

# ACHTERVANGOVEREENKOMST

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Nieuwe Vaart in Vleuten

CONCEPT

## Inhoudsopgave

Artikel 1	Het project.....	3
Artikel 2	Kosten.....	4
Artikel 3	Financiering planvoorbereidingskosten.....	4
Artikel 4	Achternvang voor het CPO-Project door Partij sub 2.....	5
Artikel 5	Totstandkoming prijzen meerwerk.....	5
Artikel 6	Flexibiliteit.....	5
Artikel 7	Beëindiging van de Achternvangovereenkomst.....	5
Artikel 8	Wijziging van de Achternvangovereenkomst.....	6
Artikel 9	Bevoegde rechter.....	6
Artikel 10	Bijlagen.....	6

CONCEPT

## ONDERGETEKENDEN

1. De Stichting/Vereniging @@, hierna te noemen: 'Partij sub 1',
2. @@, hierna te noemen: 'Partij sub 2',

Partij sub 1 en Partij sub 2 hierna elk afzonderlijk ook te noemen: 'Partij' en gezamenlijk te noemen: 'Partijen',

## OVERWEGEN HET VOLGENDE

- a. De gemeente Utrecht (hierna: Gemeente) heeft op het perceel, kadastraal bekend gemeente @@, sectie @@, nummer @@, aangewezen voor collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna: CPO-project).
- b. Partij sub 1 is opdrachtgever voor de ontwikkeling en realisatie van de @@ binnen dit CPO-project.
- c. Gegadigden die met Partij sub 1 een deelnameovereenkomst zijn aangegaan, participeren als lid in het CPO-project (hierna: Deelnemers).
- d. Partij sub 2 heeft zich bereid verklaard om, ingeval een of meer Deelnemers in het CPO-Project mochten uitvallen casu quo voor een of meer woningen geen Deelnemer beschikbaar is, voor deze woning (tijdelijk) als Achtervang in het CPO-project toe te treden.
- e. Partijen hebben overleg gevoerd over de voorwaarden waaronder Partij sub 2 bereid is om risicodragend als Achtervang deel te nemen aan het CPO-Project en Partij sub 2.
- f. Partijen wensen hun afspraken ter zake vast te leggen in de onderhavige overeenkomst (hierna: Achtervangovereenkomst).
- g. Tenzij expliciet in de onderhavige Achtervangovereenkomst is uitgesloten, zijn de bepalingen die in deze Achtervangovereenkomst betrekking hebben op de Deelnemers in het CPO-project, ook op Partij sub 2 van toepassing.

## ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

### Artikel 1 Het project

1. Partij sub 1 is voornemens om ter zake van het CPO-project @@ @@ woningen te doen ontwikkelen en realiseren ten behoeve van de Deelnemers. De Deelnemers financieren samen de grondreserveringskosten en de kosten in verband met de collectieve planontwikkeling van het CPO-project. De planvoorbereidingskosten worden gelijk over de Deelnemers verdeeld. Boven op de collectieve planontwikkelingskosten komen de kosten in verband met de individuele planontwikkeling (o.a. kosten architect). Deze kosten worden door iedere Deelnemer afzonderlijk gedragen.
2. Partijen richten een Planteam op waarin maximaal 3 vertegenwoordigers van Partij sub 1 zijn vertegenwoordigd. Daarnaast zijn de door de Partij sub 1 aangestelde professionele bouwbegeleider <OPTIE en de architect> vertegenwoordigd. Het voorzitterschap van de maandelijkse planteamvergaderingen zal nader worden ingevuld. Afhankelijk van de agenda kunnen op uitnodiging ook andere partijen aan vergaderingen van het Planteam deelnemen. Een vertegenwoordiger van Partij sub 2 neemt enkel deel aan het Planteam indien Partij sub 2 overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 als Achtervanger voor één of meer woningen in het CPO-project optreedt.
3. Partij sub 1 bepaalt of zij de coördinatie van de totstandkoming van het CPO-project en het daarbij noodzakelijk te voeren overleg met derden uit handen geeft aan een projectmanager. Het

opdrachtgeverschap voor het CPO-project berust bij Partij sub 1. Partij sub 1 bereidt zelf alle besluiten voor die in het kader van de totstandkoming van het CPO-project noodzakelijk zijn.

4. Indien en voorzover Partij sub 2 als Achtervang dient als bedoeld in deze Achtervangovereenkomst, neemt Partij sub 2 deel aan de besluitvorming naar rato van het aantal woningen waar zij Achtervang van is.

