

AANVULLENDE OVEREENKOMST

Partijen:

CONSORTIUM STAPPEGOOR B.V.

GEMEENTE TILBURG

Inzake:

ONTWIKKELINGSGEBIED STAPPEGOOR

Definitieve versie d.d. 29 november 2012

Houthoff Buruma
Postbus 75505, 1070 AM Amsterdam
Gustav Mahlerplein 50, Amsterdam

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Overeenkomst overdracht rechten en verplichtingen uit concessieovereenkomst aan Consortium
- Bijlage 2 Gebiedsexploitatie Consortium dd. 16 augustus 2012
- Bijlage 3 Concessieovereenkomst
- Bijlage 4 Financieringsovereenkomst
- Bijlage 5 Leveringsschema en schema risico afbouw gemeentegarantie en concerngaranties
- Bijlage 6 Tekening 'Optimalisatie Stappegoor'
- Bijlage 7 Huurovereenkomst Willem II en erfpachtovereenkomst TCT
- Bijlage 8 Brief Consortium aan Gemeente inzake Fontys-locatie dd 16 januari 2012
- Bijlage 9 Model akte van borgtocht Bank Nederlandse Gemeenten
- Bijlage 10 Concept raadsvoorstel
- Bijlage 11 Rapportage Schilderwerk Schaatsbaan

PARTIJEN:

- I. **gemeente Tilburg**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Tilburg, kantoorhoudende te (5038 TC) Tilburg, Stadhuisplein 130, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17281808 ("**Gemeente**"); en
- II. **Consortium Stappegoor B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Tilburg, kantoorhoudende te (3528 AG) Utrecht, Van Deventerlaan 101, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 18090822 ("**Consortium**"),

hierna tezamen tevens aangeduid als '**Partijen**' en ieder afzonderlijk als '**Partij**'.

OVERWEGINGEN:

- A. De Gemeente enerzijds en Crapts Projektontwikkelingsmaatschappij B.V., Hopman Interheem Groep B.V. en Rabo Vastgoed B.V., handelend onder de naam "Consortium Stappegoor" anderzijds, hebben op 19 september 2006 een concessieovereenkomst ondertekend inzake het ontwikkelingsgebied Stappegoor te Tilburg.
- B. Crapts Projektontwikkelingsmaatschappij B.V., Hopman Interheem Groep B.V. en Rabo Vastgoed B.V., hebben vervolgens Consortium Stappegoor B.V. ("Consortium") opgericht en hun rechten en verplichtingen uit de Concessieovereenkomst overgedragen aan Consortium, aan welke overdracht de Gemeente haar medewerking heeft verleend en dit zonodig bij deze expliciet bevestigt. De overeenkomst waarbij de rechten en verplichtingen uit de Concessieovereenkomst zijn overgedragen aan Consortium, is als **bijlage 1**. aan deze overeenkomst gehecht.
- C. In de Concessieovereenkomst hebben de Gemeente en het Consortium over en weer hun verplichtingen met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het ontwikkelingsgebied Stappegoor vastgelegd.
- D. Een gedeelte van het ontwikkelingsgebied Stappegoor is inmiddels door het Consortium ontwikkeld en gerealiseerd. Dit reeds ontwikkelde gedeelte is aangegeven op de hierna te melden bijlage 6

- E. De Gemeente en het Consortium hebben op 24 juli 2009 een Financieringsovereenkomst gesloten.
- F. Uit de Financieringsovereenkomst blijkt dat partijen de intentie hebben om, in verband met gewijzigde omstandigheden, de afspraken zoals opgenomen in de Concessieovereenkomst, inclusief de ruimtelijk/functionele opzet, op onderdelen aan te passen en nadere afspraken te maken in aanvulling op de Concessieovereenkomst.
- G. Bij deze nadere afspraken is vertrekpunt gebleven de verhoudingen als neergelegd in de Concessieovereenkomst, waarbij het ontwikkelingsrisico bij het Consortium ligt.
- H. De door het Consortium opgestelde Gebiedsexploitatie op basis waarvan partijen nader hebben overlegd is als **bijlage 2**. aan deze overeenkomst gehecht. De Gebiedsexploitatie is en blijft voor rekening van het Consortium.
- I. Partijen wensen deze aanpassingen en nadere afspraken thans vast te leggen als volgt, waarbij hetgeen overigens in de Concessieovereenkomst tussen Partijen is overeengekomen onverkort van kracht blijft, voor zover daarvan in de onderhavige Overeenkomst niet nadrukkelijk van wordt afgeweken.

PARTIJEN ZIJN AANVULLEND HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

0. DEFINITIES

Gebiedsexploitatie:	Sluitende grondexploitatie waarbij alle in het Ontwikkelingsgebied gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten elkaar direct binnen dit gebied compenseren
Gemeente:	De gemeente Tilburg
Ontwikkelingsgebied:	Het ontwikkelingsgebied Stappegoor
Concessieovereenkomst:	De tussen het Consortium (respectievelijk haar rechtsvoorganger) en de

	Gemeente op 19 september 2006 getekende concessieovereenkomst inzake het ontwikkelingsgebied Stappegoor te Tilburg, van welke overeenkomst een fotokopie als bijlage 3 . aan deze overeenkomst is gehecht
Consortium:	Consortium Stappegoor B.V.
Concerngaranties:	De concerngaranties als bedoeld in artikel 6.5
Financieringsovereenkomst:	De tussen het Consortium en de Gemeente op 24 juli 2009 getekende financieringsovereenkomst, van welke overeenkomst een fotokopie als bijlage 4 . aan deze overeenkomst is gehecht
Leveringsschema:	Het door het Consortium opgestelde leveringsschema en schema risico afbouw gemeente garantie, waarop de leveringsdata van de verschillende gronden in het Ontwikkelingsgebied zijn weergegeven en de startmomenten van de bouw op deze gronden. Dit schema is als bijlage 5 . aan deze overeenkomst gehecht
Vlek:	De planonderdelen of een planonderdeel die als vlek zijn aangegeven op de als bijlage 6. aan deze overeenkomst gehechte tekening

