevestigt schriftelijk aan verkoper of diens makelaar onroerend goed dat de waarborgsom dan wel bankgarantie is ontvangen.
2. De door koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete ver-



beurd zijn ingeval koper, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.

Ingeval verkoper uitvoering verlangt van de overeenkomst zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat koper aan de onder artikel VI lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.

3. De notaris keert de waarborgsom aan verkoper uit na het ondertekenen van de leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV lid 4 vermeld, dan wel indien koper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door koper verbeurde dagboete.

In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door koper op grond van het bepaalde in dit koopcontract verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens koper uit andere middelen wordt voldaan.

Na het ondertekenen van de leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IV lid 4, tweede zin, keert de notaris aan koper uit het niet aan verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door koper verschuldigde kosten en rechten.

4. De notaris restitueert de waarborgsom aan koper, indien verkoper - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van koper is ontbonden.
5. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, houdt de notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen - de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.

Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

6. Indien is overeengekomen, dat koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
 - a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen leveringsdatum;
 - b. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet toezicht kredietwezen 1992, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1993 of door een te goeder naam bekend staande bui-

- tenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
- c. de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd.
Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als hiervoor bepaald.
7. Partijen verlenen de notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.
 8. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of de overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel VI

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in



artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de notaris zijn betaald.

Ontbindende voorwaarden

Artikel VII

De tussen verkoper en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de leveringsakte.

Kosten bij ontbinding

Artikel VIII

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de notaris terzake dit koopcontract en de uitvoering daarvan voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Ingeval van ontbinding door koper wegens het aan koper toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Slotbepalingen

Artikel IX

1. Partijen kiezen terzake de koop en haar gevolgen, tot de leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar dit koopcontract blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:
 - a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het verkochte;
 - verkopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het verkochte;
 - b. verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;

- c. kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. Waar in dit koopcontract wordt gesproken over betaling aan de "notaris" of "in depot geven aan de notaris" wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening.
 4. Verkoper en koper geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. Verkoper en koper geven de notaris volmacht om in geval deze overeenkomst wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van dit koopcontract in de openbare registers.
 5. Door zijn mede-ondertekening van dit contract verklaart de notaris de uit deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

Getekend te ** op **

verkoper

koper

notaris

Toestemming echtgenoot of geregistreerd partner van verkoper

Verklaring koper

Koper verklaart een afschrift van bovenafgedrukt koopcontract te hebben ontvangen.

Getekend voor ontvangst te ** op **

Verklaring notaris

De ondergetekende **, notaris, gevestigd te **, verklaart dat de leden 1, 2 en 5 van artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek niet aan de inschrijving van de koop in de openbare registers in de weg staan.

Getekend te ** op **



Bijlage 10

- voor de parkeergarages gaan wij uit van de volgende tarievenstructuur (indicatief en prijspeil 1 januari 2002):

Indicatie bezoekerstarieven parkeergarages (afrekenenheid 10 of 15 minuten)						
Periode	Uurtarieven garages Binnenstad (€)			Uurtarieven garage AZN (€)		
	1 uur	2 uur	> 2 uur	1 uur ¹⁾	2 uur	> 2 uur
Daluren ochtend tot 11.00 uur	0,75	1,00	1,30	1,30	1,30	1,30
Werkdag 11.00 – 24.00 uur	1,30 ¹⁾	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Zondag	0,50	0,50	0,50	0,90	0,90	0,90
Koopavond, zaterdag	1,30 ¹⁾	1,30	1,30	0,90	0,90	0,90
Huidige situatie tijdens bouwwerkzaamheden	0,50 ²⁾	0,50	0,50			
Bestaande verbeterde parkeergarages	0,75 ³⁾	0,75	0,75			

Tabel 6: Indicatief overzicht van parkeertarieven parkeergarages bezoekers

1) Eerste 20 minuten gratis parkeren

2) Eerste 90 minuten gratis parkeren

3) Eerste 60 minuten gratis parkeren

Indicatie abonnementen parkeergarages, jaartarieven (inclusief B.T.W)		
	Binnenstad (€)	AZN-binnenstadgarage (€)
Bewoners van te handhaven woningen in de binnenstad (1e auto)	150	
Nieuwe bewoners van te handhaven woningen in de binnenstad (1e auto)	275 vanaf 2015 stapsgewijze verhoging	
Winkeleigenaren en personeel		450
Bewoners nieuwe woningen	850 – 1.000	
Nieuwe kantoren	1.200 – 1.450	950 – 1.075

Tabel 7: Indicatief overzicht van parkeertarieven parkeergarages abonneemten

- het resultaat (behoudens tegenvallers programmawijzing, grondkosten AZN) voor de parkeerexploitatie bedraagt ongeveer € 4 miljoen over een periode van 30 jaar. Buiten de reeds gemaakte reserveringen conform de nota Verkeer, Vervoer en Parkeren wordt dit bedrag als volgt benut: € 3,50 miljoen voor parkeerregulering en € 0,50 miljoen voor reserve en risico.
Hierbij is verondersteld dat het parkeertarief in de parkeergarages aangepast is met € 0,10/per uur (niet in de daluren) conform tabel 6. Er bestaat immers een direct relatie tussen de parkeerexploitatie van de garages en de parkeerregulering. Zonder parkeerregulering zou de inkomstenderving in de parkeergarages zeer waarschijnlijk leiden tot een afname van het exploitatieresultaat in de garages dat groter is dan thans veronderstelde extra opbrengst en dekking van de parkeerregulering. Bij een gemiddeld verlies van 400 parkeeruren per dag ten gevolge van het uitwijken van de garages naar de omliggende wijken is het exploitatieverlies groter dan de benodigde bijdrage aan de parkeerregulering;
- de kosten voor de parkeerregulering worden daarmee voor het grootste gedeelte gedekt door de parkeerexploitatie in de garages, de inkomsten van kortparkeeders op straat en de naheffingen. De bijdrage van de

