

OPTIEOVEREENKOMST

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Nieuwe Vaart in Vleuten

Opsteller <NAAM>
Dossiernaam <DOSSIER>
Zaaknummer <ZAAKSYSTEEM>
Versie <CONCEPT/DEFINITIEF - NUMMER>
Datum <DATUM>

Model overeenkomst

Deze model overeenkomst maakt deel uit van de selectieleidraad. Met uitzondering van de in deze model overeenkomst aangegeven keuzeblokken en de in deze model overeenkomst nader in te vullen gegevens en voor zover uit deze model overeenkomst niet anders blijkt, zal deze model overeenkomst na de selectie niet gewijzigd kunnen worden, tenzij de uitkomst van het geselecteerde plan dit naar het oordeel van de gemeente Utrecht noodzakelijk maakt. De gemeente zal in het voorkomende geval met de deelnemer in overleg treden over de door te voeren wijzigingen. De deelnemer heeft zelf geen recht om de model overeenkomst te wijzigen.

Concept uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden - Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-)overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente Utrecht is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming. Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad van de gemeente Utrecht. Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei overeenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen, totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht is besloten de overeenkomst aan te gaan en de overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat dan heeft geen der partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten hoe dan ook genaamd en in welke vorm dan ook.

Inhoudsopgave

Artikel 1 Definities.....	3
Artikel 2 Duur optie.....	4
Artikel 3 Doel optie.....	4
Artikel 4 Planning/Ontwerpen.....	5
Artikel 5 Grondprijs Perceel.....	5
Artikel 6 Organisatie Optienemer.....	6
Artikel 7 Adviseurs.....	6
Artikel 8 Overdracht van rechten.....	6
Artikel 9 Afloop Optietermijn.....	6
Artikel 10 Beëindiging overeenkomst.....	6
Artikel 11 Publiekrechtelijke bevoegdheden.....	7
Artikel 12 Bevoegde rechter, publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.....	7
Artikel 13 Bekendheid met de inhoud van de Optieovereenkomst.....	7
Artikel 14 Bijlagen.....	7

CONCEPT

ONDERGETEKENDEN

1. Gemeente Utrecht, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, en op basis van het vigerende mandaatregister en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@, hierna te noemen: '**Gemeente**',
2. @@, hierna te noemen: '**Optienemer**',

Gemeente en Optienemer hierna elk afzonderlijk ook te noemen: '**Partij**' en gezamenlijk te noemen: '**Partijen**',

OVERWEGEN HET VOLGENDE

- a. Partijen willen nader onderzoeken of het voor Optienemer haalbaar is kavel @@ (hierna te noemen: "de Kavel") in erfpacht te verkrijgen en op de Kavel een bouwplan te ontwikkelen conform de regels opgesteld in [het CPO-plan] en hiertoe een optie te willen;
- b. Partijen sluiten in dat kader deze overeenkomst (hierna te noemen: Optieovereenkomst).
- c. @@

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

Artikel 1 Definities

Achtervangovereenkomst:

Overeenkomst tussen de door Optienemer op te richten vereniging/stichting met een derde voor de financiële achtervang als een deelnemer uit de CPO-groep stapt;

AV 1989:

de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de Gemeente Utrecht 1989 zoals die zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Utrecht op 22 juli 1989 en opgenomen in een akte van depot op 25 juli 1989 verleden voor mr. H.A. Teijen, destijds notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare register voor registergoederen (destijds te Utrecht) op 26 juli 1989 in deel 6242 nummer 19;

Bouwplan:

het bouwplan voor het Perceel, inhoudende: de door Optienemer te realiseren bebouwing op het Perceel alsmede de inrichting van de niet-bebouwde ruimte binnen het Perceel;

Definitieve grondprijs:

de bij de uitgifte in erfpacht van het Perceel te betalen eenmalige afkoopsom inclusief de in artikel 5 lid 2 genoemde indexering en rentevergoeding, te vermeerderen met btw;

D.O.:

het door Optienemer op te stellen definitief ontwerp, inhoudende de definitieve vastlegging van het Bouwplan voor wat betreft de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, constructieve opbouw, de financiële aspecten, een voorstelling voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:

- a. de ruimtelijke en architectonische bepaling van de te realiseren bebouwing en openbare ruimte (waaronder een meetcertificaat van het aantal m² brutovloeroppervlak gemeten conform de NEN 2580);
- b. de bouwkundige integratie van de constructies en W-/E-installaties;
- c. de materialisering en dimensionering van het bouwkundig werk en principe-detailering voorzover nodig voor de architectonische bepaling;
- d. een raming van de bouwkosten in basiselementen, een en ander passend binnen het goedgekeurde VO;

Optietermijn:

de termijn gedurende welke de optie uit de Optieovereenkomst loopt, zijnde <AANTAL> <jaar/maanden> ingaande op <DATUM> en eindigend op <DATUM>;

Perceel:

het perceel grond, gelegen <nabij/aan> de <ADRES>, kadastraal bekend gemeente <KADASTRALE GEMEENTE>, sectie <LETTER> nummer(s) <NUMMER> <(alle gedeeltelijk)>, <gezamenlijk> groot <circa> <GROOTE> m², zoals schetsmatig is aangegeven met een enkelvoudige lijnarcering en het cijfer <CIJFER> op de aan de Optieovereenkomst gehechte tekening met nummer A <NUMMER>;

Uitgifteovereenkomst:

de als bijlage aan de Optieovereenkomst gehechte overeenkomst tot uitgifte in erfpacht van het Perceel, welke Uitgifteovereenkomst het beoogde doel is van de Optieovereenkomst;

V.O.:

het door Optienemer te ontwikkelen voorlopige ontwerp van het Bouwplan waaronder wordt verstaan: een globale voorstelling van de te ontwikkelen bebouwing, voor wat betreft de situering, de architectonische verschijningsvorm, de hoofdindeling, de structurele en constructieve opzet en de financiële aspecten, met als resultaat:

- a. een ruimtelijke en architectonische voorstelling van het Bouwplan, inclusief eventuele openbare ruimte <n>;
- b. toetsing en inpassing door middel van ruimtelijke reservering voor de constructies en W-/E-installaties;
- c. een voorlopige raming van de bouwkosten;
- d. een globaal inzicht in de opbouw van de investeringskosten.

Voorlopige grondprijs:

de voorlopige grondprijs als bedoeld in artikel 5 lid 1 van de Optieovereenkomst, zijnde de grondprijs van het Perceel, te vermeerderen met btw en eventuele indexering en/of rentevergoeding.

Artikel 2 Duur optie

1. Aan Optienemer wordt voor de duur van <LOOPTIJD >, ingaande op <DATUM> en eindigend op <DATUM>, een optie verstrekt.
2. Verlenging van de optie is slechts mogelijk indien Partijen zulks schriftelijk overeenkomen.

Artikel 3 Doel optie

1. De optie wordt verstrekt met als doel Optienemer in de gelegenheid te stellen gedurende de Optietermijn:

- a. Resterende gegadigden te werven tot 100% van het in het Bouwplan aangegeven aantal woningen;
 - b. Achtervang aan gegadigden te werven en voor de financiële verantwoordelijkheden;
 - c. Een financieringstoets inzake de individuele kosten van een gegadigde bij Gemeente aan te leveren die na de selectie bij de CPO-groep zijn aangesloten;
 - d. De rechtspersoon zonder winstoogmerk op te richten;
 - e. een V.O. en een D.O. te (laten) maken;
 - f. de haalbaarheid van het Bouwplan te onderzoeken;
 - g. het V.O. en D.O. te laten goedkeuren door Gemeente met als resultaat een Uitgifteovereenkomst.
2. Bij het maken van het V.O. en het D.O. als bedoeld in het vorige lid is Optienemer gehouden de navolgende regels, randvoorwaarden en/of beleidsstukken van Gemeente dan wel hogere overheidsorganen in acht te nemen:
- het Omgevingsplan gemeente Utrecht;
 - AV 1989 (bijlage 5)
 - vigerende wet- en regelgeving, waaronder het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl).
 - @@
3. Optienemer is gehouden zich te laten begeleiden door een professionele bouwbegeleider conform de selectiecriteria en zich bij voorkeur te laten begeleiden door een architect conform selectiecriteria.
4. Optienemer is gehouden de door hem gewenste architect te laten goedkeuren door Gemeente.