1. WIJZIGING RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET

- 1.1. Ten opzichte van het daaromtrent bepaalde in de Concessieovereenkomst, zijn de grenzen van het Ontwikkelingsgebied en de ruimtelijke en functionele invulling van het Ontwikkelingsgebied, door Partijen gewijzigd en thans vastgesteld op de wijze als weergegeven op de tekening 'Optimalisatie Stappegoor' die aan deze overeenkomst is gehecht als **bijlage 6**.

2. WIJZIGINGEN OPZET EN TAAKVERDELING

- 2.1. De opzet en taakverdeling zoals overeengekomen in de Concessieovereenkomst blijft tussen Partijen onverkort van kracht, behoudens indien en voor zover daarvan in dit artikel per weergegeven onderwerp wordt afgeweken.
- 2.2. De gewijzigde opzet en taakverdeling omvatten ten aanzien van elk van de hierna omschreven onderwerpen, steeds in de nummering waarin deze bij het betreffende onderwerp zijn weergegeven, onder meer:
 - a. wijzigingen van en aanvullingen op de ruimtelijke en functionele opzet van het gebied zoals dat volgt uit het masterplan van het Ontwikkelingsgebied;
 - b. de vaststelling van nieuwe taken van partijen of wijziging in taakverdeling en verantwoordelijkheden van partijen ten opzichte van eerdere overeenkomsten; en
 - c. eventuele andere wijzigingen in de rechten en verplichtingen van ten opzichte van eerdere overeenkomsten.
- 2.3. Ontsluiting Goirleseweg
 - a. Het Ontwikkelingsgebied zal aan de westzijde worden ontsloten op de Goirleseweg en aan de oostzijde in aansluiting op de Professor Goossenslaan/Stappegoorweg.
 - b. De ontsluiting zal door, en voor rekening en risico van, het Consortium worden gerealiseerd.
 - c. Partijen zullen in gezamenlijk overleg bezien op welke wijze de verkeersinrichting geoptimaliseerd kan worden met het oog op het voorkomen van onnodige verkeersbelasting.
- 2.4. Commercieel vastgoed (Vlek 6)
 - a. (i) De Gemeente zal zich ervoor inspannen dat het planologisch mogelijk wordt op de op bijlage 6. aangegeven locatie ten noorden van het Olympiaplein commerciële voorzieningen te realiseren met een omvang van 6.000 m² bruto-vloeroppervlak in een (1) bouwlaag, waaronder de vestiging van een Supermarkt XL met een omvang van maximaal 4.500 m² b.v.o. (van de 6000 m² b.v.o. commerciële voorzieningen). Partijen zijn zich ervan bewust dat naar de wenselijkheid van de realisatie van een Supermarkt XL op voornoemde locatie in opdracht van de raad van de Gemeente nog nader onderzoek is gedaan. De uitkomst hiervan kan

een mogelijke vestiging van een Supermarkt XL op voornoemde locatie in de weg staan.

(ii) Behalve de Supermarkt XL zal op deze locatie geen detailhandel mogen worden gerealiseerd.

(iii) De Gemeente zal zich er voorts voor inspannen dat het planologisch mogelijk wordt dat ook op de tweede bouwlaag commerciële voorzieningen (geen detailhandel) mogelijk zijn. Indien dit planologisch is te verantwoorden zal het Consortium van deze extra mogelijkheid gebruik kunnen maken, waarbij geldt dat indien daarvoor eventueel aanvullende parkeergelegenheid met de daarbij behorende verkeerskundige aanpassingen in het Plangebied, noodzakelijk is, dit door en voor rekening van het Consortium, gerealiseerd dient te worden.

b. Het Consortium zal de commerciële functies in het Ontwikkelingsgebied voor eigen rekening en risico mogen ontwikkelen en realiseren.

c. De Gemeente en het Consortium zullen zich als gezamenlijke verantwoordelijkheid zich ervoor inspannen om tot een oplossing te komen voor de parkeerbehoefte die het gevolg is van uitbreiding van het areaal commerciële voorzieningen boven een omvang van 4.300 m² tot een omvang van 6.000 m² bruto-vloeroppervlak.

2.5. Woningbouw (vlek 3 en 7)

a. De Gemeente zal zich ervoor inspannen dat het planologisch mogelijk wordt op de op bijlage 6. aangegeven twee locaties "woningbouw in een gemengd gebied", te realiseren.

b. Het Consortium zal op deze locaties voor eigen rekening en risico woningen mogen ontwikkelen en realiseren. Thans zijn voor het ontwikkelingsgebied Stappegoor circa 620 woningen beoogd. Van de circa 620 woningen zal 15% gerealiseerd mogen worden in gestapelde bouw, daar waar dit van belang is in het kader van geluidsbescherming of stedenbouwkundige accenten in de wijk. Gestapelde bouw zal in ieder geval niet mogen worden gerealiseerd in een strook van 100 meter vanaf de Goirlseweg.

c. Het uiteindelijk aantal te realiseren woningen zal door het Consortium worden vastgesteld op basis van de door het Consortium te hanteren differentiatie, waarbij een maximale afwijking van 10% van het totaal aantal woningen naar boven of naar beneden is toegestaan. Indien het Consortium

voornemens is meer te realiseren dan voormeld maximum zullen het Consortium en de Gemeente daarover in overleg treden.

