

Deze concept overeenkomst betreft een ambtelijk praatstuk. Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat het college van burgemeester en wethouders zijn goedkeuring hieraan geeft. Het college beslist na afronding van de onderhandelingen over zijn goedkeuring. Het college kan zijn goedkeuring onthouden ook al is het college gedurende de onderhandelingen betrokken geraakt.

Concept de dato 1 november 2021

Vaststellingsovereenkomst MOLENVEN

Partijen:

1. de rechtspersoon naar publiekrecht **GEMEENTE VUGHT**, zetelende te Vught aan de Secr. Van Rooijstraat 1, op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer R.J. van de Mortel, die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van [PM];

hierna: "*de Gemeente*";

2. Invest Ontwikkeling en Realisatie B.V., statutair gevestigd te [REDACTED] en kantoorhoudende aan [REDACTED] te [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED];
te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Invest Vastgoed B.V., statutair gevestigd te [REDACTED] en kantoorhoudende aan [REDACTED] [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED];
welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurders:
 - a. Invest B.V., statutair gevestigd te [REDACTED] en kantoorhoudende aan de [REDACTED] te [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED], te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer [REDACTED];
 - b. Puur Participaties B.V., statutair gevestigd te [REDACTED] en kantoorhoudende aan [REDACTED] te [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED], te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder mevrouw [REDACTED];

hierna: "*de Exploitant*";

De partijen genoemd onder 1 tot en met 2, hierna te noemen "partijen",

Overwegende dat:

- De Gemeente heeft een niet-openbare aanbestedingsprocedure doorlopen inzake de verkoop en ontwikkeling en realisatie van de locatie Molenven;
- Na het doorlopen van deze aanbestedingsprocedure heeft het college op 30 juni 2020 besloten om te gunnen aan de Exploitant;
- Daarop zijn partijen op 14 september 2020 een koop- en realisatieovereenkomst met elkaar aangegaan, hierna te noemen "de Overeenkomst" (zie bijlage 1 bij de onderhavige vaststellingsovereenkomst). De Overeenkomst, alsmede alle bij de Overeenkomst als integraal onderdeel behorende bijlagen, is op de onderhavige vaststellingsovereenkomst van toepassing. Bedoelde bijlagen zien op:
 - Bijlage 1: Aanbestedingsstukken;
 - Bijlage 2: Handboek Inrichting Openbare Ruimte, gemeente Vught, van 1 maart 2019;
 - Bijlage 3: Tekening Exploitatiegebied, kenmerk Verkooptekening Molenven met tekening nummer 2033-K-1763, de dato 26 februari 2020;
 - Bijlage 4: Inschrijving door Exploitant, de dato 29 mei 2020, in de gunningsfase van de Aanbestedingsprocedure;
 - Bijlage 5: Voorbeeld civieltechnische inrichtingstekeningen (SO1-1653-01a-SO1, SO02-1653-01a-SO2 en SO03-1653-01a-SO3), hierna te noemen "Tekening Civil"¹;
 - Bijlage 6: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Molenven/ Molenhof 200212²
- De definities uit de Overeenkomst zijn op de onderhavige vaststellingsovereenkomst van toepassing;
- Op basis van de Overeenkomst is Exploitant verplicht om, onder de voorwaarden en conform hetgeen is bepaald in de Overeenkomst, Bouw- en Woonrijp werkzaamheden te verrichten;
- Daarbij is in de Overeenkomst bepaald dat de Exploitant verplicht is om de (in de Overeenkomst gedefinieerde) Openbare ruimte, binnen de voorwaarden zoals in de Overeenkomst bepaald, aan de gemeente in eigendom over te dragen voor een koopsom van € 1,- inclusief btw;
- Conform de Overeenkomst is op 10 november 2020 door de Gemeente geleverd aan de Exploitant:

¹ In aanvulling op deze bijlage geldt hetgeen is aangegeven in de Nota van Inlichtingen, de dato [PM], behorend bij de gunningsleidraad, vragen 24, 32, 33 en 34.

² In aanvulling op deze bijlage geldt hetgeen is aangegeven in de Nota van Inlichtingen, de dato 14 april 2020, behorend bij de gunningsleidraad, vragen 24, 32, 33 en 34.

1. Een perceel bouwrijpe grond ten behoeve van de realisatie van de tot het Project behorende twee vrije sector koopwoningen, de aanleg van het Openbaar gebied en de parkeerplaatsen, gelegen te Vught aan de Victorialaan, kadastraal bekend gemeente Vught sectie K nummers 2222 en 2224, ter gezamenlijke grootte van circa 27 are en 29 centiare; Hierna te noemen "**het verkochte sub 1**";
1. Een perceel grond met de daarop aanwezige opstallen ten behoeve van de realisatie van de tot het Project behorende 10 vrije sector koopwoningen, gelegen te Vught aan de Victorialaan, kadastraal bekend gemeente Vught sectie K nummer 2221, ter grootte van circa 19 are en 91 centiare; Hierna te noemen "**het verkochte sub 2**";

Zie bijlage 2 bij de onderhavige vaststellingsovereenkomst voor een duiding van de genoemde percelen.