Artikel 4 Planning/Ontwerpen

1. Ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van het Bouwplan in collectief particulier opdrachtgeverschap is een (globale) planning, d.d. @@, opgesteld (bijlage @@).
2. Partijen spannen zich in de in de globale planning vastgelegde tijdstippen voor de wederzijds te verrichten werkzaamheden na te komen.
3. Mocht op enig moment blijken dat, gezien de inspraakreacties, onthouding dan wel het oplopen van vertraging in het verkrijgen van de benodigde goedkeuringen en/of vergunningen ontstaat, waardoor de genoemde planning niet kan worden gehaald, treden Partijen tijdig in overleg.
4. Partijen betalen ieder voor zich de kosten die uit de in dit artikel genoemde werkzaamheden voortvloeien.
5. Afwijking van de planning is slechts toegestaan na overleg tussen Partijen en schriftelijke instemming van Gemeente.
6. Het V.O., D.O. en overige documenten die uit de planning blijken worden door Optienemer bij Gemeente, <AFDELING NAAM, NAAM>, aangeleverd.

Artikel 5 Grondprijs Perceel

1. De Voorlopige grondprijs van het Perceel bedraagt: EUR <BEDRAG>, zegge: <UITSCHRIJVEN BEDRAG> euro, exclusief BTW, prijspeil @@, te vermeerderen met omzetbelasting, zijnde EUR <BEDRAG>, peildatum <DATUM>.
2. De Definitieve grondprijs komt tot stand door de Voorlopige grondprijs te indexeren met 2% op jaarbasis. De indexering gaat in op de peildatum en eindigt op het moment van het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht bij de notaris, dan wel indien dat eerder is, op de datum waarop de rentevergoeding op basis van de Uitgifteovereenkomst ingaat.

3. Voor de reservering van het Perceel betaalt Optienemer bij de ondertekening van de Ontwikkelovereenkomst de Optievergoeding, zijnde 5% per jaar van de Voorlopige grondprijs, aan Gemeente.
4. De betaalde Optievergoeding (exclusief BTW) wordt bij het passeren van de Akte van vestiging als korting op de Definitieve grondprijs in mindering gebracht.

Artikel 6 Organisatie Optienemer

1. Voor zover zulks (nog) niet het geval is, zal de Optienemer binnen de Optietermijn gegadigden werven tot 100% van de in het Bouwplan aangegeven aantal woningen.
2. Binnen de Optietermijn dient Optienemer een financieringstoets casu quo een inkomenstoets door financieel adviseur te laten uitvoeren voor de gegadigden die na de selectie zijn aangesloten bij Optienemer.
3. Optienemer organiseren zich binnen de Optietermijn tot een rechtspersoon (zonder winstoogmerk) conform de inschrijving op de tender. De besluitvorming binnen de op te richten rechtspersoon dient zodanig te zijn geregeld dat de invloed van alle gegadigden op het ontwikkel- en bouwproces in voldoende mate is gewaarborgd. Voorafgaande aan de oprichting van de rechtspersoon zal Optienemer een concept oprichtingsakte ter goedkeuring aan Gemeente, <AFDELING NAAM, NAAM>, overleggen.

Artikel 7 Adviseurs

1. Ter vermindering van onnodige risico's en fouten, in (met name) het ontwikkel- en bouwproces van het Bouwplan wordt Optienemer door een professionele bouwbegeleider, @@, begeleidt. Optienemer moet echter wel hun eigen koers kunnen blijven bepalen.
2. Binnen de Optietermijn selecteert Optienemer bij voorkeur een architect.

Artikel 8 Bouwplan

1. Het Bouwplan Optienemer omvat het volgende:
 - a. @@

Artikel 9 Overdracht van rechten

Het is Optienemer niet toegestaan om de uit deze Optieovereenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen over te dragen aan derden, te vervreemden of te bezwaren.

Artikel 10 Duur en tussentijdse beëindiging

1. Deze Optieovereenkomst eindigt bij ondertekening namens het college van burgemeester en wethouders van Gemeente van een tussen Optienemer en Gemeente af te sluiten Uitgifteovereenkomst in combinatie met een door Optienemer met een derde afgesloten Achtervangovereenkomst.
2. Deze Optieovereenkomst zal tussentijds uitsluitend schriftelijk door elk der Partijen kunnen worden beëindigd:
 - a. Als Optienemer niet op de in de planning genoemde data aan de gestelde vereisten heeft voldaan, tenzij Partijen schriftelijk nader uitstel zijn overeengekomen.
 - b. Als Optienemer niet uiterlijk @@ heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 6 en 7, tenzij Partijen schriftelijk nader uitstel zijn overeengekomen.
 - c. Als Partijen gezamenlijk de wens uitspreken de samenwerking te willen beëindigen ofschoon het doel niet binnen de gestelde termijnen is gerealiseerd.

- d. Als niet uiterlijk op @@ de Uitgifteovereenkomst in combinatie met de Achtervangovereenkomst door het college van burgemeester en wethouders van Gemeente is goedgekeurd, tenzij Partijen schriftelijk nader uitstel overeenkomen.
 - e. Als gedurende de Optietermijn het aantal gegadigden van de CPO-groep onder de 50% van de in het Bouwplan aangegeven aantal woningen komt.
3. Indien Optienemer toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, en ondanks schriftelijke ingebrekestelling door Gemeente onder het stellen van een redelijke termijn, nog steeds in gebreke is na die termijn, heeft Gemeente het recht de Optieovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder gehouden te zijn tot enige vergoeding van de door de Optienemer reeds gemaakte kosten.
 4. De ontbinding/beëindiging uit hoofde van dit artikel geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven of deurwaardersexploit aan Optienemer. Ontbinding uit hoofde van dit artikel laat het recht van Gemeente om nakoming, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen onverlet.
 5. Gemeente is in geval van (tussentijdse) beëindiging/ontbinding van de Optieovereenkomst volledig vrij te doen met het Perceel wat haar goedgevindt, waaronder met andere partijen in overleg te treden over een soortgelijke of andere invulling van het Perceel en is in dat geval niet gehouden Optienemer op welke manier dan ook schadeloos te stellen.

Artikel 11 Publiekrechtelijke bevoegdheden

Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de Optieovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Gemeente blijft dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit betekent dat er geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming van Gemeente, indien deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist, dat Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de strekking van de Optieovereenkomst of van de voortgang of realisatie van het Bouwplan.

Artikel 12 Bevoegde rechter, publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

1. Alle geschillen voortvloeiend uit deze Optieovereenkomst hoe ook genaamd zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde rechter van rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.
2. In het kader van de uitvoering van deze Optieovereenkomst behoudt Gemeente volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Gemeente blijft dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat Gemeente onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen.

Artikel 13 Bijlagen

1. Aan de Optieovereenkomst 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 Optieovereenkomst prevaleren de bepalingen van de Optieovereenkomst.

3. De bijlagen bij de Optieovereenkomst vormen een integraal onderdeel van de Optieovereenkomst. Enige verwijzing naar de Optieovereenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen.

ONDERTEKENING

Aldus in enkelvoud overeengekomen te Utrecht,

d.d. _____
Gemeente,

d.d. _____
Optienemer,

@@

<initialen + achternaam>

<initialen + achternaam>

Besluit in mandaat genomen d.d. nr. handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 3 december 2024, (Mandaatregeling B&W en Burgemeester 2025 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2024, nummer 538862 en zoals gepubliceerd op 23 december 2024 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 4 december 2024, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2024, nummer 538954 en zoals gepubliceerd op 23 december 2024, alsmede het besluit van de Directeur Ruimte (IRM) Ruimte d.d. 4 december 2024, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2024, nummer 538889 en zoals gepubliceerd op 23 december 2024 (Plaatsvervangend, Ondermandaat en Ondervolmacht Ruimte).