- d. (i) Het Consortium zal de Gemeente steeds op de hoogte houden van door het Consortium beoogde differentiatie en woningprogrammering;
- (ii) De Gemeente zal, zolang zulks nog mogelijk is, in de ruimtelijke opzet zoveel mogelijk rekening houden met het door het Consortium gewenste programma;
- (iii) De Gemeente zal (in het kader van een goede ruimtelijke ordening) in de ruimtelijke opzet een afstand tussen sportfuncties en woonfuncties voorschrijven van 30 meter.

2.6. Ons VIOS-locatie, "Skaeve Huse" en gemeentewerf (vlek 7)

- a. De op bijlage 6. aangegeven locaties 'Ons VIOS', 'Skaeve Huse' en 'gemeentewerf' zijn toegevoegd aan het Ontwikkelingsgebied. De Gemeente zal zich inspannen op deze locaties "woningbouw in een gemengd gebied" planologisch mogelijk te maken.
- b. Het Consortium zal op deze locatie voor haar rekening en risico woningen mogen ontwikkelen en realiseren.
- c. (i) De gronden van de locaties Ons VIOS en de gemeentewerf zullen door de Gemeente conform het Leveringsschema aan het Consortium worden geleverd in bouwrijpe staat en fiscaal als bouwterrein. Het Consortium zal, voor zover zulks met inachtneming van de planning van de ontwikkeling in redelijkheid van haar verlangd mag worden, medewerking verlenen aan een uitgestelde levering van de gronden waarop thans nog Skaeve Huse is gevestigd in verband met de thans lopende verplichtingen van de gemeente ten aanzien van die gronden tot 31 oktober 2014.
- (ii) Voor het vrijmaken van de gehele locatie als bedoeld in artikel 2.6.a., waaronder ondermeer de uitplaatsing van de gemeentewerf, is het Consortium aan de Gemeente een aanvullende vergoeding verschuldigd van € 200.000 (peildatum 1 januari 2013), uiterlijk te voldoen op de datum van de eerste levering van grond in de locaties 'Ons VIOS', 'Skaeve Huse' en 'gemeentewerf'. Voornoemd bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de CPI-index (alle huishoudens) en wel voor het eerst op 1 januari 2014.

- (iii) Het Consortium zal voor eigen rekening en risico en onder instructie van de Gemeente een volledige schriftelijke inventarisatie verrichten van de aanwezige bomen op de Ons VIOS-locatie, onder meer voor wat betreft de aanwezige boomsoorten, de kwaliteit en omvang daarvan, alsmede de staat waarin deze verkeren. Voor zover de Gemeente naar aanleiding van voornoemde inventarisatie redenen ziet tot handhaving en/of compensatie van een of meerdere bomen, zullen het Consortium en de Gemeente bezien of handhaving en/of compensatie binnen het Ontwikkelingsgebied mogelijk is.

2.7. Willem II stadion en omgeving (Vlek 4)

- a. Op grond van de Concessieovereenkomst behoort de op bijlage 6. aangegeven locatie 'Willem II stadion en omgeving', tot de door de Gemeente aan het Consortium op basis van de Concessieovereenkomst te leveren locaties. De locatie 'Willem II stadion en omgeving' zal op basis van de huidige inzichten vooralsnog nog niet verder ontwikkeld worden. Dit gebied wordt echter wel meegenomen in de bestemmingsplanprocedure, waarbij de Gemeente zich zal inspannen dat deze locatie bestemd wordt overeenkomstig de vrijstelling ex artikel 19 WRO uit 2006, zoals bij Partijen genoegzaam bekend. De Gemeente zal zich tevens inspannen dat in het bestemmingsplan ten aanzien van deze locatie voorts een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen.
- b.
 - (i) Deze locatie blijft eigendom van de Gemeente en wordt vooralsnog niet geleverd aan het Consortium. De ontwikkelrechten en het leveringsrecht van het Consortium ten aanzien van deze locatie blijven evenwel gehandhaafd.
 - (ii) Indien het Consortium ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie zal benutten, zal het Consortium de bestaande rechten van derden ten aanzien van (het gebruik van) het Willem II stadion en de bijbehorende trainingsvelden en parkeerplaatsen en de tennisbanen eerbiedigen. Het huidige huurcontract met Willem II en de huidige erfpachtovereenkomst met TCT zijn als **bijlage 7**. aan deze overeenkomst gehecht.
 - (iii) Indien het Consortium ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie zal benutten, zal het Consortium ook zorgen voor het (binnen het kader van die ontwikkeling) realiseren van voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de overige door het Consortium te realiseren functies, conform de daarvoor geldende normen, alsmede voor de eventueel – als

gevolg van het toevoegen van nieuwe functies- noodzakelijke infra-structurele aanpassingen ten behoeve van een goede ontsluiting van de locatie.

