

Concessieovereenkomst studentenhuysvesting Brightlands Campus Greenport Venlo

Ondergetekenden

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: De gemeente Venlo, gevestigd te Venlo, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14131668, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester A.S. Scholten, handelend ter uitvoering van het collegebesluit ex artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet d.d. <datum> en met nummer <nummer>, hierna ook te noemen "de gemeente",

en

2. ... B.V., gevestigd ... te ..., kantoorhoudende aan de te ..., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ..., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder ...geboren op ..., hierna te noemen "de concessiehouder";

partijen onder 1. en 2 gezamenlijk te noemen "partijen";

Nemen in aanmerking dat:

- a. de gemeente voornemens is om op de Brightlands Campus Greenport Venlo studentenhuysvesting te laten realiseren en voor een meerjarige termijn wil laten exploiteren, dit in de vorm van een concessie waarbij concessiehouder een exclusief exploitatierecht krijgt;
- b. de gemeente het realiseren van betaalbare en kwalitatief goede studentenhuysvesting van publiek belang acht en zorgt voor de benodigde publiekrechtelijke procedure om hier studentenhuysvesting mogelijk te maken;
- c. de gemeente deswege een niet openbare aanbestedingsprocedure heeft georganiseerd teneinde een concessiehouder te selecteren met wie de gemeente de concessieovereenkomst sluit;
- d. in het kader hiervan een aankondiging van opdracht d.d. ...-25 op TenderNed is gepubliceerd;
- e. concessiehouder kennis heeft genomen van de (inschrijf)voorwaarden bij de aanbestedingsprocedure, inschrijvingsleidraad met bijlagen en nota's van inlichtingen en is akkoord gegaan met de aan de aanbestedingsprocedure verbonden plannings, voorwaarden en van toepassing zijnde procedures;
- f. de gemeente enerzijds het ten behoeve van de concessie benodigde perceel grond aan de concessiehouder in ondererfpacht voor een periode van ... (...) jaar (voor voorwaarden zie Bijlage-1) in fasen zal uitgeven en concessiehouder anderzijds gehouden is om de concessie voor eigen rekening en risico, maar met inachtneming van de door de gemeente gestelde eisen en randvoorwaarden, te ontwerpen, te realiseren en meerjarig te exploiteren;
- g. de gemeente heeft vastgesteld dat de concessiehouder de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft gedaan en het exploitatierecht te gunnen aan de concessiehouder.

Komen overeen als volgt :

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat:

De (door de gemeente aangevraagde) omgevingsvergunning voor het planologisch besluit (buitenplanse omgevingsplanactiviteit), om de 300 studentenwoningen juridisch/ruimtelijk mogelijk te maken, onherroepelijk is.

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. Partijen verklaren deze overeenkomst te beschouwen als een concessieopdracht (voor werken) als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012.
2. De gemeente verleent aan de concessiehouder het exclusieve recht om op het perceel grond gefaseerd maximaal 300 verplaatsbare (flex)studentenwoningen te ontwerpen, te realiseren, beheren en exploiteren conform de bepalingen in deze overeenkomst.
3. De concessiehouder verbindt zich ertoe op het perceel grond uitsluitend maximaal 300 verplaatsbare (flex)studentenwoningen te ontwerpen, te realiseren en te exploiteren, met inachtneming van de planologische kaders.

Artikel 2 Studentenhuisvesting in gebruik en duur concessie

1. De concessiehouder dient uiterlijk binnen zes maanden na tekenen van deze concessieovereenkomst en vervolgens conform de in lid 4 genoemde fasering, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning (ruimtelijke en technische bouwactiviteit) in bij het daartoe bevoegde gezag.
2. De concessiehouder is verplicht de maximaal 300 verplaatsbare (flex)studentenwoningen, conform de onder lid 4 genoemde fasering, uiterlijk 1 jaar na onherroepelijke omgevingsvergunning gerealiseerd te hebben.
3. De gefaseerde ontwikkeling en realisatie van huisvesting, bestaande uit verplaatsbare woonunits mogen door concessiehouders alleen aan studenten worden verhuurd: personen die voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland willen wonen of afkomstig zijn uit het buitenland en in Nederland studeren en welke studeren dan wel promoveren dan wel onderzoek verrichten bij een opleiding welke is gehuisvest op de Campus en waarmee tijdelijke campus(huur)contracten kunnen worden gesloten.¹
4. De volgende fasering is een indicatie afhankelijk van het aantal studenten. Bij het uitblijven van het aantal studenten treden partijen op basis van redelijkheid en billijkheid met elkaar in overleg over wijziging van de fasering:
Fase 1 – gereed per 1-9-2026 (totale omvang 90 studentenwoningen);
Fase 2 – gereed per 1-9-2028 (totale omvang 160 studentenwoningen);
Fase 3 – gereed per 1-9-2030 (totale omvang 230 studentenwoningen);
Fase 4 – gereed per 1-9-2032 (totale omvang 300 studentenwoningen).
5. De duur van de concessieovereenkomst is gelijk aan de duur van het ondererfpacht voor een periode van ... (...) jaar. De concessieovereenkomst zal eindigen wanneer de overeenkomst van ondererfpacht eindigt en niet wordt opgevolgd door een nieuwe overeenkomst van ondererfpacht.