## **Artikel 2 Kosten**

1. Uitgangspunt in het CPO-project is dat de uiteindelijke vrij op naam prijzen van de woningen op een voor iedere betrokken partij transparante en controleerbare wijze tot stand komen. De prijzen van de woningen zijn opgebouwd uit grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten.
2. Voor de bepaling van de grondprijzen hanteert Partij sub 1 de definitieve grondaanbieding van de gemeente Utrecht aan Partij sub 1 als grondslag.
3. De voorlopige bouwkosten zijn op dit moment gebaseerd op de raming die op basis van het vastgestelde voorontwerp geldt. Op basis van tussentijdse calculaties wordt het bouwkostenbudget binnen de voor dit project geldende randvoorwaarden door Partij sub 1 tussentijds bijgesteld. De met de aannemer overeen te komen aanneemsom (op basis van een open begroting) zal uiteindelijk als grondslag dienen voor de bepaling van de bouwkosten.
4. Om te waarborgen dat de bijkomende kosten transparant tot stand komen, hanteert Partij sub 1 de volgende methodiek die staat weergegeven op de aan deze Achtervangovereenkomst gehechte **bijlage**. Sommige bijkomende kosten zijn vooraf gemaximaliseerd of gefixeerd, zodat in de loop van het CPO-project geen onduidelijkheden of discussies kunnen ontstaan over de hoogte van deze kosten. Wanneer bijkomende kosten waarvan de hoogte is gemaximaliseerd in de praktijk lager uitvallen dan aangegeven, zal het verschil door Partij sub 1 worden benut om de verkoopprijzen van de woningen te verlagen of om het bouwkostenbudget te verhogen. Eventuele overschrijdingen worden via de post onvoorziene uitgaven gedekt. Bij een dreigende overschrijding van de post onvoorziene uitgaven zal Partij sub 1 in overleg met de gemeente Utrecht bezien of de verkoopprijzen kunnen worden verhoogd. Bijkomende kosten waarvan de hoogte is gefixeerd, zijn kosten waarover in de voorbereidingsfase van het project duidelijke afspraken zijn gemaakt.
5. Partij sub 1 zal voorafgaand aan de ondertekening van de koopaannemingsovereenkomsten vaststellen op basis van welke factor(en) de toerekening van stichtingskosten over de verschillende eenheden zal plaatsvinden. Uitgangspunt bij de toerekening van kosten zal zijn dat de som van de vrij op naam prijzen van de woningen ongeacht de te hanteren methodiek gelijk blijft aan de som van de stichtingskosten zoals weergegeven in de aan deze Achtervangovereenkomst gehechte **bijlage**.

## **Artikel 3 Financiering planvoorbereidingskosten**

6. De Deelnemers financieren gezamenlijk de planvoorbereidingskosten in het Project tot een maximum van EUR **@@@,-** (inclusief BTW) per Deelnemer. Partij sub 1 is enkel na zorgvuldig overleg met Partij sub 2 bevoegd om de bijdrage in de kosten te verhogen.
7. De Deelnemers stellen hun financiële bijdrage aan de collectieve planvoorbereidingskosten in termijnen aan Partij sub 1 beschikbaar. De eerste termijn bedraagt EUR **@@@,-**. Partij sub 1 bepaalt de hoogte van de overige termijnen en de momenten waarop betaling dient plaats te vinden. Partij sub 1 betaalt uit de bijdrage van de deelnemers alle in verband met de collectieve planvoorbereiding van het CPO-project te maken kosten. In de deelnameovereenkomst tussen de stichting/vereniging en individuele gegadigden is bepaald onder welke voorwaarden eventuele restitutie van de betaalde bijdrage plaatsvindt. De deelnameovereenkomst is als **bijlage** aan de onderhavige Achtervangovereenkomst gehecht.