- c. Anders dan bovenstaand omschreven in artikel 2.7.b.iii zal de Gemeente zorg dragen voor de aanleg van circa 225 parkeerplaatsen op deze locatie en bijbehorende ontsluiting. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor de buitensportgebruikers van het gebied (met name atletiekvereniging Attila en voetbalvereniging Willem II. Op of ten behoeve van deze locatie bestaan voor het Consortium geen verplichtingen, zolang het Consortium met de realisatie van de ontwikkeling op deze locatie geen aanvang heeft gemaakt of het Consortium de Gemeente nog niet om levering van de locatie heeft verzocht. In het bijzonder zal door het Consortium op of ten behoeve van deze locatie geen parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

2.8. Locatie Abcove (Vlek 5)

- a. De op bijlage 6. aangegeven locatie aan de zuid-oostelijke zijde van het Ontwikkelingsgebied (die voorheen bestemd was voor woningbouw) zal worden bestemd en gereserveerd voor de waterhuishouding van het Ontwikkelingsgebied, de eventuele afslag van de A58 en parkeren.
- b. Op of ten behoeve van de in artikel 2.8.a. bedoelde locatie bestaan voor het Consortium en de Gemeente uit hoofde van de Concessieovereenkomst geen verplichtingen en aanspraken meer. Deze locatie blijft eigendom van de Gemeente en wordt niet geleverd aan het Consortium.
- c. (i) Het Consortium zal zorg dragen voor adequate waterhuishouding van het gehele Ontwikkelingsgebied en zal de eventueel daarvoor noodzakelijke werkzaamheden die nodig zijn om de in artikel 2.8.a. bedoelde locatie daartoe geschikt te maken voor haar eigen rekening en risico doen uitvoeren.
(ii) Indien binnen de in artikel 2.8.a. bedoelde locatie niet of onvoldoende mogelijkheden bestaan om de waterhuishouding te realiseren zullen het Consortium en de Gemeente gezamenlijk nader uitwerken waar de (resterende) waterretentie voor het Ontwikkelingsgebied dan dient te geschieden, op een vergelijkbare wijze en met inachtneming van die de door beide Partijen voorgenomen ontwikkelingen in het Ontwikkelingsgebied.

2.9. Fontys Sporthogeschool (gelegen in Vlek 3)

- a. De Gemeente zal zich ervoor inspannen dat het planologisch mogelijk wordt op de op bijlage 6. aangegeven locatie 'Fontys Hogeschool voor Sport', "woningbouw in een gemengd gebied" te realiseren.
- b. Het Consortium zal de locatie verwerven, een en ander conform de brief van het Consortium aan de Gemeente van 16 januari 2012, van welke brief een fotokopie als **bijlage 8**. aan deze overeenkomst is gehecht. De in deze brief genoemde opschortende voorwaarde is niet van toepassing.
- c. Het Consortium streeft ernaar de Fontys-locatie in de BTW-sfeer geleverd te krijgen, zodat geen overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening en risico van het Consortium.
- d. Uitgangspunt voor het Consortium en de Gemeente bij het bepalen van de aankoopvoorwaarden voor de Fontys-locatie is dat de grond milieutechnisch geschikt is voor de beoogde bestemmingen dat de opstallen vrij zijn van asbest en ander voor de gezondheid gevaarlijke stoffen. De onderhandelingen over de milieukosten worden door het Consortium en de Gemeente gezamenlijk gevoerd. Het uitgangspunt hierbij is dat deze kosten in de koopprijs worden meegenomen.
- e. Indien na verwerving van de Fontys-locatie door het Consortium, de in artikel 2.9.a bedoelde planologisch bestemming niet gerealiseerd wordt dan hebben de Gemeente en het Consortium de gezamenlijke verantwoordelijkheid een oplossing voor de verwervingskosten van deze locatie te vinden. Indien door het Consortium extra kosten gemaakt moeten worden voor bodemsanering of asbestverwijdering, dan hebben de Gemeente en het Consortium de gezamenlijke verantwoordelijkheid een oplossing voor deze extra kosten te vinden.

2.10. Sportvelden (Vlek 2)

- a. De op bijlage 6. aangegeven Vlek 2, zal worden bestemd tot sportdoeleinden.
- b. De Gemeente zal voor haar rekening en risico zorg dragen voor de realisatie van de aldaar geprojecteerde voetbal- en tennisvelden, met bijbehorende bebouwing. Het Consortium is eigenaar van een gedeelte van de gronden waarop deze velden zullen worden gerealiseerd. Het Consortium zal deze gronden om niet leveren aan de Gemeente.

- c. Het Consortium zal ter zake aan de gemeente de navolgende bijdragen (prijspeil 1 januari 2013) leveren in de kosten van die werken:
- (i) een bedrag van € 1.290.000,-- voor drie kunstgrasvelden;
 - (ii) een bedrag van € 250.000,-- voor twee natuurgrasvelden;
 - (iii) een bedrag van € 792.000,-- voor een kantine ten behoeve van de voetbalvelden;
 - (iv) een bedrag van € 470.000,-- voor de tennisvelden met bijbehorende bebouwing;
 - (v) een bedrag van € 300.000,-- voor het bouwrijp maken van de verschillende ondergronden.

Het Consortium zal deze bedragen aan de Gemeente voldoen voor 30% op het moment waarop de Gemeente het Consortium schriftelijk heeft geïnformeerd met de voorbereiding van de aanleg een aanvang te hebben gemaakt en daartoe externe kosten moet maken, ter financiering van deze externe kosten en voor 70% op het moment waarop de Gemeente het Consortium schriftelijk heeft geïnformeerd fysiek een aanvang te hebben gemaakt met de aanleg van het betreffende onderdeel.

2.11. Infrastructuur

Met uitzondering van de infrastructuur in het gebied Willem-II stadion dat door de Gemeente wordt aangelegd op de wijze als voorzien in artikel 2.6, zal het Consortium de in het Ontwikkelingsgebied aan te leggen infrastructuur realiseren en aan de Gemeente opleveren op de wijze als voorzien in de Concessie-overeenkomst.

2.12. Inloopgelegenheid Atletiek

Partijen zullen in overleg onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een inloopgelegenheid ten behoeve van de atletiek te creëren in het Ontwikkelingsgebied.

2.13. Behoud bomen zuidzijde Goirleseweg

Het Consortium zal zorgen voor de instandhouding van de bomenrij aan de zuidelijke kant van de Goirleseweg.

