

Leeswijzer BOO Jaarbeurspleingebouw

Deze leeswijzer is een samenvatting van de belangrijkste artikelen uit de BOO Jaarbeurspleingebouw.

Doel van de overeenkomst (artikel 1).

Doel van de overeenkomst is het vastleggen van het proces en de rechten en plichten van partijen om te komen tot de gronduitgifte (erfpacht) voor het Jaarbeurspleingebouw.

Definities (artikel 2).

De in de BOO Jaarbeurspleingebouw gehanteerde definities op alfabetische volgorde.

Programma (artikel 3).

Opgenomen is het totale programma voor de gehele kavel Jaarbeursplein (fase A en fase B) en het programma voor de op basis van de BOO Jaarbeurspleingebouw te ontwikkelen bouwkevel (fase A).

Uitwerking VO en DO Jaarbeurspleingebouw (Fase A) (artikel 4).

In deze artikelen (4.4 – 4.7) wordt het proces beschreven waarlangs de ontwikkelaar een Voorlopig ontwerp (VO) en een Definitief ontwerp (DO) zal opstellen. Gemeente toetst deze ontwerpen (4.8). Ontwikkelaar zal zijn architect de opdracht geven om zijn werkzaamheden in voldoende mate met gemeente af te stemmen (4.1 – 4.3). Dit is met name van belang voor de integratie van een deel van de parkeergarage Jaarbeursplein met het Jaarbeurspleingebouw.

Organisatie (artikel 5).

In deze artikelen is de wijze van afstemming gedurende de uitvoering van de BOO en de tussentijdse besluitvorming opgenomen.

Bestemmingsplan en andere publiekrechtelijke procedures (artikel 6).

Deze artikelen regelen de wijze waarop de publiekrechtelijke procedures worden doorlopen. De bepalingen bevatten een inspanningsverplichting voor gemeente voor het doorlopen van de bestemmingsplan procedure en een beperking van aansprakelijkheid indien de publiekrechtelijke procedures niet het gewenste resultaat opleveren (6.5). In dit geval kan ontwikkelaar geen schade claimen bij gemeente.

Conditionering en omgeving (artikel 7).

Dit artikel ziet met name op auto parkeren (7.1 – 7.9), fiets parkeren (7.10 – 7.13), bouwen in de nabijheid van een HOV/trambaan (7.15) en een regeling inzake WKO (warmte koude opslag) (7.18). Het auto parkeren is voor de verdere uitvoering van de BOO Jaarbeurspleingebouw van groot belang. Uitgangspunt is dat in de door of namens de gemeente aanpalend te bouwen parkeergarage Jaarbeursplein wordt geparkeerd. Indien gemeente onverhoopt zou besluiten deze parkeergarage niet te bouwen geldt er een afscheidingsregeling, waarbij gemeente een kostenvergoeding betaald voor gemaakte kosten door ontwikkelaar. Het betreft hier kosten van externe partijen (architect, adviseurs) met een opslag daarop (5%) voor interne kosten. Voor alle duidelijkheid: het

Jaarbeurspleingebouw wordt dan in zijn huidige context ook niet gebouwd, de beoogde huurder zal hoogstwaarschijnlijk op zoek gaan naar alternatieve locaties.

Planning (artikel 8).

Er is een mijlpalenplanning overeengekomen die partijen met onderlinge overeenstemming kunnen wijzigen. Er is rekening gehouden met de Tour de France in juli 2015 (zie tevens bijlage Planning bij de BOO).

De Uitgifteovereenkomst (artikel 9).

De Model uitgifteovereenkomst en de AV 1989 van de gemeente worden gehanteerd als basis voor de uitgifte.

Financiën (artikel 10).

Dit artikel beslaat de financiële afspraken van het Jaarbeurspleingebouw.

Concerngarantie, hoofdelijkheid (artikel 11).

Ieder der ontwikkelende partijen staan 'aan de lat' voor een bedrag van euro 300.0000,- per jaar, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst in te roepen door gemeente indien er problemen ontstaan.

Europese richtlijnen (artikel 12).

Indien gemeente werken dient uit te voeren zijn de Europese aanbestedingsrichtlijnen van toepassing. Partijen onderkennen dat en houden daar rekening mee.

Huurovereenkomst(artikel 13).

Essentieel onderdeel van de BOO Jaarbeurspleingebouw is de huurovereenkomst met de beoogde huurder. Gemeente wil geen ontwikkelovereenkomsten aangaan met ontwikkelaars zonder ruim voldoende zicht op de eindgebruiker van het gebouw. Indien de betreffende huurovereenkomst niet tot stand komt of wordt beëindigt voor uitgifte (is mede het doel van de overeenkomst, zie voormeld), eindigt tevens de BOO Jaarbeurspleingebouw.

Fiscaliteit (artikel 14).

Partijen streven naar een fiscaal optimale situatie, hetgeen in dit artikel wordt geregeld.

Duur en einde, surseance van betaling, faillissement (artikel 15).

Gebruikelijke bepalingen over de beëindiging van de overeenkomst. De overeenkomst eindigt per definitie (van rechtswege) na 3 jaar, behoudens verlenging (door beide partijen) of een uitgifte van de grond (doel bereikt). Ontwikkelaar heeft aldus maximaal drie jaar de tijd om de gehele ontwikkeling van de grond te krijgen, en VO en een DO op te stellen en een bouwaanvraag te doen.

Intellectuele eigendom (artikel 16).

Gebruikelijke regeling inzake intellectuele eigendom.

Planschade (artikel 17).

Planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar.

Kosten (artikel 18).

Ieder der partijen draagt de eigen kosten inzake de uitvoering van de BOO Jaarbeurspleingebouw.

Informatie en communicatie (artikel 19).

Gebiedscommunicatie wordt verzorgd door gemeente. Ontwikkelaar kan natuurlijk communiceren over zijn vastgoedontwikkeling.

Geheimhouding (artikel 20).

De BOO Jaarbeurspleingebouw is vertrouwelijk, tenzij bijvoorbeeld de WOB gemeente ertoe noopt (delen van) de BOO Jaarbeurspleingebouw openbaar te maken.

Beslechting van geschillen (artikel 21).

Partijen onderkennen dat de werkzaamheden plaatsvinden in een zeer complexe omgeving. Eventuele geschilpunten worden zo veel mogelijk opgelost in de stuurgroep (zie organisatie). Indien een geschilpunt niet kan worden opgelost in de stuurgroep (termijn is 15 dagen) is de bevoegde rechter aan zet.

Toepasselijk recht (artikel 22).

Uitsluitend Nederlands recht is van toepassing.

Totstandkomingsvereiste voor de Overeenkomst (artikel 23).

Belangrijk is dat de BOO Jaarbeurspleingebouw niet eerder tot stand komt (ook niet voorwaardelijk) dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders daartoe definitief heeft besloten, zulks nadat de Raad van de gemeente Utrecht haar wensen en bedenkingen aangaande de BOO Jaarbeurspleingebouw kenbaar heeft kunnen maken.

Overdraagbaarheid (artikel 24).

De ontwikkelaar kan zijn rechten en verplichtingen uit de BOO Jaarbeurspleingebouw alleen met goedkeuring van de gemeente overdragen. Een gelijksoortige regeling geldt voor wijzigingen binnen de ontwikkelaar zelf. Dit om te voorkomen dat gemeente onverwacht en ongewild met ongewenste wederpartijen wordt geconfronteerd.

Overige bepalingen en Bijlagen bij deze Overeenkomst (artikel 25).

Gebruikelijke regelingen betreffende bijlagen bij de overeenkomst, rangorde bepalingen, etc.