¹ Deze definitie is ontleend aan het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst.

Artikel 3 Recht van ondererfpacht

1. De gemeente zal ten behoeve van de concessiehouder een ondererfpacht vestigen voor een periode van ...(...) jaar op het perceel dat gefaseerd in erfpacht is uitgegeven aan de gemeente en waar de studentenhuisvesting door de concessiehouder wordt geplaatst.
2. Het ondererfpacht zal gefaseerd worden gevestigd overeenkomstig de akte tot vestiging van een ondererfpacht, dat als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht en waar partijen expliciet mee instemmen.
3. De concessiehouder betaalt gemeente voor de eerste periode van 20 jaren bij ingang erfpacht gefaseerd een vergoeding/canon voor het recht van ondererfpacht van €...(minimum bedrag is € 1,27 miljoen (zegge: 1 miljoen tweehonderdzeventig duizend euro) excl. btw. De minimale vergoeding die is verschuldigd in fasen:

bijdrage en erfpacht			€ 1.270.000					
	won	aandeel	erfpachtsom	toeslag			afgerond	
fase 1	90	30,0%	€ 381.000	20%	€ 457.200	€ 458.000		
fase 2	0	0,0%	€ -	0%	€ -	€ -		
fase 3	70	23,3%	€ 296.333	0%	€ 296.333	€ 296.000		
fase 4	70	23,3%	€ 296.333	0%	€ 296.333	€ 296.000		
fase 5	70	23,3%	€ 296.333	-20%	€ 220.133	€ 220.000		
	300	100,0%	€ 1.270.000		€ 1.270.000	€ 1.270.000		

Na de eerste periode van 20 jaar is een jaarlijkse canon verschuldigd van € ...

(minimum bedrag is € 39.500,-- excl. btw, prijspeil 2025, te indexeren d.m.v. CPI alle huishoudens 2015=100).

4. De grond wordt 'as is' geleverd (zie bijlage bij selectieleidraad, genoemd in artikel 5 lid d). De concessiehouder is zelf verantwoordelijk voor het verder bouw- en woonrijp maken.
5. De duur van het ondererfpacht is gelijk aan de duur van de concessieovereenkomst. De overeenkomst van ondererfpacht is onlosmakelijk verbonden met de concessieovereenkomst. De koppeling tussen overeenkomst van ondererfpacht en de concessieovereenkomst is noodzakelijk en onvermijdelijk. Derhalve zal de concessieovereenkomst eindigen wanneer de overeenkomst van ondererfpacht eindigt en niet wordt opgevolgd door een nieuwe overeenkomst van ondererfpacht .
6. Het is de concessiehouder niet toegestaan het ondererfpacht recht over te dragen, geheel of gedeeltelijk in (andere) zakelijke rechten uit te geven, te bezwaren met een beperkt recht, te bezwaren met het een recht van hypotheek, te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming daartoe van de gemeente.

Artikel 4 Kosten

1. Alle kosten die nodig zijn voor onder andere het ontwerpen, de realisatie, het beheer, de instandhouding, het onderhoud, financiering en de exploitatie van de studentenhuisvesting, evenals de leges (voor zover van toepassing) voor de aanvragen van noodzakelijke vergunningen, komen voor rekening van de concessiehouder. De gemeente draagt geen enkel financieel risico en is derhalve onder geen enkele omstandigheid gehouden een (aanvullende) financiële bijdrage aan de concessiehouder te betalen.