3. LEVERING VAN GRONDEN EN AFNAMESCHEMA

- 3.1. De Gemeente en het Consortium hebben een nieuwe exploitatieplanning van het Ontwikkelingsgebied vastgesteld. Deze loopt tot en met het jaar 2021. De Gemeente en het Consortium zullen gezamenlijk een gedetailleerde planning op-

stellen voor de ontwikkeling en realisatie van ontwikkelingsgebied Stappegoor. Als onderdeel van deze exploitatieplanning is een Leveringschema vastgesteld. Op het Leveringsschema zijn de leveringsdata van de verschillende gronden weergegeven. De Gemeente verplicht zich jegens het Consortium de betreffende gronden op de in het Leveringsschema genoemde data in eigendom aan het Consortium (of een door haar aan te wijzen derde) over te dragen, gelijk het Consortium zich jegens de Gemeente verplicht deze gronden op voornoemde data van de Gemeente af te nemen. Wijziging van de exploitatieplanning heeft geen consequenties voor het Leveringsschema en/of de leverings- en afnameverplichting van de Gemeente casu quo het Consortium, behoudens en indien partijen nader anders overeenkomen.

- 3.2. Uitgangspunt is dat levering van de betreffende gronden pas plaatsvindt nadat de Abcove-locatie (waterretentie) en de betreffende Vlek als aangegeven op bijlage 6., waarin de betreffende gronden zijn gelegen, de overeengekomen planologische bestemming hebben verkregen. Indien op een de datum als opgenomen in het leveringsschema de Abcove-locatie of de betreffende hiervoor bedoelde Vlek waarin deze gronden zijn gelegen nog niet de overeengekomen planologische bestemming hebben verkregen, zal het Leveringsschema worden aangepast, zodat alsnog wordt voldaan aan het uitgangspunt dat levering van de betreffende gronden pas plaatsvindt nadat de Abcove-locatie en de hiervoor bedoelde Vlek, waarin de betreffende gronden zijn gelegen, de overeengekomen planologische bestemming hebben verkregen. Dit betekent dat indien zich een situatie voordoet als beschreven in artikel 7.1, maar deze situatie niet betrekking heeft op de Abcove-locatie of een hiervoor bedoelde Vlek waarin gronden die volgens het Leveringsschema aan de beurt zijn op geleverd/afgenomen te worden, deze leverings-/afnameplicht onverminderd in stand blijft. Indien zich een situatie voordoet als bedoeld in artikel 7.1., en deze situatie heeft betrekking op (een gedeelte van) de Abcove-locatie, zal deze situatie worden opgelost op de wijze als beschreven in artikel 7.
- 3.3. Indien levering van bepaalde gronden nog niet aan de orde is omdat de Abcove-locatie (waterretentie) en de betreffende Vlek waarin de betreffende gronden zijn gelegen, nog niet de overeengekomen planologische bestemming hebben verkregen, maar het Consortium toch een aanvang wil maken met de voorbereiding op die gronden voor de bouw, zal de Gemeente die gronden op verzoek het Consortium ter beschikking stellen uitsluitend om die voorbereidende werkzaamheden uit te voeren.

- 3.4. De Gemeente zal de gronden van de locaties Ons VIOS en gemeentewerf aan het Consortium leveren in bouwrijpe staat en fiscaal als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

4. PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING

- 4.1. De Gemeente en het Consortium zullen – onder verantwoordelijkheid van de Gemeente – een nieuw ontwerpbestemmingsplan opstellen en uitwerken. Het Consortium zal voor eigen rekening zorg dragen voor de noodzakelijke inhoudelijke onderbouwing daarvan en zal desgevraagd en tijdig voor aanlevering van de benodigde onderzoeken zorg dragen.
- 4.2. Partijen realiseren zich dat de Gemeente bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan de daarvoor geldende procedures dient te volgen en op de voorgeschreven wijze dient om te gaan met ingekomen zienswijzen en bezwaren. De medewerking van de Gemeente als in dit artikel bedoeld, laat onverlet haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, zienswijzen van derden en/of onvoorziene omstandigheden (buiten de invloedssfeer van de Gemeente). De uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden kan niet tot een verplichting tot schade vergoeding door de Gemeente aan het Consortium leiden.
- 4.3. In deze aanvullende overeenkomst geldt dat een planonderdeel planologisch mogelijk is geworden en/of een locatie een planologische bestemming heeft verkregen indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan – welke aan de Vlek de overeengekomen planologische bestemming geeft - voor de betreffende Vlek - of enig deel daarvan - in werking is, en tegen het besluit geen beroep (meer) aanhangig is of op basis van dit bestemmingsplan voor de Vlek alle benodigde omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn verkregen. Indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan – welke aan de Vlek de overeengekomen planologische bestemming geeft - voor de betreffende Vlek - of enig deel daarvan - in werking is, en tegen het besluit geen beroep (meer) aanhangig is, is het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen de verantwoordelijkheid -en voor risico- van het Consortium.
- 4.4. Het Consortium heeft de Gemeente aangekondigd dat op basis van de huidige stand van zaken, voor 2 percelen grond in Vlek 3., overeenkomstig artikel 5.8. van de Concessieovereenkomst de Gemeente het onteigeningsinstrument zal moeten inzetten.

