

Vaststellingsovereenkomst Hoog Brabant

Ondergetekenden,

- a. **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 de heer A.H.R. van Beest van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, in zijn functie van Hoofdgebiedseconoom, die hierbij namens het college van burgemeester en wethouders besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst, hierna te noemen: '**Gemeente**',
- b. **Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V.**, KvK 30128837, gevestigd Godebaldkwartier 54, 3511 DX te Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de heer M.J. Hoogervorst en de heer M.H.C. de Kok, verder te noemen: **HC**;

hierna tezamen te noemen: "Partijen",

overwegende, dat:

- de Gemeente in het verleden in het gebied Hoog Catharijne gronden in erfpacht heeft uitgegeven waarin onder andere het erfpachtgebied de ruimte Hoog Brabant is gesitueerd, Stationsstraat 154, kadastraal bekend Catharijne D 10262; Catharijne D 10474; Catharijne D 10475;
- HC thans erfpachter is van het hiervoor genoemde erfpachtgebied;
- Bij brief van 7 april 2017 (**Bijlage 1**) heeft de Gemeente, op verzoek van HC, aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van wijziging van het gebruik / de bestemming van het erfpachtgebied van "Leisure" naar "Kantoor" betreffende een oppervlakte van 1.106 m² VVO (1.172m² BVO) (hierna te noemen: "Hoog Brabant"), maar dat met de feitelijke wijziging van het gebruik naar Kantoor meerwaarde verschuldigd is;
- de Gemeente inmiddels heeft aangegeven privaatrechtelijke toestemming te verlenen voor deze functiewijziging van Hoog Brabant onder de voorwaarde dat HC instemt met een canonverhoging die voortvloeit uit de economische meerwaarde die ontstaat door deze bestemmingswijziging;
- Partijen ieder de grondwaarde in de toegestane situatie en de grondwaarde in de werkelijke situatie hebben laten taxeren waaruit men de economische meerwaarde kan afleiden, waarbij er een verschil is gebleken tussen de beide uitgebrachte taxaties en minnelijk overleg Partijen niet tot elkaar heeft gebracht;
- Partijen ter voorkoming van een geschil en ter vaststelling van de verdere procedure (ook ten aanzien van het publiekrechtelijke traject) het volgende zijn overeengekomen in deze vaststellingsovereenkomst (in de zin van artikel 7:900 lid 1 BW).

Artikel 1: Vaststelling inhoud en omvang geschil

- a. Tussen Partijen staat vast dat er in dit concrete geval economische meerwaarde is ontstaan nu de bestemming / het gebruik van Hoog Brabant is gewijzigd van "Leisure" naar "Kantoor", dat deze

M.d.K.

M.H.

A.V.B.

economische meerwaarde leidt tot een hogere erfpachtcanon en dat HC die hogere canon aan de Gemeente verschuldigd is.

- b. Partijen stellen vast dat zij verschil van inzicht hebben over de hoogte van de grondwaardes (en hierdoor ook de economische meerwaarde) zoals deze zijn getaxeerd door taxateurs van beide partijen. Beide taxatierapporten zijn bijgevoegd (**Bijlage 2 en Bijlage 3**).
- c. De Gemeente heeft in haar e-mail d.d. 13 april 2021 (**Bijlage 4**) aangeboden voor de waarde van de bestemming Leisure uit te willen gaan van € 259.012,-- k.k., zijnde de minimale grondprijs voor commercieel vastgoed zoals wordt genoemd in de Gemeentelijke grondprijzenbrief 2020, maar dit aanbod is bij deze wegens niet acceptatie ingetrokken.

Artikel 2: Procedure beslechting van het geschil

Partijen komen de volgende procedure overeen:

- a. Binnen twee weken na ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst zorgen Partijen ervoor dat de taxateur van de Gemeente en de taxateur van HC gezamenlijk een derde gecertificeerd taxateur aanwijzen die bij wijze van bindend advies (in de zin van artikel 7:900 lid 2 BW) de hoogte van de grondwaardes, de hoogte van de hieruit ontstane economische meerwaarde en de zal bepalen. Partijen zullen de opdracht aan de taxateur gezamenlijk opdragen, waarbij de Gemeente penvoerder zal zijn (en HC in alle correspondentie wordt betrokken). Partijen zullen de kosten van die derde taxateur gezamenlijk dragen (50%-50%).
- b. Partijen zullen de inhoud van het bindend advies respecteren en de aldus bepaalde grondwaardes en hieruit voortvloeiende meerwaarde accepteren. De Gemeente zal, nadat de meerwaarde is bepaald, de canon verhogen en factureren.
- c. De derde taxateur zal uiterlijk binnen 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst zijn taxatie uitbrengen. Deze termijn zal onderdeel van de opdracht aan de derde taxateur zijn.

Artikel 3: Aanvullende informatie:

Partijen menen dat de inhoud van de taxatierapporten als opgenomen in Bijlagen 2 en 3 voldoende informatie geven voor de vraagstelling aan de derde taxateur, zodat deze geen nadere omschrijving behoeft.

Tevens constateren Partijen dat beide taxateurs in hun rapport dezelfde peildatum hanteren, te weten 2 december 2020, zodat ook daarover geen discussie is.

