

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
herontwikkeling ROC-locaties

Ondergetekenden,

Gemeente Utrecht, vertegenwoordigd door de directeur Ontwikkelingsbedrijf de heer drs. A.A. Verduijn, hierna te noemen: "de gemeente",

en

Stichting Regionaal Opleidingen Centrum Utrecht (ROC Utrecht), gevestigd te Utrecht, Postbus 3065, 3502 GB, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer ing. H. Jaspers en mevrouw dr. L.B.J. Schmitz, respectievelijk voorzitter en lid van het College van Bestuur hierna te noemen "ROC Utrecht",

hierna gezamenlijk te noemen "partijen",

overwegende,

- dat ROC Utrecht voornemens is ingevolge haar strategisch huisvestingsplan de komende 5 jaar onder meer een aantal eigendomslocaties af te stoten aan de gemeente en andere geïnteresseerde marktpartijen (deze andere marktpartijen hierna verder te noemen: "de Private Partijen") en de onderwijsinstellingen op een beperkt aantal locaties te concentreren (de af te stoten eigendomslocaties van ROC Utrecht hierna te noemen "de locaties");
- dat ROC Utrecht ingevolge haar visie op de vorming van een "community-college" een strategisch partnerschap nastreeft met de gemeente zoals is opgenomen in het tussen partijen overeen te komen convenant, gericht op een bijdrage in de ontwikkeling van wijk, stad en regio vanuit de onderwijskundige inbreng van ROC Utrecht;
- dat gemeente het partnerschap met ROC Utrecht verwelkomt in haar streven om met name de grootstedelijke probleemgebieden te revitaliseren in de vorm van haar inbreng in een integrale wijkgerichte aanpak;
- dat ROC Utrecht ingevolge haar strategisch huisvestingsplan een financiële dekking nastreeft uit de opbrengsten uit de verkoop van de af te stoten locaties, welke opbrengsten vervolgens bij voorkeur op een door ROC Utrecht te bepalen wijze geherinvesteerd worden in de onderwijsinfrastructuur van het ROC Utrecht in de stad;
- dat de gemeente conform haar beleid met betrekking tot volkshuisvesting, met name ook woningen aan de woningvoorraad in de bestaande stad wil toevoegen;
- dat ROC Utrecht verplicht is op grond van de op 10 april 2000 ondertekende overeenkomst tot uitgifte in erfpacht van een perceel grond op het Vondellaanterrein een deel van de af te stoten eigendomslocaties te koop aan te bieden aan de gemeente conform de in deze overeenkomst van 10 april 2000 gestelde voorwaarden;

- dat ROC Utrecht en de gemeente ten behoeve van de mogelijke ontwikkelingen door de gemeente en door Private Partijen op de in bijlage 1 omschreven locaties een samenwerking wensen aan te gaan, gericht op het enerzijds nader vastleggen en uitwerken van de aanspraken van de gemeente op bepaalde locaties en het anderzijds voor het ROC Utrecht zeker stellen van de vaststelling van zodanige planidentificaties en verdere randvoorwaarden en uitgangspunten door de gemeente voor de overige locaties, als vereist om een zo hoog mogelijke opbrengst bij verkoop van de locaties door ROC Utrecht mogelijk te maken;
- dat ROC Utrecht en gemeente hun voorlopige afspraken nog nader dienen te bespreken en dienen vast te leggen in definitieve besluiten, afspraken en overeenkomsten, doch in afwachting van de totstandkoming daarvan alvast een overeenkomst wensen te sluiten met een doeinstelling als in artikel 1 hierna nader omschreven;

verklaren onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van het gemeentebestuur van de gemeente voor 1 april 2003, bij gebreke van welke goedkeuring partijen aldus vanaf 1 april 2003 definitief niet meer aan deze overeenkomst kunnen worden gebonden, het volgende te zijn overeengekomen:

1. Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel vast te leggen:

- (i) wat de rechten en verplichtingen van ROC Utrecht en de gemeente, waaronder procedureafspraken en de wijze waarop partijen wensen samen te werken (met betrekking tot de invulling en de ontwikkeling door de gemeente of door de Private Partijen van de vrijkomende, in bijlage 1 beschreven locaties), zullen zijn in de fase tot aan de totstandkoming van definitieve besluiten, afspraken en overeenkomsten, alsmede
- (ii) over welke elementen en uitgangspunten voor de genoemde definitieve besluiten, afspraken en overeenkomsten partijen reeds overeenstemming hebben bereikt.

2. Uitgangspunten

In deze overeenkomst zijn in overeenstemming met het samenwerkingsconvenant tussen gemeente en ROC Utrecht de samenwerkingsaspecten met betrekking tot de vrijvallende locaties uitgewerkt. Hiertoe zal er een stuurgroep worden ingesteld, die periodiek aan het bestuur van gemeente en ROC Utrecht rapporteert over de voortgang en geboekte resultaten.

De stuurgroep wordt gevormd uit de in bijlage 2 genoemde personen en stelt een projectgroep in, die met de uitvoering van de overeengekomen activiteiten wordt belast. De stuurgroep bereidt de in het vervolg genoemde beslisdocumenten voor en biedt deze ter besluitvorming aan het bestuur van de gemeente en ROC Utrecht aan. Partijen zijn overeengekomen dat er drie besluiten voorgelegd worden:

1. een besluit over het aangaan van deze samenwerkingsovereenkomst voor 1 januari 2003.
2. een besluit aangaande de package-deal over de (hoofd)bestemming van de verschillende locaties, conform een nader door de stuurgroep voor te stellen tijdlijn en voorts inhoudend:
 - a. duidelijkheid of een locatie in aanmerking komt hetzij als accommodatie voor gemeentelijke doeleinden, hetzij als particuliere herontwikkelingslocatie. De inventarisatie of een locatie in aanmerking komt voor gemeentelijke accommodatie dient uiterlijk 1 november 2002 te zijn afgerond;
 - b. het aan ROC Utrecht toekomende totaalbedrag dat als minimum dient om te komen tot de package-deal, welk totaalbedrag de som zal zijn van de twee navolgende bedragen:
 - de (geprognosticeerde) marktwaarde van de locaties (exclusief de door de gemeente aan te kopen locaties), die gerealiseerd wordt door verkoop aan Private Partijen;
 - Het totaalbedrag van alle door de gemeente te betalen koopsommen voor de door haar van ROC Utrecht aan te kopen locaties.

Bij het bepalen van de beide bedragen zal het navolgende mede in beschouwing respectievelijk in acht worden genomen:

- de mogelijke toekomstige bestemming van de locaties, zoals van belang voor de bepaling van de (geprognosticeerde) marktwaarde daarvan, wordt bepaald aan de hand van de uitkomsten van de definitiefase (zie bijlage 3 voor de uitwerking).
- de wensen van gemeente ten aanzien van het accommodatiebeleid voor gemeentelijke doeleinden en de overige voorwaarden voor eventuele aankoop door de gemeente.
- de op dat moment geldende boekwaarde van de grond en opstallen. Voor ROC Utrecht geldt de boekwaarde van een locatie in ieder geval als minimum voor het aan ROC Utrecht toekomende bedrag voor die locatie.

Deze package-deal impliceert mede de keuze van de gemeente inzake de uitoefening van het recht van eerste koop uit hoofde van de overeenkomst van 10 april 2000, zoals in de considerans omschreven. Voorzover binnen de package-deal niet tot aankoop van de betreffende locaties door de gemeente wordt overgegaan, is ROC Utrecht niet langer gehouden aan de verplichting jegens de gemeente ingevolge genoemde overeenkomst van 10 april 2000. Indien er geen package-deal tot stand komt, blijft het voornoemde recht van eerste koop van kracht. Binnen 2 maanden na een besluit van de stuurgroep waarin vastgesteld wordt dat geen package-deal tot stand kan komen, zal de procedure zoals genoemd in de overeenkomst van 10 april zijn afgerond.

3. een besluit over de te sluiten koopovereenkomsten met de Private Partijen per te ontwikkelen locatie, hetgeen onder meer impliceert dat het aan ROC Utrecht niet

toegestaan zal zijn vervolgens ook nog nadere afspraken te maken met de desbetreffende Private Partijen, behoudens nadere toestemming daarvoor van de gemeente.

3. Werkzaamheden

De stuurgroep is verantwoordelijk voor het opstellen van een plan van aanpak met bijbehorende planning, dat zal worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg.

De projectgroep coördineert de werkzaamheden welke dienen tot inzicht in de wensen en financiële mogelijkheden om te komen tot aankoop voor gemeentelijke doeleinden. Bovendien coördineert de projectgroep de werkzaamheden, te weten het gezamenlijke identificatietraject voor alle locaties, wat moet leiden tot formulering van de mogelijke toekomstige bestemming en bijbehorende stedenbouwkundige randvoorwaarden. De projectgroep rapporteert aan en is ondergeschikt aan de stuurgroep.

De taken van elke groep (uitgezonderd het bestuurlijk overleg), te weten stuurgroep en projectgroep, verschillen afhankelijk van het soort besluit dat aan de orde is en zal verder vorm worden gegeven in het hierboven genoemde plan van aanpak. Hierin zijn in principe 3 gradaties te onderscheiden:

1. de betreffende groep vormt slechts een adviesorgaan. In dat geval zijn partijen niet gebonden aan standpunten, richtlijnen en/of aanbevelingen van een groep.
2. de betreffende groep vormt een overlegstructuur, waarin de afgevaardigden van beide partijen vertegenwoordigingsbevoegdheid bezitten. In dat geval kan wel een voor partijen bindend besluit worden genomen, mits de groep, in aanwezigheid of bij vertegenwoordiging van al haar leden, tot een unaniem besluit komt;
3. de betreffende groep vormt een onafhankelijk orgaan met autonome bevoegdheden. In dat geval kan een groep reeds een voor beide partijen bindend besluit nemen met meerderheid van stemmen, mits alle leden aanwezig zijn of zich hebben laten vertegenwoordigen.

Tenzij partijen uitdrukkelijk anderszins overeenkomen, zal een besluit van een groep evenwel in beginsel, ongeacht of het reeds genoemd wordt in deze overeenkomst, steeds hebben te gelden als een besluit als bedoeld onder 1 en aldus slechts een advies behelzen waaraan partijen niet gebonden zullen zijn.

Partijen streven ernaar, en zullen al hetgeen daartoe in hun macht ligt doen om te bewerkstelligen, dat de aangegeven groepen en hun eventuele andere betrokken medewerkers zo spoedig mogelijk een aanvang zullen maken met hun werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst en partijen zullen voorts streven naar een snelle afronding daarvan.

4. Financiële afspraken

Plankosten

- a. ROC Utrecht zal de diensten inhuren van een deskundige organisatie (hierna: "de Adviserende Ontwikkelaar"), in welk kader De Adviserende Ontwikkelaar ROC Utrecht bij zal staan en adviseren ten behoeve van het realiseren van de volledige set van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling van de locaties (hierna: "de planidentificaties"), hetgeen zal geschieden op voorwaarden zoals hierna te noemen en welke voorts in ieder geval ook aan de gemeente bekend zijn. De Adviserende Ontwikkelaar zal namens en voor rekening en risico van ROC Utrecht visies voor te herontwikkelen locaties opstellen. De gemeente zal opgestelde visies vervolgens toetsen met de intentie om deze als basis te gebruiken voor het maken van de planidentificaties. De Adviserende Ontwikkelaar participeert voor eigen rekening in de stuur- en projectgroepen. De tegenprestatie voor de werkzaamheden van de Adviserende Ontwikkelaar namens ROC Utrecht in de stuurgroep en projectgroepen wordt door ROC Utrecht onder meer voldaan middels toekenning aan deze partij van een nader met ROC Utrecht overeen te komen contingent bouwvolume.
- b. De eerste € 150.000,00 aan plankosten komen voor rekening van ROC Utrecht. Deze plankosten worden op basis van een over de in bijlage 3 genoemde fasen uitgesplitste begroting per fase goedgekeurd door ROC Utrecht en de gemeente, waarbij ook nader zal worden ingevuld wat die plankosten concreet zullen omvatten. ROC Utrecht en gemeente dienen te handelen volgens de in bijlage 3 omschreven procedure. Indien partijen op enig beslismoment besluiten geen volgende fase in te gaan, is ROC Utrecht niet gehouden tot een hogere bijdrage dan de begrote bijdrage voor de gerealiseerde fasen.
- c. In het geval dat de plankosten meer bedragen dan € 150.000,00, komt van het meerdere 50% voor rekening van ROC Utrecht en 50% voor rekening van de gemeente, mits de kosten vooraf zijn gefiatteerd door de stuurgroep.

Opbrengsten

Onder opbrengsten wordt verstaan de feitelijk gerealiseerde verkoopprijzen van alle locaties onder aftrek van de in artikel 4b en 4c genoemde plankosten, vermeerderd met de overwinsten die zullen worden uitgekeerd op grond van verrekenbedingen als bedoeld in dit artikel.

Overwinst

Er is sprake van overwinst indien:

1. Er een positief verschil is tussen de opbrengst per locatie minus de geprognoseerde marktwaarde
2. Er een positief verschil is tussen de opbrengst per locatie en de door de desbetreffende Private Partij gerealiseerde totale grondopbrengsten, welke met

de desbetreffende Private Partij in een verrekeningbeding eventueel zal worden opgenomen.

De gemeente en ROC Utrecht delen gezamenlijk in deze overwinst in de verhouding 35% Gemeente/ 65% ROC Utrecht. De overwinst wordt verdeeld per de datum waarop het transport van de desbetreffende de locatie conform de onderliggende koopovereenkomst zou moeten plaatsvinden (tenzij ROC Utrecht alsdan aantoonst dat de koopprijs desondanks niet op die datum zal zijn ontvangen, in welk geval verdeling van enige eventueel naderhand te ontvangen koopprijs plaats zal vinden zodra deze daadwerkelijk zal zijn ontvangen) en de eventuele aanvullende overwinst wordt vervolgens verdeeld per de datum waarop een verrekeningbeding met de desbetreffende Private Partij daadwerkelijk tot uitkering komt.

Aanleg openbaar gebied

Per locatie zullen door gemeente en ROC Utrecht afspraken gemaakt worden over de wijze waarop en door wie de locatie-engineering zal plaatsvinden en wat die omvat. (bijvoorbeeld het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied)

5. Beëindiging samenwerking

De overeenkomst kan door partijen naar aanleiding van elk van de in art. 2 genoemde besluiten worden beëindigd, alsmede wanneer partijen - al dan niet binnen het kader van de in artikel 3 genoemde groepen - omtrent enigerlei ander onderwerp in de visie van één of beide partijen een diepgaand verschil van inzicht hebben. Ingeval van beëindiging van de samenwerking zijn partijen ten opzichte van elkaar niet tot enige schadevergoeding gehouden, in welke vorm dan ook. Indien de vereiste planidentificatie definitief is vastgesteld, zal ROC Utrecht gehouden zijn bij beëindiging van deze overeenkomst het aan de gemeente toekomende deel van de eventueel overwinst uit te keren, indien en voorzover althans de desbetreffende overwinst wordt gerealiseerd.

De tot het tijdstip van beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst tot stand gebrachte respectievelijk gerealiseerde navolgende besluiten en documenten zullen ter beschikking van beide partijen worden gesteld:

- de planidentificaties;
- het besluit van het bevoegde orgaan van de gemeente terzake van de vaststelling van de planidentificaties;
- de calculaties van de marktwaarde van de locaties.

6. Overdracht rechten en verplichtingen

Het is elk der partijen niet toegestaan de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij. Aan het verlenen van toestemming tot overdracht kan de wederpartij voorwaarden verbinden.

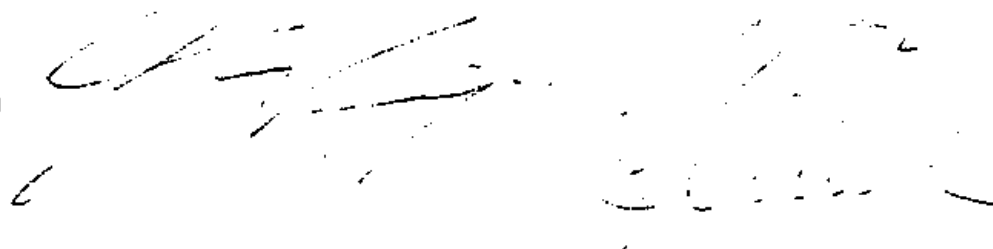
7. Overige rechten en verplichtingen

Deze overeenkomst laat, onder meer, onverlet de rechten en plichten van de gemeente voorzover het haar publieke taken betreft en de rechten en plichten van ROC Utrecht ingevolge het economisch en juridisch eigendom van de locaties.

Aldus overeengekomen, d.d. 10/07/03

De gemeente

ROC Utrecht

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for the municipality, and the signature on the right is for ROC Utrecht. The signatures are somewhat stylized and cursive.



**Bijlage Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Utrecht –
ROC Utrecht inzake het afstoten van locaties:**

Nr.	Locatieadres	Voorlopige planning	Aantal m2 BVO circa	(*)
1.	Noordzeestraat 20	Einde 2003	1063	
2.	Ina Boudier Bakkerlaan 40	2 ^e half 2004	2528	
3.	M.P. Lindostraat 4	Vanaf heden	1299	*
4.	Queeekhovenplein 3	2003	1162	
5.	Otterstraat 77/Kruisweg 9	Eind 2003	1975	*
6.	Laan van Puntenburg 2	begin 2003	5354	*
7.	Amazonedreef 110	Eind 2006	1674	*
8.	Kretadreef 61	Eind 2006	4641	
9.	Pahud de Mortangesdreef 41	Eind 2003	3215	*
10.	Nieuwe Kamp 11	Eind 2003	1800	*
11.	Ina Boudier Bakkerlaan 2	Eind 2003	5360	
12.	Livingstonelaan 609	Eind 2003	3134	
13.	Onyxweg 1-3	Eind 2003	1245	
14.	Raveilaan 13-15	Medio 2004	2602	
15.	Rubenslaan 91	Eind 2003	1158	*

* = op deze panden rust een recht van eerste koop door de Gemeente Utrecht ingevolge de koopovereenkomst van de grond Vondellaan.

BIJLAGE 2: Samenstelling stuurgroep

Tot de leden van de stuurgroep worden benoemd:

Namens de gemeente: mw. Mr. H.M.H. Bloem (of een nader aan te wijzen vervanger)
en mw. D. Lommen

Namens ROC Utrecht: dhr. V.G.J. van Woerkom en de heer P. van der Gugten

BIJLAGE 3: PROCEDURE

Fase 1: Initiatiefase

Doel: bestuurlijk akkoord met samenwerkingsovereenkomst

De onderhavige procedure wordt door de gemeenteraad van de gemeente en de Raad van Toezicht van ROC Utrecht goedgekeurd.

Werkwijze: stuurgroep legt beslisdocument voor aan bestuurlijk overleg en bewaakt voortgang besluitvorming. De stuurgroep benoemt een projectleider die ter voorbereiding op ieder besluit een projectopdracht formuleert, waarin per fase de werkwijze, planning, resultaat en raming van de kosten wordt vastgelegd. De stuurgroep stelt de projectopdrachten vast.

Fase 2: Definitiefase

Doel:

Fase 2a: inventariseren en vaststellen belangstelling van de gemeente voor locatie op basis van het integraal accommodatiebeleid.

Fase 2b: inventariseren mogelijke toekomstige bestemming inclusief stedenbouwkundige randvoorwaarden en geprognosticeerde marktwaarde locaties.

Fase 3: Overdrachts- en aanbestedingsfase

Doel:

Fase 3a: Voorbereiden van de overdracht en overdrachtsvoorwaarden van de locaties, die beschikbaar komen voor integraal accommodatiebeleid.

Fase 3b: Aanbesteden van locaties die in aanmerking komen voor herontwikkeling aan de Private Partijen.

Fase 4: Uitvoeringsfase

Doel: het herontwikkelen van de af te stoten locaties

Werkwijze: de Private Partij ontwikkelt de locatie naar de nieuwe bestemming/gebruiksoptie.

Fase 5: Slotfase

Doel: het verrekenen van de overwinst

Werkwijze: op basis van gerealiseerde opbrengsten van de herontwikkelingen vindt per locatie en aan het einde van alle ontwikkelingen afrekening plaats tussen partijen. Een externe accountant zal de rechtmatigheid en juistheid van de nakoming van afspraken vaststellen.

BIJLAGE 4: DEFINITIES WAARDEBEGRIPPEN

Onder de in deze overeenkomst opgenomen begrippen wordt het volgende verstaan:

Marktwaarde: de marktwaarde van een locatie is gebaseerd op de toekomstige herontwikkelingsmogelijkheden conform de vast te stellen stedenbouwkundige randvoorwaarden; daarbij kan onderscheid gemaakt worden in een geprognosticeerde en een gerealiseerde marktwaarde van een locatie.

De geprognosticeerde marktwaarde zal residueel berekend worden en contant gemaakt worden naar het moment dat als uitgangspunt voor de berekeningen gehanteerd kan worden. Door partijen zal overeenstemming bereikt moeten worden over het te hanteren rekenmodel. Daarbij zullen onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd worden: geprognosticeerde verkoopwaarde van te ontwikkelen objecten door de Private Partijen op het moment dat deze de gerealiseerde objecten aan de zogenaamde eindgebruikers handoveren. Op deze geprognosticeerde opbrengsten dienen de geprognosticeerde stichtingskosten in mindering te worden gebracht, daarbij rekening houdend met gebruikelijke indexeringen en rentecomponenten.

De gerealiseerde marktwaarde is het bedrag waarvoor de betreffende locaties aan de Private Partijen zijn verkocht (opbrengsten) gecorrigeerd voor eventuele verrekeningsbedingen.

Boekwaarde: de op het moment van vaststelling van het bedrag als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst in de boeken van ROC opgenomen waarde van de opstallen en ondergrond van de locatie.