5. GEBIEDSEXPLOITATIE

- 5.1. Met betrekking tot de bestaande Gebiedsexploitatie, hebben partijen, naast de hiervoor gemelde financiële aanvullingen, de navolgende aanvullende afspraken gemaakt:
- a. De door de Gemeente te ontvangen plan- en apparaatskosten ad € 2.400.000,-- voor alle door het Consortium te realiseren ontwikkelingen in het ontwikkelingsgebied Stappegoor, zullen door het Consortium naar rato van het aantal woningen per fase worden voldaan 6 maanden na levering van de bijbehorende gronden. Het aan een fase toerekenen gedeelte van die kosten is weergegeven op het Leveringsschema. De plan- en apparaatskosten worden vanaf 1 januari 2021 geïndexeerd.
 - b. Een grondwaarde behorend bij de ontwikkelrechten voor de locatie Willem II stadion en omgeving van € 2.900.000,--, prijspeil 2021. Na 2021 vindt geen indexering meer plaats. De Gemeente heeft het recht ontwikkelrechten af te kopen tegen betaling van deze grondwaarde. Bij afkoop voor 2021 zal de grondwaarde terug geïndexeerd worden overeenkomstig de parameters van de grondexploitatie tot een waarde van het moment van betaling.
 - c. Een bijdrage door het Consortium in de door de Gemeente te dragen kosten voor de uitplaatsing van de hockeyclub ten bedrage van € 2.500.000,-- (prijspeil 1 januari 2013, te betalen 1 januari 2013).

6. FINANCIERING

- 6.1. Naar verwachting loopt de totale financieringsbehoefte van het Consortium voor de Gebiedsexploitatie de komende jaren op van € 40.000.000,-- nu, naar € 50.000.000,--, waarna in een termijn van 8 jaar afbouw naar 0 (sluitende Gebiedsexploitatie) plaatsvindt.
- 6.2. Het Consortium zal een financieringsovereenkomst sluiten (financiering in rekening courant en/of als korte en/of lange termijn leningen) bij de Bank Nederlandse Gemeenten, gebaseerd op een flexibele financieringshoogte onder de voorwaarden en bepalingen als nader tussen het Consortium en de Bank Nederlandse Gemeenten overeen te komen.
- 6.3. De door Bank Nederlandse Gemeenten aan het Consortium te verstrekken financiering bedraagt ten hoogste 80% van de van tijd tot tijd bestaande financieringsbehoefte in de Gebiedsexploitatie, tot een bedrag van maximaal

€ 40.000.000,--. De resterende 20% van de financieringsbehoefte dient door het Consortium extern gefinancierd te worden.

- 6.4. De Gemeente zal jegens Bank Nederlandse Gemeenten garant staan voor deze financiering van het Consortium, middels ondertekening van een akte van borgtocht, conform de model akte van borgtocht van de Bank Nederlandse Gemeenten, die als **bijlage 9**. aan deze overeenkomst is gehecht.
- 6.5. Voor zover de door de Gemeente aan Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken garantie een bedrag van € 22.500.000,-- overschrijdt, zal het Consortium er voor zorg dragen dat TBI Holdings B.V. en Rabo Vastgoedgroep Holding N.V. voor tenminste dat meerdere (en naar rato van hun deelname in het Consortium) Concerngaranties afgeven aan de Gemeente als contragarantie voor de door de Gemeente aan Bank Nederlandse Gemeenten verstrekte garantie. De Concerngaranties zullen bepalen dat TBI Holdings B.V. respectievelijk Rabo Vastgoedgroep Holding N.V., zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk verbinden, naar rato van hun deelname in het Consortium, op eerste schriftelijk verzoek (op eerste afroep) aan de Gemeente te betalen het bedrag waarvoor de Gemeente door Bank Nederlandse Gemeenten is aangesproken uit hoofde van de gemeentegarantie op de financiering van het Consortium, tot het maximumbedrag van het nog niet conform artikel 6.8. afgebouwde bedrag van de Concerngaranties. Het Consortium zal jaarlijks de jaarverslagen van TBI Holdings B.V. en Rabo Vastgoed Groep Holding N.V. aan de Gemeente doen toekomen.
- 6.6. Het Consortium is aan de Gemeente een "garantiepremie" verschuldigd ten bedrage van:
 - a. 0,45% voor het deel dat is afgedekt door de hiervoor bedoelde contragaranties; en
 - b. 1,0% voor het overige deel,
per jaar.De garantiepremie zal door het Consortium jaarlijks bij achterafbetaling aan de Gemeente op factuur worden voldaan binnen een maand na factuurdatum.

- 6.7. Gelijktijdig met het afgeven van de garantie door de Gemeente aan Bank Nederlandse Gemeenten en de tot standkoming van de financiering bij de Bank Nederlandse Gemeenten zal het Consortium uit de financiering de huidige lening van € 22.500.000,-- bij de Gemeente aflossen, door overboeking op de bankrekening van de Gemeente met nummer **61.50.98.576**.
- 6.8. De afbouw van het risico van de garantie zal plaatsvinden door aflossing door het Consortium op de financiering respectievelijk beperking van de maximale hoogte van de uitstaande financiering (kredietlimiet) bij de Bank Nederlandse Gemeenten. De door de Gemeente te verstrekken garantie heeft een directe relatie met de in het gebied door het Consortium te ontwikkelen gronden, overeenkomstig het huidige overbruggingskrediet. Dat betekent dat afbouw van het risico van de garantie zal plaatsvinden op de datum die voor de betreffende grond is opgenomen in het Leveringsschema onder het kopje: "risico afbouw gemeentegarantie", maar niet eerder dan dat Bank Nederlandse Gemeenten de maximale hoogte van de uitstaande financiering (kredietlimiet) zal hebben verlaagd. Afbouw van het risico van de garantie vindt daarbij plaats naar rato van de grondwaarde van betreffende leveringen (overeenkomstig het Leveringsschema). Afbouw van het risico van de Concerngaranties van de partijen in het Consortium jegens de Gemeente zal eveneens eenzelfde lijn volgen (naar rato afbouw). Bij dat alles zal het deel van de financiering nooit hoger mogen zijn dan 80% van de financieringsbehoefte in de totale cashflow, met het in artikel 6.3. vermelde maximum van € 40.000.000,--. Het Consortium is steeds bevoegd tot vervroegde aflossing op de financiering (waarmee ook het risico van de door de Gemeente verstrekte garantie evenredig afneemt). Door het Consortium afgeloste bedragen mogen door het Consortium niet opnieuw onder de financieringsovereenkomst met de Bank Nederlandse Gemeenten waarvoor de gemeentegarantie geldt, worden opgenomen. Als meerdere zekerheid voor de Gemeente voor het bepaalde in de vorige volzin alsmede het in artikel 6.9 bepaalde, zal jaarlijks in de stuurgroep als bedoeld in artikel 10 van de Concessieovereenkomst, worden vastgesteld, welke bedragen op de financiering, op grond van de bepalingen van de onderhavige Overeenkomst, afgelost worden. Vervolgens zal het Consortium de Bank Nederlandse Gemeenten verzoeken de kredietlimiet van de financiering overeenkomstig te verlagen, zodat de afgeloste bedragen ook in de verhouding Consortium – Bank Nederlandse Gemeenten niet opnieuw onder de financiering kunnen worden opgenomen. Het Consortium zal ieder kwartaal, voor het eerst op 31 maart 2013, aan de Gemeente een overzicht verstrekken van de hoogte van het totaal onder de financieringsovereenkomst door het Consortium aan de Bank Nederlandse Gemeenten verschuldigde bedrag.