Partijen gaan uit van de aanname dat het gewijzigde gebruik is ingegaan op de peildatum, zodat de uit de meerwaarde voortvloeiende canonverhoging voor HC2/3 ingaat per 1 januari 2034, zijnde de reguliere datum van canonherziening als genoemd in de Knip Erfpacht. De canon wordt verhoogd met 4 % van de op basis van deze vaststellingsovereenkomst bepaalde economische meerwaarde.

Artikel 4: Publiekrechtelijke legalisering

In het bestemmingsplan Nieuw Hoog Catharijne is een maximum metrage opgenomen voor kantoren. Uit de recent namens HC uitgevoerde NEN-meting blijkt dat het totale kantoorvolume het maximummetrage uit het bestemmingsplan overschrijdt. De Gemeente meent dat voor deze overschrijding een aparte (afwijkings-)vergunning nodig is. HC is het daarmee niet eens, maar heeft niettemin in samenspraak met de Gemeente recent een zogenoemde indicatieaanvraag ingediend. De Gemeente meent voorts dat de volgens haar benodigde afwijkingsvergunning pas kan worden verleend nadat afspraken zijn gemaakt over de meerwaarde van Hoog Brabant (financiële uitvoerbaarheid). HC meent dat de discussie hierover geen belemmering is voor vergunningverlening. Om uit deze impasse te komen, stellen Partijen vast dat met de ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst en aldus de zekerheid voor de Gemeente dat HC de meerwaarde over

Hoog Brabant verschuldigd is, de omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd kan worden en door de Gemeente in behandeling zal worden genomen. De Gemeente zal deze aanvraag afwikkelen binnen de mogelijkheden die zij als publiekrechtelijke partij heeft.

Artikel 5: Aard van de overeenkomst

Deze overeenkomst wordt overeengekomen bij wijze van vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 e.v. BW. Dit impliceert dat Partijen afzien van de mogelijkheid om deze overeenkomst te ontbinden.

Artikel 6: Toepasselijk recht/ geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland.

29-10-2021

Overeengekomen te Utrecht op

De Gemeente Utrecht

A.H.R. van Beest

Age Van Beest
on 29-10-2021

Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V

M.J. Hoogervorst

M.H.C. de Kok

Michel Hoogervorst
on 28-10-2021

Manfred de Kok
on 28-10-2021

Bijlagen:

1. brief d.d. 7 april 2017
2. Taxatierapport d.d 11 augustus 2021 van Cushman & Wakefield in opdracht van HC
3. Taxatierapport d.d 16 april 2021 van Steenhuijs Grondzaken in opdracht van de Gemeente
4. E-mail d.d. 13 april 2021

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. 8 december 2020, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2021 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 346031 en zoals gepubliceerd op 31 december 2020 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 8 december 2020, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 353546 en zoals gepubliceerd op 31 december 2020, alsmede het besluit

12 oktober 2021 – Vaststellingsovereenkomst Hoog Catharijne tussen Gemeente Utrecht en Klépierre
van de Directeur (IRM) Ruimte d.d. 14 december 2020, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van
Utrecht 2020, nummer 353518 en zoals gepubliceerd op 31 december 2020 (Ondermandaat en
volmacht Ruimte).

Toelichtende Memo - Oplegnotitie Hoogh Brabant Februari 2022

Partijen hebben geconstateerd dat ter zake van de ruimte c.q. het gebied dat onderdeel uitmaakt van de kantoren en daarmee van de kantorenverkoop (bij Partijen bekend als "Hoogh Brabant") sprake is een gebruik dat afwijkt van de (privaatrechtelijke) bestemming met bijbehorende canon.

Ter voorkoming van een geschil over het verschil in grondwaarde en de bijbehorende canon en ter vaststelling van de verdere procedure hebben HC en de Gemeente overeenstemming bereikt die werd vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst Hoogh Brabant (bijgevoegd).

Uit deze Vaststellingsovereenkomst Hoogh Brabant vloeien een aantal dingen voort:

1. De bindend adviseur heeft de economische meerwaarde in een taxatie (eveneens bijgevoegd) vastgesteld op EUR 1.185.000,--, te weten: EUR 1.425.000,-- (grondwaarde kantoren) minus EUR 240.000 (grondwaarde leisure). HC en de Gemeente zijn met deze bedragen akkoord gegaan.
2. Voorts kwamen HC en de Gemeente overeen, dat de canon van HC 2/3 wordt verhoogd met 4% van de hierboven genoemde economische meerwaarde, te weten: EUR 47.400,--
3. Overeengekomen is verder dat de economische meerwaarde ad EUR 47.400,-- per 1 januari 2034 zal worden toegevoegd aan de deelgebiedscanon HC 2/3 (deel Radboudveste), met daarbij de toevoeging dat HC 2/3 eerst op de reguliere wijze wordt herzien, om vervolgens de economische meerwaarde toe te voegen aan deze per 1 januari 2034 herziene canon.
4. Overeengekomen tot slot is dat deelgebiedscanon HC 2/3 gesplitst wordt en de economische meerwaarde ad EUR 47.400,-- daarom per 1 januari 2034 als volgt verdeeld wordt onder de verschillende appartementsrechten:
 - H.C. GEBIED 2/3: Radboudveste Winkels (index 147): EUR 23.294,98
 - H.C. GEBIED 2/3: Radboudveste Kantoren (index 148): EUR 20.745,18
 - H.C. GEBIED 2/3: Radboudveste Parkeren (index 149): EUR 3.359,84

TOTAAL: EUR 47.400,--