#### **Artikel 4 Achtervang voor het CPO-Project door Partij sub 2**

1. Als en voorzover een of meer Deelnemer(s) aan het CPO-project in de periode vóór de start van de bouw terugtreedt/terugtrekken casu quo voor een woning geen deelnemer is gevonden en Partij sub 1 om die reden niet in staat is alle planvoorbereidingskosten zelf te voldoen, is Partij sub 1 gerechtigd om Partij sub 2 op ieder moment schriftelijk te verzoeken (tijdelijk) als Achtervang in het CPO-project met @@@ woningen te laten fungeren. Nadat Partij sub 2 een verzoek als hierboven beschreven van Partij sub 1 heeft ontvangen, betaalt Partij sub 2 aan Partij sub 1 een bedrag gelijk aan de financiële bijdrage die de betreffende Deelnemer op basis van de hiervoor in artikel 3 genoemde regeling aan Partij sub 1 moet betalen ter zake van de planvoorbereidingskosten. Partij sub 2 neemt de (financiële) verplichtingen over als ware Partij sub 2 Deelnemer is aan het CPO-project.
2. Indien zich in de periode vóór de start van de bouw via Partij sub 1 alsnog een Deelnemer meldt voor een woning waarvoor Partij sub 2 tijdelijk als Achtervang optreedt, kan Partij sub 1 besluiten deze Deelnemer de plaats van Partij sub 2 in te laten nemen. Partij sub 2 verleent op eerste verzoek van Partij sub 1 hieraan medewerking. Partij sub 1 garandeert aan Partij sub 2 dat de betreffende Deelnemer, voordat deze in de plaats treedt van Partij sub 2, aan Partij sub 2 alle tot op dat moment door Partij sub 2 gemaakte deelnamekosten (inclusief een rentevergoeding van @@@% op jaarbasis over de door Partij sub 2 gemaakte kosten) voldoet.
3. Indien bij de start van de bouw blijkt dat zich geen Deelnemer heeft gemeld voor een woning waarvoor Partij sub 2 (tijdelijk) als Achtervang optreedt, is Partij sub 2 gerechtigd en verplicht de betreffende woningen aan derden te verkopen (c.q. te verhuren) tegen een reële en marktconforme prijs.
4. Partij sub b mag niet als Achtervang dienen indien één of meer Deelnemers zich na de start van de bouw alsnog uit het CPO-project terugtrekken. De betreffende Deelnemer(s) dient/dienen in dat geval hun woning zelf te verkopen aan een nieuwe gegadigde. Zij dienen zich daarbij te houden aan het gestelde in de erfpachtvoorwaarden van de gemeente Utrecht en het bepaalde in de overeengekomen uitgifteovereenkomst.
5. Partij sub 2 is niet toegestaan om voor meer dan 50% van het aantal te realiseren woningen door Partij sub 1 als achtervang te dienen.

#### **Artikel 5 Totstandkoming prijzen meerwerk**

1. Meerwerkprijzen worden zoveel mogelijk gebaseerd op eenheidsprijzen uit de open begroting van de aannemer en op door de aannemer bij de inschrijving af te prijzen meerwerk. Partij sub 2 en Partij sub 1 zullen deze voorwaarde bij de aanbesteding van het CPO-project (eventueel vooruitlopend daarop bij de vorming van een bouwteamverband) aan inschrijvende bouwbedrijven opleggen.

#### **Artikel 6 Flexibiliteit**

1. Bij een ingrijpende wijziging van omstandigheden welke bij het aangaan van deze Achtervangovereenkomst niet was te voorzien, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij Partijen trachten een aanvaardbare oplossing te vinden voor gerezen problemen rekening houdend met hun wederzijdse belangen en het bepaalde in deze Achtervangovereenkomst.

#### **Artikel 7 Beëindiging van de Achtervangovereenkomst**

1. De mogelijkheid tot ontbinding van deze Achtervangovereenkomst in te roepen is beperkt tot de navolgende gevallen:

- a. Indien Partijen gezamenlijk besluiten tot ontbinding van de Achtervangovereenkomst, waarbij zij tevens de financiële afwikkeling zullen regelen;
- b. Bij een ingrijpende wijziging van omstandigheden welke naar objectieve maatstaven een verdere uitvoering van de Achtervangovereenkomst niet langer verantwoord maakt, waarbij Partijen tevens de financiële afwikkeling zullen regelen;
- c. Bij ernstige wanprestatie van één der Partijen bij de nakoming van verplichtingen uit deze Achtervangovereenkomst.
- d. Bij faillissement of surséance van betaling van één der Partijen.

#### **Artikel 8 Wijziging van de Achtervangovereenkomst**

1. Partijen kunnen deze Achtervangovereenkomst slechts wijzigen indien zij over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging volledige overeenstemming hebben bereikt.

#### **Artikel 9 Bevoegde rechter**

1. Alle geschillen voortvloeiend uit deze Achtervangovereenkomst hoe ook genaamd zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde rechter van rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

#### **Artikel 10 Bijlagen**

1. Aan de Achtervangovereenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:  
Bijlage 1: <BIJLAGE>;  
Bijlage 2: <BIJLAGE>;  
Bijlage 3: <BIJLAGE>.
2. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van de bijlagen en de bepalingen van de Achtervangovereenkomst prevaleren de bepalingen van de Achtervangovereenkomst.
3. De bijlagen bij de Achtervangovereenkomst vormen een integraal onderdeel van de Achtervangovereenkomst. Enige verwijzing naar de Achtervangovereenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen.

#### **ONDERTEKENING**

Aldus in @@voud overeengekomen te Utrecht,

d.d. \_\_\_\_\_  
Partij sub 1,

d.d. \_\_\_\_\_  
Partij sub 2,

\_\_\_\_\_  
@@

\_\_\_\_\_  
@@