2. De concessiehouder is verantwoordelijk voor de aansluiting van de studentenhuisvesting op het plaatselijke elektriciteitsnet en draagt daarvan de kosten. De concessiehouder sluit zelf de noodzakelijke overeenkomsten daartoe met de netbeheerder.
3. De concessiehouder is gehouden de door hem op grond van de geldende wet- en regelgeving verschuldigde belastingen te voldoen.

Artikel 5 Contractdocumenten

1. De volgende contractdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor partijen uit deze concessieovereenkomst voortvloeien:
 - a. deze concessieovereenkomst;
 - b. de nota van inlichtingen (bij meerdere nota's van inlichtingen prevaleren latere versies boven eerdere versies);
 - c. de gunningsleidraad kenmerk: CRM ...d.d. ...-25, inclusief bijlagen;
 - d. de selectieleidraad kenmerk: CRM ...d.d. ...-25, inclusief bijlagen;
 - e. Algemene Rijksvoorwaarden voor het verstrekken van opdracht tot het uitvoeren van Diensten (ARVODI-2025);
 - f. de inschrijving van de concessiehouder, inclusief het prijzenblad d.d.
2. Indien deze contractdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt, tenzij een andere bedoeling uit deze concessieovereenkomst voortvloeit, de rangorde als beschreven in artikel 5 lid 1.
3. Indien een bepaling in de contractdocumenten onverhoopt strijdig is met een (dwingende) bepaling in geldende wet- en regelgeving, dan dient de betreffende bepaling buiten toepassing te worden gelaten. Is het de concessiehouder bekend dat dit ten aanzien van een bepaling in de van toepassing zijnde contractdocumenten het geval is, dan is hij verplicht de gemeente hierover te informeren.

Artikel 6 Vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen

1. De concessiehouder zal te allen tijde bij de uitvoering van haar rechten en verplichtingen onder de concessieovereenkomst handelen in overeenstemming met het gemeentelijk omgevingsplan, gemeentelijk beleid van de gemeente en geldende wet- en regelgeving.
2. De gemeente zal, met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid tegenover derden, zoveel mogelijk bevorderen dat de benodigde publiekrechtelijke medewerking wordt verleend. De gemeente zal daartoe alle noodzakelijke procedures met voortvarendheid voeren c.q. behandelen, in overleg met de concessiehouder.
3. Het bepaalde in deze concessieovereenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente onverlet. Indien de gemeente geen publiekrechtelijke medewerking kan verlenen kwalificeert dat in geen geval als een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van de gemeente op grond van deze concessieovereenkomst. Indien sprake is van de uitoefening van een bevoegdheid van de gemeenteraad zal de gemeenteraad geheel vrij zijn om beslissingen te nemen die de gemeenteraad in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk acht.

Artikel 7 Verzekeringen

1. De concessiehouder is verplicht zich ten genoegen en ter verificatie van de gemeente toereikend te verzekeren tegen alle normaliter verzekerbare schade waarvoor hij wettelijk aansprakelijk is tegenover de gemeente en/of derden.
2. De concessiehouder garandeert dat hij gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst passende verzekeringen heeft gesloten voor de in de concessieovereenkomst opgenomen verplichtingen en aansprakelijkheden. Op eerste verzoek verstrekt de concessiehouder op verzoek van de gemeente een kopie van de betreffende verzekeringscertificaten aan de gemeente.
3. De verzekeringen zullen alle door de gemeente en derden mogelijk te lijden directe, indirecte en gevolgschade volledig dekken. De minimale dekking van de verzekering of verzekeringen dient € 2.500.000,- per gebeurtenis te bedragen. Schade aan ondergrondse kabels en/of leidingen en dergelijke mag niet van de dekking van de verzekeringspolis zijn of worden uitgesloten.

Artikel 8 Garantie bepaling

...