- Per abuis is bij de levering van het verkochte sub 1 de nader te definiëren Binnentuin kadastraal niet afgesplitst van het overige verkochte sub 1;
- Dit heeft tot gevolg dat de Exploitant een btw nadeel heeft, omdat zij de btw voor de aankoop van Binnentuin niet in aftrek kunnen brengen.
- Op verzoek van Exploitant hebben partijen de mogelijkheden van correctie van deze omissie onderzocht;
- De gemeente is bereid om mee te werken aan (fiscaal toegestane) correctie, mits:
 - o Dit voor de gemeente op geen enkele wijze een risico met zich meebrengt ten opzichte van hetgeen partijen in de Overeenkomst met elkaar zijn overeengekomen;
 - o Alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst onverkort tussen partijen blijven gelden;
 - o Als gevolg van de correctie, naar het oordeel van de Gemeente, aanbestedingsrechtelijk geen sprake kan zijn van een wezenlijke wijziging als genoemd in artikel 2.163g van de Aanbestedingswet 2012.
- Gezien het bovenstaande is de gemeente bereid haar medewerking te verlenen aan een correctie waarbij Exploitant als gevolg van een gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst, op een eerder tijdstip dan bepaald in de Overeenkomst, een gedeelte van de (in de Overeenkomst gedefinieerde) Openbare ruimte terug levert aan de Gemeente. Het terug te leveren gedeelte hierna te duiden als "de Binnentuin" (zie bijlage 3, tekening);
- De gemeente wenst enkel en alleen haar medewerking als bovenstaand genoemd te verlenen, indien alle overige bepalingen en rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst, tussen partijen onverkort in stand blijven. Bij strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en de onderhavige vaststellingsovereenkomst, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst;
- Omdat alle in de Overeenkomst opgenomen rechten en verplichtingen tussen partijen onverkort blijven gelden, echter een gedeelte van de terug

te leveren Openbare ruimte, te weten de Binnentuin, eerder in de tijd dan aangegeven in de Overeenkomst juridisch wordt terug geleverd aan de Gemeente, dienen partijen aanvullende afspraken te maken over de door de Exploitant voor eigen rekening en risico te verrichten Bouw- en Woonrijp werkzaamheden conform de Overeenkomst, voor zover deze betrekking hebben op de Binnentuin;

- Om uitvoering te geven aan de bovengenoemde correctie stellen partijen met elkaar de onderhavige vaststellingsovereenkomst op;

Partijen verklaren met elkaar het volgende overeen te komen:

1. Partijen ontbinden bij deze de Overeenkomst gedeeltelijk. De gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst heeft enkel en uitsluitend betrekking voor zover het betreft de koop en levering van de Binnentuin door Gemeente aan de Exploitant;
2. Voor het overige blijven alle overige bepalingen en rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst tussen partijen onverkort in stand;
3. De Binnentuin is aangeduid op de aan de onderhavige vaststellingsovereenkomst te hechten tekening (bijlage 3);
4. Als gevolg van de gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst voor zover het betreft de koop en levering van de Binnentuin, rusten op partijen de volgende ongedaanmakingsverplichtingen:
 - a. De Exploitant dient de Binnentuin aan de Gemeente terug te leveren;
 - b. De Gemeente dient de koopsom met betrekking tot de Binnentuin aan de Exploitant te voldoen;
5. Met betrekking tot deze terug levering komen partijen overeen:
 - a. De Exploitant en de Gemeente verbinden zich over en weer tot terug levering van de Binnentuin;
 - b. Juridische levering zal geschieden binnen ***** weken na ondertekening van de onderhavige vaststellingsovereenkomst;
 - c. De feitelijke levering van de Binnentuin aan de Gemeente vindt plaats na realisatie van de, zoals in artikel 10.9 van de Overeenkomst bedoelde, laatste bouwactiviteiten (waaronder onder meer de in de Overeenkomst bepaalde bouw- en woonrijpwerkzaamheden);
 - d. Partijen leggen bovengenoemd moment van feitelijke levering gezamenlijk schriftelijk vast;
 - e. Tot aan het moment van feitelijke levering is de Binnentuin voor rekening en risico van de Exploitant;
 - f. De koopprijs voor de Binnentuin bedraagt € 1,-. Alle bijkomende kosten en verschuldigde belastingen zijn voor rekening van de Exploitant;
 - g. De koopprijs wordt voldaan bij de juridische levering van de Binnentuin.
6. Conform het bepaalde in artikel 2 blijven alle overige voorwaarden en rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst tussen partijen

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

gelden. Ook alle bepalingen die zien op de Binnentuin blijven onverkort van toepassing, met dien verstande dat juridische levering plaatsvindt vóór aanleg Bouw- en Woonrijpwerkzaamheden voor zover deze betreffen de Binnentuin. Partijen maken daar in de onderhavige vaststellingsovereenkomst aanvullende afspraken over.

7. De Exploitant verplicht zich daarom bij deze jegens de Gemeente om, voor zover het betreft de Binnentuin, onder de voorwaarden en rechten en verplichtingen zoals omschreven in de Overeenkomst, voor eigen rekening en risico de Bouw- en Woonrijpwerkzaamheden te verrichten een en ander conform het bepaalde in de Overeenkomst;
8. Daartoe behoort derhalve ook het in de Overeenkomst genoemde "Bouwrijp maken, Inrichten van de grond bestemd voor Openbare ruimte welke na voltooiing van de inrichting aan de Gemeente moet worden terug geleverd, en het Woonrijp maken", een en ander zoals is vastgelegd in de Overeenkomst;
9. De gemeente is, conform de Overeenkomst, geen vergoeding verschuldigd aan de Exploitant voor genoemde werkzaamheden;
10. De Gemeente zal de door de fiscus te corrigeren btw terug betalen aan de Exploitant, ervan uitgaan dat de Exploitant op haar beurt haar verplichtingen jegens de fiscus in acht neemt.
11. Onderhavige vaststellingsovereenkomst is pas van kracht na ondertekening door alle partijen.
12. Op de onderhavige vaststellingsovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te op
.....

Voor de Gemeente:

.....

Voor de Exploitant:

.....

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