- 6.9. a. Op verzoek van het Consortium kan, als gevolg van marktomstandigheden, uitstel van de aflossing op de financiering plaatsvinden, met maximaal 15 jaar, onder voorwaarde dat de Concerngaranties jegens de Gemeente vergroot wordt met een gelijke omvang, behorende bij de hiervoor onder artikel 6.8 vermelde afbouw van de gemeentegarantie, waardoor de risicoafbouw van de Gemeente verloopt conform het Leveringsschema.
- b. Als uitkomst van het overleg als bedoeld in artikel 7.1. en 7.2. kan uitstel van de aflossing van de financiering plaatsvinden met maximaal 15 jaar.
- 6.10. Op basis van de hiervoor vermelde uitgangspunten:
- a. Zal de Gemeente een (aanvullend) besluit vragen aan de raad, conform het concept raadsvoorstel dat als **bijlage 10**. aan deze overeenkomst is gehecht. In het raadsvoorstel wordt een ruimer mandaat gevraagd dan strikt genomen op grond van deze onderhavige overeenkomst benodigd is, waardoor bij onvoorziene omstandigheden het college van B & W ruimte heeft om de looptijd van de garantie te verlengen;
- b. Zullen het Consortium en Bank Nederlandse Gemeenten de financieringsvoorwaarden uitonderhandelen;
- c. Zal de Gemeente haar goedkeuring van deze voorwaarden dienen te verlenen;
- d. Zal het Consortium zorg dragen dat voor 3 december 2012 de in artikel 6.5. bedoelde Concerngaranties worden afgegeven; de Concerngaranties zullen bepalen dat TBI Holdings B.V. respectievelijk Rabo Vastgoed Groep Holding N.V., zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk verbinden, naar rato van hun deelname in het Consortium, op eerste schriftelijk verzoek (op eerste afroep) aan de Gemeente te betalen het bedrag waarvoor de Gemeente door Bank Nederlandse Gemeenten is aangesproken uit hoofde van de gemeentegarantie op de lening van het Consortium, tot het maximumbedrag van het nog niet conform artikel 6.8. afgebouwde bedrag van de Concerngaranties.
- e. Zal voor de Gemeente zeker worden gesteld dat uit de geldlening met de Bank Nederlandse Gemeenten onmiddellijk na te verstrekken daarvan de lening van de Gemeente aan het Consortium ten bedrage van € 22.500.000,-- wordt afgelost;
- f. Waarna de Gemeente de garantie, middels ondertekening van de in artikel 6.4 bedoelde akte van borgtocht aan de Bank Nederlandse Gemeenten zal afgeven.

7. NADER OVERLEG.

7.1. Uitsluitend indien blijkt dat:

- a. (een deel van) in deze aanvullende overeenkomst gewijzigde ruimtelijke en functionele opzet in de afgesproken vorm planologisch niet haalbaar is (bijvoorbeeld: de Supermarkt XL kan planologisch niet gerealiseerd worden);
- b. de leveringsdata zoals vermeld op het Leveringsschema niet gehaald kunnen worden;
- c. De Fontys-locatie niet verworven kan worden;

zullen de Gemeente en het Consortium in gezamenlijk overleg het plan zodanig aanpassen dat daardoor alsnog een planologisch realiseerbaar plan met een haalbare Gebiedsexploitatie ontstaat. Bij dit overleg zullen als uitgangspunten gehanteerd worden (i) sluitende Gebiedsexploitatie voor het Consortium, (ii) kostenneutrale grondexploitatie voor de Gemeente (waaronder wordt verstaan ongewijzigde betaling van de bedragen als vermeld in de artikelen 2.6.c (ii), 2.10.c en 5.1. sub a en sub c. van deze overeenkomst), (iii) Gebiedsexploitatie voor rekening en risico van het Consortium.

7.2. Indien (i) het in artikel 7.1 bedoelde overleg niet tot het in artikel 7.1. bedoelde resultaat leidt en/of (ii) de financieringsovereenkomst met de Bank Nederlandse Gemeenten met gemeentegarantie als bedoeld in artikel 6. niet tot stand komt, dan hebben het Consortium en de Gemeente de gezamenlijke verantwoordelijkheid om in gezamenlijk overleg (op andere wijze) een oplossing te vinden in het tekort in de Gebiedsexploitatie. De volgorde van de oplossingsrichtingen zal dan zijn: (i) oplossen gerezen probleem (ii) planologische compensatie binnen het Plangebied, (iii) planologische compensatie buiten het Plangebied en (iv) financiële compensatie (afrekenen).