Artikel 9 (Financiële) voorwaarden exploitatie van de studentenhuisvesting

1. Concessiehouder verplicht zich de volgende maximale huurtarieven te hanteren: Voor studenten tot 23 jaar (ongeveer 240 studenten; 80% van de populatie) geldt een maximale kale huur (incl. servicekosten) (kwaliteitskortingsgrens) van € 477,20 per maand (prijspeil 2025) zodat zij in aanmerking komen voor huurtoeslag. Voor studenten vanaf 23 jaar (ongeveer 60 studenten, 20% van de populatie) is dat € 900,07 per maand (prijspeil 2025).
2. Concessiehouder betaalt aan de gemeente: de bijdrage in de kosten voor de parkeerplaatsen, vierhonderd euro (€ 400,00) exclusief BTW per parkeerplaats per jaar. Het aantal parkeerplaatsen wordt gebaseerd op een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per woning met prijspeil 2025. Dit bedrag wordt geïndexeerd conform "CPI alle huishoudens" (2015=100) met ingang van 01-01-2026.
3. Concessiehouder betaalt aan de gemeente: de bijdrage in de kosten voor de parkmanagementorganisatie, vier euro en tien eurocent (€ 4,10) per vierkante meter BVO, exclusief BTW, per jaar, met prijspeil tweeduizend vijftintig. Dit bedrag wordt geïndexeerd conform "CPI alle huishoudens" (2015 = 100) met ingang van 01-01-2026.
4. Concessiehouder zal een afgeleide versie van het Campus Handboek opstellen voor de Studenten (hierna het 'Campus Handboek Studenten'). Concessiehouder is verplicht ervoor te zorgen dat Studenten een exemplaar ontvangen van dit Campus Handboek Studenten en zich houden aan de regels zoals opgenomen in het Campus Handboek Studenten. Indien nodig zal Erfpachter zelf en op eigen kosten zorgen voor een vertaling van het Campus Handboek Studenten.

Artikel 10 (Tussentijdse) beëindiging en ontbinding van de concessieovereenkomst

1. De duur van de concessieovereenkomst is gelijk aan de duur van het ondererfpacht voor een periode van ... (...) jaar.
2. De concessieovereenkomst zal eindigen wanneer de overeenkomst van ondererfpacht (tussentijds) eindigt/wordt ontbonden en niet wordt opgevolgd door een nieuwe overeenkomst van ondererfpacht.

Artikel 11 Boetebeding

1. Indien de concessiehouder enige verplichting uit de concessieovereenkomst niet of niet volledig nakomt, dan zal concessiehouder door de gemeente schriftelijk, per aangetekende brief, worden gesommeerd om binnen een redelijke termijn de verplichtingen alsnog na te komen.
2. Indien concessiehouder daarop alsnog in gebreke blijft, zal zij in verzuim zijn. concessiehouder verbeurt voor iedere kalenderdag (een ingegane dag voor een hele dag gezien) dat zij in verzuim blijft een direct opeisbare boete van € 10.000,-- (zegge: tienduizend euro) verschuldigd.
3. De totale op te leggen boete(s) is gemaximeerd op € 3.000.000,-- (zegge; drie miljoen euro) per jaar.
4. Het in artikel 9 lid 1 en 2 bepaalde laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen of de concessieovereenkomst te ontbinden, waarbij tevens alle kosten die de gemeente, zowel in als buiten rechte, zal maken ter verkrijging van schadevergoeding en/of nakoming voor rekening van de Concessiehouder zullen komen.

Artikel 12 Aansprakelijkheid

1. Concessiehouder is tegenover derden, met inbegrip van – maar niet beperkt tot – haar werknemers en hulppersonen, bezoekers van de studentenhuisvesting, beheerders en overige verbonden (rechts)personen volledig verantwoordelijk voor de eigen activiteiten, Eventuele aansprakelijkheid tegenover derden die verband houdt met de uitvoering van deze concessieovereenkomst en/of de daaraan verbonden overeenkomst van ondererfpacht rusten geheel bij de concessiehouder.
2. Concessiehouder vrijwaart de gemeente voor eventuele aanspraken van derden, uit welke aard dan ook, voor zover die voortvloeien uit of samenhangen met handelen van de (medewerkers van de) concessiehouder onder deze concessieovereenkomst en/of de daaraan verbonden overeenkomst van ondererfpacht .
3. Indien concessiehouder bestaat uit een combinatie van meerdere (rechts)personen, dan aanvaarden zij hoofdelijke aansprakelijkheid voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze concessieovereenkomst tegenover de gemeente.

Artikel 13 Overdracht van verplichtingen aan derden

1. Het is concessiehouder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze concessieovereenkomst over te dragen aan derden, noch geheel, noch gedeeltelijk. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.
2. Het is concessiehouder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente evenmin toegestaan om de studentenhuisvesting geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of een andere rechtstitel voor gebruik af te staan dan wel anderszins over te laten beschikken.

Artikel 14 Geschillen

Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze concessieovereenkomst die daarvan het gevolg zijn zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Limburg.