7.3. Indien (een deel van) in deze aanvullende overeenkomst gewijzigde ruimtelijke en functionele opzet in de afgesproken vorm planologisch niet haalbaar is dan zal - indien er uiteindelijk compensatie verleend wordt door de gemeente - de compensatie berekend worden op basis van het betreffende gedeelte uit de Gebiedsexploitatie Consortium d.d. 16 augustus 2012, die als bijlage 2. aan deze overeenkomst is gehecht.

- 7.4. Zodra de Gemeente en/of het Consortium onderkennen dat zich een situatie voordoet of zal gaan voordoen als bedoeld in artikel 7.1, zullen de Gemeente en het Consortium het in artikel 7.1. en 7.2. bedoeld overleg opstarten.
- 7.5. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet dat het marktrisico volledig voor rekening en risico van het Consortium blijft. Het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is voor risico van de Gemeente.

8. SCHAATSBAAN

- 8.1. Partijen hebben in het kader van de oplevering van de Schaatsbaan een meningsverschil over de condensvorming. Ter vermijding van procedures en in het kader van de thans bereikte meeromvattende overeenstemming, wensen Partijen dit geschil thans als volgt te beslechten:
- a. De problematiek betreffende de in de Schaatsbaan aanwezige condensvorming komt volledig voor rekening en risico van de Gemeente en de gemeente zal voor haar rekening en risico die maatregelen nemen die zij nodig acht voor het oplossen van het door haar in de schaatsbaan geconstateerde condensprobleem; en
 - b. De Gemeente hoeft niet te voldoen aan hetgeen waartoe zij jegens het Consortium is veroordeeld in het door het Nederlands Arbitrage Instituut op 10 maart 2011 gewezen vonnis betreffende het geschil tussen Partijen aangaande de realisatie van de Sporthal en het Consortium doet afstand van al haar rechten ter zake, waaronder het recht om tot executie van dat vonnis over te gaan.
- 8.2. Partijen stellen derhalve vast dat de oplevering van de schaatsbaan voltooid is conform de bepalingen van de overeenkomst en stellen vast dat het Consortium ten aanzien van de schaatsbaan geen verdere verplichtingen heeft jegens de Gemeente, anders dan uit hoofde van haar wettelijke of contractuele garantieverplichtingen en de verplichting voor het Consortium om het schilderwerk zoals aangegeven in de als **bijlage 11**. aangehechte rapportage binnen [**termijn invullen**] te herstellen.
- 8.3. Voor wat betreft het bepaalde in dit artikel dient deze overeenkomst te worden beschouwd als vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW.

9. OPSCHORTENDE VOORWAARDE

- 9.1. Deze overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de raad van de Gemeente uiterlijk op 3 december 2012 met deze overeenkomst heeft ingestemd.

10. SLOTBEPALINGEN

- 10.1. Indien het Consortium met een beroep op artikel 16.1.c van de Concessieovereenkomst, de Concessieovereenkomst ontbindt zal het Consortium gelijktijdig de financiering bij de Bank Nederlandse Gemeenten aflossen, zodat de gemeentegarantie voor de financiering bij de Bank Nederlandse Gemeenten vervalt.
- 10.2. Voor zover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken blijven tussen de Gemeente en het Consortium de bepalingen van de Concessieovereenkomst en de Financieringsovereenkomst onverminderd van kracht. De Financieringsovereenkomst vervalt nadat het Consortium de lening aan de Gemeente heeft afgelost.
- 10.3. Bij tegenstrijdigheid tussen bepalingen uit de overeenkomsten, prevaleren de bepalingen uit de laatst getekende overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid tussen bepalingen uit deze overeenkomsten en haar bijlagen, hebben de bepalingen van deze overeenkomst voorrang.
- 10.4. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 10.5. Alle geschillen die naar aanleiding of in verband met de uitleg of de ter uitvoerlegging van deze overeenkomst ontstaan, zullen worden beslecht op de wijze als voorzien in de Concessieovereenkomst.
- 10.6. Partijen zullen voorts na het ondertekenen van onderhavige aanvullende overeenkomst, maar voor het tijdstip waarop het voornoemde Leveringsschema aangegeven grondoverdrachten plaatsvinden, de in artikel 3.3.e van de Concessieovereenkomst bedoelde uitvoeringsovereenkomst sluiten, waarin ondermeer uitgewerkt zal worden een, met in achtneming van de bepalingen van de Concessieovereenkomst en de onderhavige aanvullende overeenkomst, voor beide partijen zo gunstig mogelijke fiscale structurering van de grondoverdrachten en de aanleg van het openbaar gebied. Daarnaast zullen partijen terzake de aanleg van het openbaar gebied in de hiervoor bedoelde uitvoeringsovereenkomst afspraken maken waardoor naleving van de aanbestedingsregelgeving geborgd is.

- ondertekening op volgende blad -

Handtekeningenblad behorend bij de "Aanvullende overeenkomst inzake ontwikkelingsgebied Stappegoor" tussen de gemeente Tilburg en Consortium Stappegoor B.V.

Aldus overeengekomen en ondertekend:

gemeente Tilburg

voor deze:

functie:

te:

Consortium Stappegoor B.V.

voor deze: Synchron B.V.

voor deze:

functie:

te:

op:

Consortium Stappegoor B.V.

voor deze: Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

voor deze:

functie:

te:

op: