

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
GEBIEDSONTWIKKELING FELLENOORD

tussen

GEMEENTE EINDHOVEN

en

PROVINCIE NOORD-BRABANT

TEVENS INHOUDENDE OVEREENKOMST VAN OPDRACHT MET

en

(de nog op te richten besloten vennootschap)

ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ GEBIEDSONTWIKKELING FELLENOORD B.V.

definitief concept d.d. 21 november 2022

LEESWIJZER

Voor u ligt het concept van de samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Fellenoord tussen de gemeente Eindhoven (Gemeente) en de provincie Noord-Brabant (Provincie), tevens inhoudende overeenkomst van opdracht met Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. (de “**Overeenkomst**”) en de akte van oprichting van Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. (de “**Statuten**”).

De Provincie en de Gemeente zijn voornemens om samen te gaan werken om de strategische opgaven van Brainport Eindhoven aan te pakken, met als doel de realisatiekracht te versterken. Eindhoven Internationale Knoop XL, het gebied rond station Eindhoven Centraal, is één van de majeure projecten uit de Samenwerkingsagenda van de Provincie en de Gemeente. Onderdeel van het Programma Internationale Knoop XL is de Gebiedsontwikkeling Fellenoord. De ambitie en doelen van deze gebiedsontwikkeling zijn reeds uitgewerkt in de Ontwikkelvisie en ontwikkelkader Fellenoord. Het Businessplan Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling beschrijft de wijze waarop de Gemeente en de Provincie de Gebiedsontwikkeling organisatorisch vorm willen geven en tot uitvoering willen brengen. Het Businessplan is dan ook als de onderlegger gebruikt voor de uitwerking van de opgestelde Overeenkomst en de Statuten.

Overeenkomst

In de Overeenkomst wordt de samenwerking tussen de Gemeente en de Provincie uitgebreid beschreven. De Ontwikkelingsmaatschappij zal gezamenlijk door de Gemeente en de Provincie worden opgericht en zal de vennootschap zijn die in opdracht van de Gemeente en de Provincie de Gebiedsontwikkeling zal realiseren. De Overeenkomst bevat een uitgebreide uiteenzetting van de taken, rollen, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente en de Provincie enerzijds en de Ontwikkelingsmaatschappij anderzijds.

Hoofdstuk 1 van de Overeenkomst bevat een overzicht van de definities en bijlagen die in de Overeenkomst worden gebruikt c.q. waarnaar wordt verwezen. Verder bevat dit hoofdstuk algemene omschrijvingen van het doel van de samenwerking, het aangaan van de Overeenkomst en de Gebiedsontwikkeling. In hoofdstuk 2 is de Gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen uitgewerkt. Hoe ziet het gebied eruit, welke taken en rollen krijgt de Ontwikkelingsmaatschappij en hoe wordt de kwaliteit geborgd. Hoofdstuk 3 bevat bepalingen over de inrichting en besluitvorming van de Ontwikkelingsmaatschappij. Hoofdstuk 4 gaat in op de rollen en bevoegdheden van de Provincie en de Gemeente. Hoofdstuk 5 bevat een overzicht van de financiële basisafspraken. Een aantal van deze afspraken behoeven nog nadere uitwerking, die in nadere overeenkomsten dienen te worden vastgelegd. Hoofdstuk 6 bevat ten slotte nog bepalingen over het eindigen van de Overeenkomst, een geschillenregeling en een aantal slot artikelen.

Statuten (Bijlage 4 bij de Overeenkomst)

Onderdeel van de Overeenkomst is het oprichten van de Ontwikkelingsmaatschappij. Dat gebeurt bij notariële akte. In de Statuten is opgenomen hoe de organen van de Ontwikkelingsmaatschappij, het Bestuur, de algemene vergadering van aandeelhouders (AV) en de raad van commissarissen (RVC) zich tot elkaar verhouden; het Bestuur bestuurt, de RVC houdt toezicht en de AV zet de grote lijnen en kaders uit. Wijzigingen van de kaders kan alleen na goedkeuring door de AV. De Statuten en de Overeenkomst vullen elkaar aan op het punt van besluitvorming, dusdanig dat de gemeente en provincie voldoende grip houden op de gebiedsontwikkeling, maar de Ontwikkelingsmaatschappij wel zijn aanjagende rol kan vervullen. Bij de inrichting van de Statuten van de Ontwikkelingsmaatschappij zijn de basisvoorwaarden en afspraken, zoals opgenomen in het Businessplan, vastgelegd. Daarnaast is een aantal wettelijke bepalingen opgenomen die wellicht in de onderhavige samenwerking tussen de Gemeente en de Provincie niet direct van belang zijn voor de business van de Ontwikkelingsmaatschappij, maar de leesbaarheid van de Statuten ten goede komt.

De Statuten bevatten zoals gezegd de basisvoorwaarden en afspraken met betrekking tot de organisatie van de Ontwikkelingsmaatschappij. Een verdere uitwerking van deze voorwaarden en afspraken is uitgewerkt in met name hoofdstuk 3 van de Overeenkomst. Door deze uitwerking niet in de Statuten op te nemen is flexibiliteit gecreëerd voor deze langjarige gebiedsontwikkeling. Wijzigingen van inzicht en omstandigheden die de ontwikkeling ten goede komen kunnen door de Gemeente en de Provincie in een addendum op deze Overeenkomst worden overeengekomen. Statutenwijziging is dan niet nodig. Dit komt de snelheid en flexibiliteit ten goede.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN	8
ARTIKEL 1. DEFINITIES EN BIJLAGEN	8
ARTIKEL 2. DOEL EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST	15
ARTIKEL 3. DOEL GEBIEDSONTWIKKELING	16
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSONTWIKKELING FELLENOORD	17
ARTIKEL 4. PLANGEBIED	17
ARTIKEL 5. PLANNING EN FASERING	17
ARTIKEL 6. TAKEN EN ROLLEN ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ	18
ARTIKEL 7. PPS	21
ARTIKEL 8. GEBIEDSCONVENANT	21
ARTIKEL 9. KPI'S	22
ARTIKEL 10. SCOPEWIJZIGINGEN	22
ARTIKEL 11. KWALITEITSTEAM	23
HOOFDSTUK 3: ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ	23
ARTIKEL 12. OPRICHTING ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ	23
ARTIKEL 13. AV	24
ARTIKEL 14. RVC	25
ARTIKEL 15. HET BESTUUR	25
ARTIKEL 16. UITBREIDING ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ	26
ARTIKEL 17. ORGANISATIE	27
ARTIKEL 18. TEAM FINANCIËN	28
HOOFDSTUK 4: ROL GEMEENTE EN PROVINCIE	28
ARTIKEL 19. ALGEMEEN	28
ARTIKEL 20. PUBLIEKRECHTELIJKE BEVOEGDHEDEN	30
ARTIKEL 21. WVG / ONTEIGENING	31
ARTIKEL 22. OVEREENKOMSTEN MET DERDEN	32
HOOFDSTUK 5: FINANCIËLE AFSPRAKEN	33
ARTIKEL 23. FINANCIËLE AFSPRAKEN	33
ARTIKEL 24. GRONDVERKOOP	34
ARTIKEL 25. KOSTENVERHAAL	35
ARTIKEL 26. FINANCIËEL BEHEER	36
ARTIKEL 27. BINNENPLANSE INVESTERINGSPROJECTEN	36
ARTIKEL 28. OPDRACHTSOM EN FINANCIERING	37
HOOFDSTUK 6: OVERIGE BEPALINGEN	39
ARTIKEL 29. INGANGSDATUM OVEREENKOMST	39
ARTIKEL 30. EINDE OVEREENKOMST, OPZEGGING, ONTBINDING	40
ARTIKEL 31. GEVOLGEN EINDE OVEREENKOMST	41
ARTIKEL 32. GEEN DERDENBEDING	41
ARTIKEL 33. TOEPASSELIJK RECHT, GESCHILLENREGELING	42
ARTIKEL 34. STAATSSTEUN, MEDEDINGING EN AANBESTEDINGSRECHT	42
ARTIKEL 35. ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN	43
ARTIKEL 36. (BEDRIJFS)VERTROUWELIJKE INFORMATIE EN COMMUNICATIE	43
ARTIKEL 37. MEDEDELINGEN EN VERTEGENWOORDIGING	43
ARTIKEL 38. SLOTBEPALINGEN	44

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE EINDHOVEN**, gevestigd en kantoorhoudende te (5611 EM) Eindhoven, aan het Stadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 17272738, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder [naam], daartoe gemachtigd door de burgemeester van Eindhoven d.d. [...] handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. [...], hierna te noemen: "**de Gemeente**";
2. De publiekrechtelijke rechtspersoon **PROVINCIE NOORD-BRABANT**, gevestigd en kantoorhoudende te (5216 TV) 's-Hertogenbosch, aan de Brabantlaan 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 17278718, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gedeputeerde [...], daartoe gemachtigd door de commissaris van de Koning in Noord-Brabant d.d. [...], handelende ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten d.d. [...], hierna te noemen: "**de Provincie**";

en

3. De nog op te richten besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPIJ GEBIEDSONTWIKKELING FELLENOORD B.V.**, welke besloten vennootschap na oprichting deze overeenkomst zal medeondertekenen, hierna verder te noemen: "**de Ontwikkelingsmaatschappij**" of "**Opdrachtnemer**".

De Gemeente en de Provincie tezamen te noemen: "**Opdrachtgevers**". De Gemeente, de Provincie en de Ontwikkelingsmaatschappij, tezamen ook te noemen: "**Partijen**", en ieder afzonderlijk ook te noemen: "**Partij**";

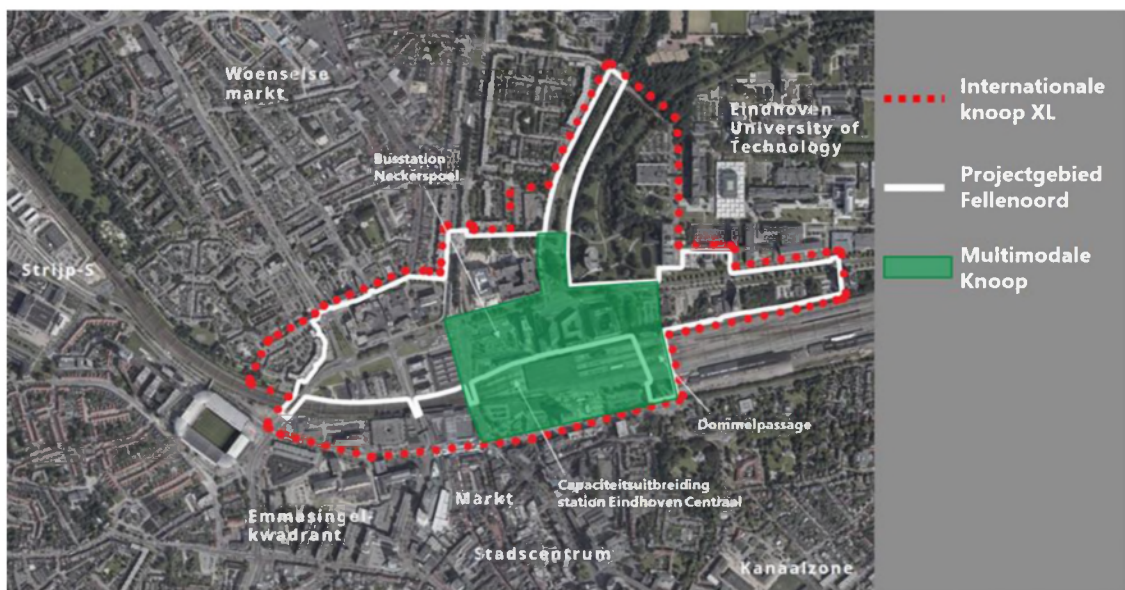
NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. dat ter versterking van de agglomeratiekracht, de (inter)nationale connectiviteit en het vestigingsklimaat van Brainport Eindhoven, Rijk en regio al geruime tijd samenwerken aan de ontwikkeling van het Programma EIK XL (EIK XL), als het brandpunt in de ontwikkeling van Brainport Eindhoven;
- B. dat er op verschillende schaalniveaus aan samenwerking wordt gewerkt:
 - i. Samenwerking Rijk en regio: uitgewerkt in een plan van aanpak en samenwerkingsovereenkomst Rijk-regio vastgesteld in het Strategisch Bestuurlijk Overleg MIRT eind 2019;
 - ii. Samenwerkingsagenda Provincie – Gemeente: 'Hart van Brainport Eindhoven' d.d. 30 maart 2021 vastgesteld door B&W en GS;
 - iii. Samenwerking met Gebiedseigenaren en andere stakeholders in het EIK XL gebied over de ontwikkeling van het Plangebied in een nog te sluiten Gebiedsconvenant;
- C. dat om te kunnen borgen dat het Programma EIK XL wordt gerealiseerd conform de gewenste ambities en kwaliteit, actieve en structurele betrokkenheid van zowel de Gemeente als de Provincie noodzakelijk is. De combinatie van bovenregionaal belang en complexiteit vraagt om

bundeling van krachten van de Gemeente en de Provincie. Dat betekent inzetten op een intensieve en langjarige samenwerking, waarbij de Gemeente en de Provincie gezamenlijk kunnen sturen en gezamenlijk risico's zullen dragen. Zo ontstaat bovendien een krachtige boodschap richting én samenwerkingspartner voor het Rijk en de markt.

- D. dat voor de Gemeente het Programma EIK XL complex is: een binnenstedelijke gebiedstransformatie in combinatie met de ontwikkeling van een internationale mobiliteitsknoop, als draaischijf van Zuid-Nederland. Vanuit de erkenning dat de ontwikkeling te cruciaal en te omvangrijk is om als Gemeente alleen op te kunnen pakken en vanuit de opgave om de ambities rond het Programma EIK XL waar te kunnen maken, zet de Gemeente in op verregaande samenwerking met de Provincie.
- E. dat voor de Provincie het Programma EIK XL een cruciale ontwikkeling is voor de Brainport Eindhoven en voor de Provincie. Ze draagt bij aan meerdere provinciale doelen. De Provincie wil ook richting kunnen geven aan de invulling hiervan. Om dit te bewerkstelligen zet zij in op verregaande samenwerking met de Gemeente.
- F. dat de Gemeente en de Provincie de ambities van het Programma EIK XL zowel bestuurlijk als beleidsmatig verankerd hebben, o.a. in:
 - i. De Gebiedsvisie Brainport City: de in het BO MIRT van 13 november 2014 vastgestelde gebiedsvisie voor Brainport Eindhoven;
 - ii. de in het Bestuurlijk Overleg REOS op 9 juni 2016 vastgestelde Ruimtelijke-Economische Ontwikkelstrategie (REOS) voor de Noordelijke Randstad, de Zuidelijke Randstad en Brainport Eindhoven;
 - iii. De brief van 6 juli 2018 van de staatssecretaris van Economische zaken, onder verwijzing naar de Brainport Nationale Actieagenda, waarin de ontwikkeling van het Programma EIK XL als één van de 10 prioritaire acties is opgenomen, waar Rijk en regio de komende tijd met voorrang hun energie op inzetten;
 - iv. Het Coalitieakkoord Samen morgen mooier maken 2022-2026, waarin de Gemeente 'EIK XL' heeft vermeld als majeure opgave;
 - v. Het aanmerken van 'EIK XL' als Brabantse sleutelopgave door de Provincie, in de Meerjaren Integrale Planning Projectbijdragen (MIPP) Sleutelprojecten vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 2018;
 - vi. De op 16 maart 2021 door de Gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelvisie (instemming GS d.d. 2 februari 2021) waarin de ambities voor de Gebiedsontwikkeling zijn vastgelegd.
- G. dat de ambities van het Programma EIK XL bijdragen aan de Brainport regio, en daarmee van regionaal en nationaal belang zijn. Realisatie van de ambities vraagt een langjarig commitment van alle betrokken overheden.
- H. dat EIK XL aangemerkt is als 1 van de 14 grootstedelijke woningbouwlocaties in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).
- I. dat het Programma EIK XL uit drie onderdelen bestaat, die op onderstaande figuur geografisch worden weergegeven:

- a. De Gebiedsontwikkeling (binnenstedelijke transformatie) aan de noordzijde van het station Eindhoven Centraal (witte lijn). Dit is het Plangebied van de Gebiedsontwikkeling.
- b. Het onderdeel Multimodale Knoop Eindhoven (groen gearceerd) wordt momenteel door de Gemeente en de Provincie in samenwerking met ProRail en NS ter hand genomen. Ook het busstation Neckerspoel maakt hier onderdeel van uit.
- c. Projecten Stationsgebied Zuid. Dit betreffen de ontwikkeling en realisatie van diverse projecten aan de zuidzijde van het station Eindhoven Centraal, zoals de herontwikkeling van het station en de fietsenkelder aan de zuidzijde, HOV3, de internationale spoorverbinding Eindhoven – Düsseldorf, de ontwikkeling van het Student Hotel en de voorbereiding van District E en van Lichthoven. De uitvoering van een aantal van deze (deel)projecten is reeds via eigen projectorganisaties aangevangen en/of in voorbereiding.



Deze Overeenkomst heeft betrekking op onderdeel a: Projectgebied Fellenoord (wit omlijnd), in deze Overeenkomst aangeduid als de Gebiedsontwikkeling.

- J. dat de Gebiedsontwikkeling (binnenstedelijke transformatie) en de ontwikkeling van de Multimodale Knoop Eindhoven (infra-ontwikkeling van een internationale mobiliteitsknoop) onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Om te kunnen borgen dat deze opgaves worden gerealiseerd en om te zorgen dat deze opgaves worden gerealiseerd conform de gewenste ambities en kwaliteit, is actieve betrokkenheid van zowel de Gemeente als de Provincie noodzakelijk bij beide onderdelen. Tegelijkertijd zijn de Gebiedsontwikkeling en de ontwikkeling van de Multimodale Knoop Eindhoven dusdanig verschillend van aard, dat de wijze van samenwerking separaat wordt uitgewerkt en vormgegeven.
- K. dat een eerste stap om de samenwerking met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling verder handen en voeten te geven, het oprichten van een gezamenlijke besloten vennootschap, de Ontwikkelingsmaatschappij, voor de Gebiedsontwikkeling is. Deze Ontwikkelingsmaatschappij zal van de Gemeente en de Provincie de Opdracht krijgen tot het realiseren van de Gebiedsontwikkeling met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.

- L. dat hiertoe voor de Ontwikkelingsmaatschappij een Businessplan en de concept Statuten zijn opgesteld, die als Bijlagen zijn toegevoegd aan deze Overeenkomst.
- M. dat het Businessplan de hoofdlijnen bevat over de Opdracht tot realisatie van de Gebiedsontwikkeling aan de Ontwikkelingsmaatschappij en de samenwerking tussen de Gemeente en de Provincie daartoe, de daarbij te hanteren uitgangspunten en in acht te nemen besluitvorming en dat dit kader in deze Overeenkomst (op onderdelen) verder is verfijnd en is vertaald naar de rechtsverhouding tot welke Partijen in de samenwerking met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling jegens elkaar staan. Het Businessplan zal op basis van voortschrijdend inzicht en eventueel gewijzigde wet- en regelgeving jaarlijks worden geactualiseerd.
- N. dat Partijen de gemaakte afspraken in het kader van de samenwerking voor de Gebiedsontwikkeling en de Opdracht tot realisatie van de Gebiedsontwikkeling aan de Ontwikkelingsmaatschappij in deze Overeenkomst willen vastleggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Artikel 1. Definities en Bijlagen

- 1.1 In deze Overeenkomst hebben onderstaande met hoofdletter(s) aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Aandeelhouders	de houders van aandelen in het kapitaal van de Ontwikkelingsmaatschappij;
Artikel	een artikel van de Overeenkomst;
AV	het vennootschapsorgaan dat wordt gevormd door stemgerechtigde Aandeelhouders dan wel de bijeenkomst van vergadergerechtigden van de Ontwikkelingsmaatschappij;
B&W	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven;
Beeldkwaliteitsplan	het door de Ontwikkelingsmaatschappij op te stellen beeldkwaliteitsplan/welstandskader voor het Plangebied;
Begroting	de door de Ontwikkelingsmaatschappij in samenhang met het Jaarplan op te maken begroting, die jaarlijks zal worden geactualiseerd, bestaande uit een jaarlijkse en meerjarenbegroting, waarin de verwachte inkomsten en uitgaven, inclusief de grondexploitatie, de gronduitgifte en het kostenverhaal zullen worden opgenomen en die voor de Aandeelhouders de benodigde informatie bevat, zodat de Aandeelhouders kunnen voldoen aan het Besluit

	begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV);
Beleidsteam	een team van medewerkers van de Gemeente en de Provincie met expertise op de beleidsthema's programma (volume en kwaliteit), mobiliteit, klimaat, energie, circulariteit, placemaking etc, welk team zorgt voor de beleidsmatige context, input en koppeling tussen enerzijds de Ontwikkelingsmaatschappij en anderzijds de Gemeente en de Provincie, als bedoeld in Artikel 19 lid 3;
Bestuur	de statutaire directie van de Ontwikkelingsmaatschappij;
Bestuurlijk Overleg Fellenoord	het overlegorgaan bestaande uit de Gedeputeerde en de Wethouder, onder wiens portefeuille deze Gebiedsontwikkeling valt, waarin periodiek afstemmingsoverleg plaatsvindt over de inhoudelijke borging van kaders, de voortgang van de samenwerking en relatie met relevante dossiers met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling;
Bijlage	een bijlage bij de Overeenkomst;
Binnenplanse Investeringsprojecten	de bovenwijkse voorzieningen die de Ontwikkelingsmaatschappij op grond van deze Overeenkomst dient te ontwikkelen en realiseren. Partijen onderscheiden de volgende Binnenplanse Investeringsprojecten: • het Raamwerk Openbare Ruimte, inclusief de deelprojecten de stadsboulevard Fellenoord, de voetgangersbruggen parallel aan het spoor, klimaatadaptatie en de natuurontwikkeling in het Dommeldal; en • de voetgangersbrug over het spoor (Eindje – politiekavel); en welke projecten nader zijn omschreven in de Ontwikkelvisie (<u>Bijlage 2</u>) en het Businessplan (<u>Bijlage 3</u>);
Brainport Eindhoven	de naam die de regio Eindhoven sinds 2016 voert, als erkende mainport en een van de drie economische kerngebieden van Nederland;
Bouwrijp	de staat van de grond nadat is gesloopt en bouwrijp gemaakt is, zodat de grond kwalificeert als bouwterrein in de zin van art. 11 lid 1 sub a ten eerste jo. lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
Businessplan	het Businessplan Gebiedsontwikkeling Fellenoord d.d. [■], waarin de Gebiedsontwikkeling en de samenwerking tussen de Provincie en de Gemeente daartoe op hoofdlijnen is uitgewerkt, die jaarlijks zal worden geactualiseerd en waarvan de thans geldende versie als <u>Bijlage 3</u> aan deze Overeenkomst is gehecht;
Clusterpaspoorten	in de door de Ontwikkelingsmaatschappij op te stellen clusterpaspoorten vindt per Ontwikkelcluster een vertaling

	plaats van de Ontwikkelvisie en worden de spelregels opgenomen ten aanzien van de thema's: ruimtelijk kader, stedenbouw, programma (volume en kwaliteit), openbare ruimte, landschap, mobiliteit, klimaat, energie, duurzaamheid, circulariteit, organisatie, participatie, samenwerking en financiën binnen welk kader Gebiedseigenaren de Ontwikkelclusters tot ontwikkeling kunnen brengen;
Dashboard Verevening en KPI's	het door de Ontwikkelingsmaatschappij op te stellen dashboard, waarin de visualisatie van de stand van de KPI's op wordt weergegeven, ten behoeve van de communicatie over en controle van KPI's, zoals nader uitgewerkt in Artikel 9;
Dochterondernemingen	de eventueel door de Ontwikkelingsmaatschappij op te richten rechtspersonen en/of personenvennootschappen op één of meer thematische terreinen, bijvoorbeeld voor de exploitatie van energie-/warmte, parkeer-/mobiliteitsdiensten, plinten of andere zaken die relevant geacht worden voor het succesvol tot ontwikkeling brengen van het Plangebied;
Egalisatiefonds KnoopXL	het fonds dat de Ontwikkelingsmaatschappij in het kader van de uitvoering van de Opdracht in beheer heeft, waarin de middelen worden gehouden voor de realisatie van de Binnenplanse Investeringsprojecten, als bedoeld in Artikel 28.
EIK XL	Eindhoven Internationale Knoop XL, het gebied rond station Eindhoven Centraal, waarbinnen het Programma EIK XL zal worden gerealiseerd, zoals weergegeven met de rode stippellijn op de kaart van Bijlage 1 ;
Exploitatieplan	een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en haar opvolger de Omgevingswet;
Gebiedsconvenant	convenant tussen de Ontwikkelingsmaatschappij en stakeholders, waaronder Gebiedseigenaren, bewoners, gevestigde bedrijven en/of andere betrokkenen, binnen het Plangebied, waarin algemene afspraken worden vastgelegd inzake de Gebiedsontwikkeling en de betrokkenheid van de stakeholders daarbij, met als doel het realiseren van een 24x7 levendig, bruisend gebied van internationale allure, waar mensen van over de hele wereld samen komen, met functies die veel publiek trekken, economische dynamiek genereren, aantrekkelijke plekken met mooie openbare ruimte, veel groen en water;
Gebiedseigenaren	de eigenaren, gebruikers en/of ontwikkelaars van Plots en/of vastgoed op Plots binnen het Plangebied;
Gebiedsontwikkeling	de gebiedsontwikkeling Fellenoord, die zal plaatsvinden binnen het Plangebied met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst;
Gedeputeerde	een lid van GS;

Gemeente	de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Eindhoven;
Gemeenteraad	de gemeenteraad van de gemeente Eindhoven;
Grondexploitatie	het door de Ontwikkelingsmaatschappij op te stellen en jaarlijks te actualiseren plan waarin de grondexploitatie voor de Gebiedsontwikkeling is uitgewerkt, die bestaat uit twee onderdelen: de grondexploitatie van de Ontwikkelclusters en de grondexploitatie van de Binnenplanse Investeringsprojecten;
GS	Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant;
Investeringsbijdrage	de door de Gemeente en de Provincie te betalen investeringsbijdrage aan de Ontwikkelingsmaatschappij, ten behoeve van de bekostiging van de realisatie van de Binnenplanse Investeringsprojecten als bedoeld in Artikel 28;
Jaarplan	het door de Ontwikkelingsmaatschappij jaarlijks op te stellen plan voor de Gebiedsontwikkeling, inclusief Begroting;
KPI	Kritieke Prestatie Indicator: een meetbare grootheid (variabele) waarmee de door de Ontwikkelingsmaatschappij te leveren prestaties in het kader van de Overeenkomst kunnen worden gemeten en gestuurd en op basis waarvan kan worden bepaald of het functioneren van de Ontwikkelingsmaatschappij en in het verlengde daarvan de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling een succes is. De KPI's kunnen door middel van een Scopewijziging worden aangepast overeenkomstig het bepaalde in Artikel 10. De vastgestelde KPI's zijn in het Businessplan opgenomen;
Kwaliteitsteam	het team van (externe) deskundigen die het Bestuur adviseert en toeziet op een kwalitatief hoogwaardige uitvoering van de Ontwikkelvisie bij de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling, als bedoeld in Artikel 11;
MIRT	Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport;
Multimodale Knoop Eindhoven	de ontwikkeling van de multimodale mobiliteitsknoop rond station Eindhoven Centraal, welke infra-ontwikkeling een gebied overstijgend karakter heeft en daarmee een grote invloed heeft op en bijdraagt aan het OV- en mobiliteitssysteem van Eindhoven en de regio, met name bestaande uit de grote infraprojecten: busstation Neckerspoel, incl. toeleidende wegen, de capaciteitsuitbreiding van station Eindhoven Centraal en de extra stationsentree bij de Dommel, waarvan de ligging is aangegeven in <u>Bijlage 1</u> ;
Nota Verbonden Partijen	de van tijd tot tijd voor de Gemeente en/of de Provincie geldende Nota Verbonden Partijen;

Notitie Reikwijdte en Detailniveau	de door de Gemeente opgestelde notitie Reikwijdte en Detailniveau d.d. september 2021, waarin de kaders voor de Milieu Effect Rapportage studie voor de Gebiedsontwikkeling zijn uitgewerkt en die als Bijlage 7 is aangehecht;
Omgevingsvergunning	de door een Gebiedseigenaar en/of de Ontwikkelingsmaatschappij aan te vragen (omgevings)vergunning(en) die nodig zijn voor de ontwikkeling van een (deel van een) Ontwikkelcluster, Ontwikkelveld en/of Plot, al dan niet op basis van een Planologische maatregel;
Ontwikkelcluster	deelgebieden binnen het Plangebied, die (her)ontwikkeld zullen worden op basis van de Clusterpaspoorten. Een Ontwikkelcluster bestaat uit één of meer Ontwikkelvelden;
Ontwikkelingsmaatschappij	de door de Gemeente en de Provincie op te richten besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V., overeenkomstig het bepaalde in Artikel 12, aan welke vennootschap de Opdracht tot realisatie van de Gebiedsontwikkeling door Opdrachtgevers zal worden opgedragen, met inachtneming van de taken, verantwoordelijkheden en voorwaarden, zoals vastgelegd in deze Overeenkomst;
Ontwikkelveld	een deel van een Ontwikkelcluster. Een Ontwikkelveld kan bestaan uit een of meer Plots;
Ontwikkelvisie	Ontwikkelvisie & ontwikkelkader Fellenoord – Internationale Knoop XL, die op 16 maart 2021 door de Gemeenteraad is vastgesteld en overeenkomstig het ontwerp waarmee GS op 2 februari 2021 hebben ingestemd, waarin de ambitie en doelen voor de Gebiedsontwikkeling zijn vastgelegd en die als Bijlage 2 is aangehecht;
Opdracht	de door de Gemeente en de Provincie als Opdrachtgevers aan de Ontwikkelingsmaatschappij als Opdrachtnemer opgedragen opdracht tot realisatie van de Gebiedsontwikkeling als omschreven in artikel 2.1, onder de voorwaarden van de Overeenkomst;
Opdrachtgevers	de Gemeente en de Provincie;
Opdrachtnemer	de Ontwikkelingsmaatschappij;
Openbare ruimte	de bestaande en toekomstige openbare ruimte binnen het Plangebied;
Overeenkomst	deze samenwerkingsovereenkomst, inclusief Bijlagen en, indien en voor zover van toepassing, de schriftelijk overeengekomen wijzigingen daarop;
Partij	de Gemeente, de Provincie of de Ontwikkelingsmaatschappij;

Partijen	de Gemeente, de Provincie en de Ontwikkelingsmaatschappij gezamenlijk;
Plan MER	de door de Gemeente op te stellen respectievelijk vast te stellen Milieu Effect Rapportage, die de onderlegger wordt voor alle komende Planologische maatregelen;
Plangebied	het gebied waarop de Gebiedsontwikkeling betrekking heeft, zoals aangegeven met een witte lijn op de kaart van <u>Bijlage 1</u> ;
Planologische maatregel	het door een of meerdere Gebiedseigenaren in samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij uitgewerkte bestemmingsplan (al dan niet met verbrede reikwijdte), omgevingsplan en/of andere planologische maatregel en/of kader voor de ontwikkeling van een deel van het Plangebied, welke maatregel door het bevoegd gezag moet worden vastgelegd;
Plot	een kavel die onderdeel uitmaakt van een Ontwikkelveld en die een of meerdere Gebiedseigenaren kent;
Programma EIK XL	het Programma Eindhoven Internationale Knoop XL onderscheidt drie hoofdonderdelen. Naast de Gebiedsontwikkeling, zijn dit de ontwikkeling van de Multimodale Knoop Eindhoven en de Projecten Stationsgebied Zuid;
Projecten Stationsgebied Zuid	de ontwikkeling en realisatie van diverse projecten aan de zuidzijde van het station Eindhoven Centraal, zoals de herontwikkeling van het station en de fietsenkelder aan de zuidzijde, HOV3, de internationale spoorverbinding Eindhoven – Düsseldorf, de ontwikkeling van het Student Hotel en de voorbereiding van District E en van Lichthoven;
Projectteam	het/de door de Ontwikkelingsmaatschappij in te richten team(s) bestaande uit een integraal projectmanager, een stedenbouwer, een projectleider grondzaken, een omgevingsmanager en een projectleider juridisch planologisch, die samen met de betreffende Gebiedseigenaren zullen werken aan het opstellen van één of meer Planologische maatregelen;
Provincie	de publiekrechtelijke rechtspersoon Provincie Noord-Brabant;
PS	Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant;
Raamwerk Openbare Ruimte	het door de Ontwikkelingsmaatschappij aan de hand van de Ontwikkelvisie op te stellen en te realiseren raamwerk voor de aanleg van de Openbare Ruimte;
Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	het door de Gemeente opgezette fonds op basis waarvan de Gemeente aan externe initiatiefnemers een generieke en uniforme bijdrage vraagt voor bovenwijkse



	voorzieningen, zoals is uitgewerkt in de van tijd tot tijd geldende Nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen;
RVC	de Raad van Commissarissen van de Ontwikkelingsmaatschappij;
Scopewijziging	een herijking c.q. wijziging van de KPI's, zoals bedoeld in Artikel 10;
Statuten	de statuten van de Ontwikkelingsmaatschappij, zoals vervat in de akte van oprichting van Ontwikkelingsmaatschappij die als Bijlage 4 in concept wordt aangehecht;
Strategisch Overleg EIK XL	het afstemmingsoverleg tussen de Gemeente en de Provincie over (de realisatie van) het Programma EIK XL, waarvan de Gebiedsontwikkeling en de Multimodale Knoop Eindhoven onderdeel uitmaken;
Team Financiën	het door de Ontwikkelingsmaatschappij in te richten team, bestaande uit de verantwoordelijke (financieel) directeur, de projectmanager grondzaken, de projectleider financiën, planeconomen, de privaat jurist en de financieel controller van Ontwikkelingsmaatschappij, als bedoeld in Artikel 16;
Team Planning & Control	het team bestaande uit het Team Financiën en controllers, planeconomen en financieel adviseurs van de Gemeente en de Provincie die de wederzijdse financiële aanhaking van de Gemeente en de Provincie op de Ontwikkelingsmaatschappij borgt, als bedoeld in Artikel 19 lid 4;
Wethouder	een lid van B&W;

- 1.2 Tot deze Overeenkomst behoren de navolgende door Partijen gewaarmerkte Bijlagen, die onverbrekelijk deel uitmaken van deze Overeenkomst.

- Bijlage 1:** Kaart Plangebied;
- Bijlage 2:** Ontwikkelvisie;
- Bijlage 3:** Businessplan;
- Bijlage 4:** Concept Statuten, incl. concept AV besluit;
- Bijlage 5:** Overzicht van door de Gemeente in te brengen kadastrale percelen;
- Bijlage 6:** Overzicht in te brengen contracten met derden;
- Bijlage 7:** Notitie Reikwijdte en Detailniveau;

- 1.3 Indien onderdelen van de Overeenkomst en/of een nader overeen te komen addendum op de Overeenkomst als bedoeld in Artikel 38 lid 2 en de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert hetgeen in het addendum is bepaald boven deze Overeenkomst en hetgeen in het addendum en/of Overeenkomst is bepaald boven de Bijlagen, tenzij Partijen uitdrukkelijk anders overeenkomen.



- 1.4 Na oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij zal bijlage 4 worden vervangen door een kopie van de gepasseerde oprichtingsakte, waarin de Statuten zijn opgenomen.
- 1.5 De considerans maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Artikel 2. Doel en duur van de Overeenkomst

- 2.1 In deze Overeenkomst leggen de Gemeente en de Provincie de gemaakte afspraken vast over de wijze waarop zij gaan samenwerken ten behoeve van de (realisatie van de) Gebiedsontwikkeling. Deze Gebiedsontwikkeling is een onderdeel van het Programma EIK XL. Belangrijk middel om de samenwerking vorm te geven en te borgen is de oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij, die van de Gemeente en de Provincie de Opdracht krijgt tot het realiseren van de Gebiedsontwikkeling, welke opdracht onder meer bestaat uit:
- het realiseren van grondopbrengsten bij de verkoop van publieke gronden;
 - het verhalen van kosten op Gebiedseigenaren bij de ontwikkeling van private gronden;
 - het ontwikkelen en realiseren van de Binnenplanse Investeringsprojecten, onder de voorwaarden van de Overeenkomst.
- 2.2 De volgende (algemene) uitgangspunten gelden voor de samenwerking, in het bijzonder voor de Ontwikkelingsmaatschappij:
- a. De Gemeente en de Provincie bepalen de kaders waarbinnen de Ontwikkelingsmaatschappij de Opdracht kan uitvoeren. De Gemeente en de Provincie zullen deze kaders bepalen in en met inachtneming van hun respectievelijke hoedanigheden van Opdrachtgevers, Aandeelhouders en/of als bevoegd gezag. Binnen deze kaders dient de Ontwikkelingsmaatschappij voldoende ruimte te hebben voor het ten uitvoer brengen van de Gebiedsontwikkeling. De Gemeente en de Provincie zien erop toe dat de Ontwikkelingsmaatschappij de Opdracht uitvoert binnen de aldus door hen gestelde kaders.
 - b. De Ontwikkelingsmaatschappij draagt zorg voor een transparante en regelmatige monitoring en verantwoording. Dit gebeurt zodanig dat de positie van zowel B&W en GS, als de Gemeenteraad en PS wordt geborgd.
 - c. De Ontwikkelingsmaatschappij doet recht aan het zakelijk handelen dat nodig is voor de uitvoering van haar Opdracht en het tot ontwikkeling brengen van het Plangebied. Het zakelijk handelen van de Ontwikkelingsmaatschappij heeft (onder meer) betrekking op onderhandelingen, contractering en samenwerking met Gebiedseigenaren, overheden en marktpartijen, op de invulling van opdrachtgeverschap en op adequaat risicomanagement.
 - d. Bij de uitvoering van haar Opdracht stuurt de Ontwikkelingsmaatschappij op de realisatie van de gemeenschappelijke ambitie en doelen van de Gemeente en de Provincie zoals geformuleerd in de Ontwikkelvisie binnen het kader van het Businessplan: het realiseren van een onderscheidend gebied met bijzondere kwaliteiten.
 - e. De Ontwikkelingsmaatschappij besteedt expliciet aandacht aan (het borgen van) de samenhang met het stedelijk beleid en keuzes/ontwikkelingen in de rest van de stad en de regio.



- f. De Ontwikkelingsmaatschappij besteedt expliciet aandacht aan (het borgen van) de samenhang tussen de Gebiedsontwikkeling en de ontwikkeling van de andere onderdelen van het Programma EIK XL.
- 2.3 De verplichtingen, taken en verantwoordelijkheden van Partijen in het kader van de samenwerking respectievelijk de Opdracht worden vastgelegd in deze Overeenkomst. Deze Overeenkomst vormt (op onderdelen) een nadere uitwerking en vertaling van het Businessplan en de Ontwikkelvisie.
- 2.4 De taken en bevoegdheden (van de organen) van de Ontwikkelingsmaatschappij zijn tevens vastgelegd in de Statuten, die in concept als **Biilage 4** zijn aangehecht.
- 2.5 De Gemeente en de Provincie zijn zich ervan bewust dat zij een langjarige samenwerking aangaan. Het handelen van Partijen ter zake de uitvoering van de Opdracht en deze Overeenkomst zal gericht zijn op de beginselen van een goede samenwerking en flexibiliteit. Partijen respectievelijk de door Partijen beschikbaar gestelde c.q. ingeschakelde personen beschikken over een voldoende mate van zelfreflectie op hun eigen rol in de samenwerking en op het functioneren van hun eigen interne organisatie.
- 2.6 Niet het individuele belang van ieder van de Partijen, maar het gezamenlijke belang van het realiseren van de Gebiedsontwikkeling staat voorop. Partijen miskennen overigens niet dat bij het realiseren van de Gebiedsontwikkeling er een gezonde spanning en een verschil van inzicht kan ontstaan tussen hen. Partijen stellen zich er echter op in dat de geschillen worden benut om meerwaarde te creëren. Zij zetten daarvoor de juiste personen aan tafel die in staat zijn om het gezamenlijke belang van het realiseren van de Gebiedsontwikkeling voorop te stellen.

Artikel 3. Doel Gebiedsontwikkeling

- 3.1 De Gemeente en de Provincie hebben de ambitie dat EIK XL, het gebied rondom station Eindhoven Centraal, het visitekaartje wordt van Brainport Eindhoven en daarmee van Noord-Brabant, op het gebied van techniek, design en kennis. Hier komt de identiteit van technologie, design en kennis tot leven. EIK XL is de plek waar mensen elkaar ontmoeten. Waar mensen graag wonen en verblijven. Waar uitwisseling plaatsvindt en waar de economische krachten van Brainport Eindhoven en Noord-Brabant vervlochten raken. Brainport is één van de drie economische toplocaties van Nederland, EIK XL is één van de toplocaties binnen de Brainport, die bovendien de Brainport regio nationaal én internationaal verbindt.
- 3.2 Met het geven van de Opdracht tot het realiseren van de Gebiedsontwikkeling aan de Ontwikkelingsmaatschappij beogen de Gemeente en de Provincie een bijdrage te leveren aan de vervulling van de ambitie als bedoeld in Artikel 3 lid 1, door het hart van de Brainport Eindhoven te vullen met een levendig en gemixt woon/werkmilieu met bijpassende maatschappelijke voorzieningen van lokaal, regionaal of nationaal belang. Het oogmerk van Partijen is uitgewerkt in de Ontwikkelvisie en het Businessplan.
- 3.3 Het doel van de Gebiedsontwikkeling betreft op hoofdlijnen de ontwikkeling van de Openbare Ruimte en vastgoed binnen het Plangebied, met de daarbij horende intenties en opgaven op het gebied van programma (inclusief volume en kwaliteit), energie, klimaatadaptatie, circulariteit en mobiliteit, zoals die onder meer zijn vastgelegd in de Ontwikkelvisie, waarmee invulling wordt gegeven aan het oogmerk van de Gemeente en de Provincie als bedoeld in Artikel 3 lid 2.
- 3.4 Partijen spannen zich in om functies binnen het Plangebied die een katalyserende werking hebben voor de Gebiedsontwikkeling te betrekken in de Opdracht aan de Ontwikkelingsmaatschappij. Een regeling over deze functies zal moeten worden opgenomen



in de te sluiten anterieure overeenkomsten met Gebiedseigenaren op basis van de regels en randvoorwaarden, zoals neergelegd in de Ontwikkelvisie.

- 3.5 Partijen zullen bij de uitvoering van hun taken en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, handelen met inachtneming van de in deze Overeenkomst genoemde ambities, doelen en uitgangspunten als bedoeld in Artikel 2 en Artikel 3 en met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 4 van deze Overeenkomst.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSONTWIKKELING FELLENOORD

Artikel 4. Plangebied

- 4.1 Het Plangebied betreft goeddeels het gebied aan de noordzijde van het station Eindhoven Centraal binnen de witte lijn, zoals vermeld op de kaart die is opgenomen in **Bijlage 1**. De Gemeente en de Provincie kunnen gezamenlijk besluiten het Plangebied te wijzigen en zullen alsdan bewerkstelligen dat de benodigde wijzigingen in de documenten als bedoeld in Artikel 6 lid 3 door de Ontwikkelingsmaatschappij zullen worden doorgevoerd, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst inzake besluitvorming. Indien deze wijzigingen leiden tot een wijziging van de Overeenkomst, zullen Partijen deze wijziging in een addendum vastleggen met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 lid 2.
- 4.2 Het Plangebied is opgedeeld in Ontwikkelclusters, die op hun beurt weer zijn onderverdeeld in één of meer Ontwikkelvelden. Een Ontwikkelveld bestaat uit een of meerdere Plots (kavels).

Artikel 5. Planning en fasering

- 5.1 De Gebiedsontwikkeling is een langjarige gebiedsontwikkeling (naar schatting ca. 25 jaar). Vanwege het versnipperd eigendom en de afhankelijkheid van de ontwikkeling van de Multimodale Knoop Eindhoven in sommige Ontwikkelclusters, zal het Plangebied gefaseerd ontwikkeld worden. Elk Ontwikkelcluster zal een eigen ontwikkeltempo gaan hebben.
- 5.2 Ten tijde van sluiten van deze Overeenkomst hebben Partijen een onderscheid gemaakt in Ontwikkelclusters die spoedig tot ontwikkeling kunnen worden gebracht, Ontwikkelclusters voor de ontwikkeling waarvan duidelijkheid over het ontwerp voor het deelproject stadsboulevard Fellenoord van het Binnenplanse Investeringsproject Raamwerk Openbare Ruimte en de Multimodale Knoop Eindhoven met bijbehorende toegangswegen benodigd is en Ontwikkelclusters die pas kunnen worden ontwikkeld nadat de Multimodale Knoop Eindhoven gerealiseerd is.
- 5.3 Vooral nog worden elf (11) Ontwikkelclusters onderscheiden, die nader zijn uitgewerkt in **Bijlage 2**. De Ontwikkelclusters, de Ontwikkelvelden en/of de Plots binnen het Plangebied, kunnen gedurende de looptijd van deze Overeenkomst nog worden bijgesteld op initiatief van de Ontwikkelingsmaatschappij en na advies van de RVC en vervolgens goedkeuring door de AV. Deze aanpassingen worden voorzover nodig verwerkt in de actualisering van het Jaarplan, de Grondexploitatie en het Businessplan. De elf (11) onderscheiden Ontwikkelclusters betreffen:

Ontwikkelcluster 1:	<i>WTC West en Oost</i>
Ontwikkelcluster 2:	<i>Holiday Inn</i>
Ontwikkelcluster 3:	<i>V.d. Heuvellaan / Rabobank</i>
Ontwikkelcluster 4:	<i>Eindje / Stroomhuis</i>



Ontwikkelcluster 5:	<i>Voormalige beurslocatie</i>
Ontwikkelcluster 6:	<i>Stationsplein noord</i>
Ontwikkelcluster 7:	<i>Kennedy Business centre</i>
Ontwikkelcluster 8:	<i>KPN-locatie</i>
Ontwikkelcluster 9:	<i>Dorgelolaan</i>
Ontwikkelcluster 10:	<i>Campus</i>
Ontwikkelcluster 11:	<i>Montgomerylaan</i>

- 5.4 De beoogde fasering van de ontwikkeling van de Ontwikkelclusters is weergegeven in onderstaande figuur. De Ontwikkelingsmaatschappij zal een indicatieve planning voor de gehele Gebiedsontwikkeling opstellen, welke planning na advies van de RVC, door de AV dient te worden goedgekeurd. Per Ontwikkelcluster, Ontwikkelveld en/of Binnenplanse Investeringsproject kan een detailplanning worden gemaakt.



Artikel 6. Taken en rollen Ontwikkelingsmaatschappij

- 6.1 De Ontwikkelingsmaatschappij heeft als hoofdtaak de Gebiedsontwikkeling uit te voeren conform het bepaalde in de Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen.
- 6.2 Indien gewenst kunnen Partijen nadere afspraken maken over het (tijdelijke) beheer van (delen) van de Openbare Ruimte en de (overige) eigendommen van de Gemeente binnen het Plangebied door de Ontwikkelingsmaatschappij.
- 6.3 De Ontwikkelingsmaatschappij dient met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, de Ontwikkelvisie en het Businessplan in ieder geval de navolgende documenten op te stellen en voor te bereiden ten behoeve van (delen van) het Plangebied en de Gebiedsontwikkeling, welke documenten na advies van de RVC moeten worden goedgekeurd door de AV, alvorens die, indien dit nodig is, aan het bevoegd gezag worden voorgelegd voor besluitvorming op grond van wet- en regelgeving:
- Clusterpaspoorten;
 - voorlopig ontwerp Raamwerk Openbare Ruimte;
 - voorlopig ontwerp Ontwikkelclusters inclusief openbare ruimte binnen de Ontwikkelclusters;

- d. Raamwerk Openbare Ruimte;
 - e. Beeldkwaliteitsplan/Welstandskader;
 - f. voor zover van toepassing Exploitatieplan;
 - g. algemene grondverkoopvoorwaarden te hanteren bij grondverkoop door Ontwikkelingsmaatschappij;
 - h. Dashboard Verevening en KPI's;
 - i. planning van de Ontwikkelclusters als bedoeld in Artikel 5;
 - j. voortgangsrapportages als bedoeld in Artikel 9;
 - k. planningsdocumenten als bedoeld in Artikel 6.6;
 - l. het Grondexploitatie;
 - m. de Begroting;
 - n. het Jaarplan;
 - o. Jaarverslag en jaarrekening als bedoeld in Artikel 26.5;
 - p. een plan van aanpak voor de ontwikkelinitiatieven als bedoeld in Artikel 6.10.
- 6.4 Indien en voor zover de documenten als genoemd in Artikel 6 lid 3 op initiatief van de Ontwikkelingsmaatschappij, danwel op verzoek van de Gemeente en Provincie als Opdrachtgevers, of wegens gewijzigde wet- en regelgeving worden gewijzigd, zullen de documenten, na advies van de RVC, moeten worden goedgekeurd door de AV, alvorens die – voor zover benodigd - aan het bevoegd gezag worden voorgelegd ter besluitvorming op grond van de alsdan gelende wet- en regelgeving.
- 6.5 De AV is bevoegd te besluiten dat een of meer van de in Artikel 6 lid 3 bedoelde documenten die de Ontwikkelingsmaatschappij dient op te stellen, kunnen worden samengevoegd in een document en/of niet meer behoeven te worden opgesteld, indien dat bijdraagt aan de optimalisatie van de Gebiedsontwikkeling en/of de werkwijze van de Ontwikkelingsmaatschappij. De Gemeente en de Provincie kunnen aan de Ontwikkelingsmaatschappij ook verzoeken om aanvullend nog andere documenten dan documenten als bedoeld in artikel 6 lid 3 op te stellen.
- 6.6 De Ontwikkelingsmaatschappij zal een planning op stellen waaruit volgt in welke volgorde en op welk moment de in Artikel 6 lid 3 genoemde documenten moeten zijn opgesteld en goedgekeurd. Onderdeel van deze planning kan een samenwerkingsprotocol zijn ten behoeve van de communicatie tussen Partijen ten behoeve van het opstellen van deze documenten. Deze planning en indien aanwezig het samenwerkingsprotocol worden ter advies voorgelegd aan de RVC en dienen vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de AV.
- 6.7 In het kader van haar hoofdtaak is de Ontwikkelingsmaatschappij belast met de volgende algemene taken:
- a. Positionering, placemaking en marketing van het Plangebied;
 - b. Samenwerken met de (coalitie van) Gebiedseigenaren op gebiedsniveau op basis van de afspraken uit een eventueel nog op te stellen Gebiedsconvenant;
 - c. Acquireren van marktpartijen ten behoeve van de ontwikkeling van gronden binnen het Plangebied;
 - d. Realiseren van grondverkoop (in beginsel via abc-levering) ten behoeve van de ontwikkeling als bedoeld onder c;
 - e. Begeleiding planvorming van de (toekomstige) Gebiedseigenaren;
 - f. Stimuleren van de realisatie van het gewenst volume en (gemengd) programma;
 - g. Borgen dat verevening plaats kan vinden tussen Ontwikkelclusters en tussen verschillende programmaonderdelen, zoals woningsegmenten, maatschappelijke voorzieningen en/of voorzieningen met een katalyserende werking, mobiliteit, de energie- en klimaatopgave, zodat de ambities voor deze onderdelen op gebiedsniveau gehaald worden;

- h. Contractuele afspraken maken met marktpartijen ten behoeve van het borgen van kostenverhaal al dan niet via de grondexploitatie (inclusief planschade) en de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. Partijen zullen nog nadere afspraken maken hoe deze overeenkomsten worden gesloten, zodat wordt voldaan aan de wet- en regelgeving inzake het sluiten van anterieure overeenkomsten, kostenverhaal en planschade. Deze overeenkomsten behoeven de goedkeuring van de Gemeente;
 - i. Voeren van financiële regie op het Businessplan en het jaarlijks actualiseren van het Businessplan;
 - j. Het opstellen c.q. jaarlijks actualiseren van het Grondexploitatie, de Begroting en het Jaarplan;
 - k. Realisatie van de Openbare Ruimte en de Binnenplanse Investeringsprojecten in het Plangebied met bijbehorend aanvragen vergunningen, opstellen voorlopig ontwerp, doorlopen juridisch planologische procedures e.d.;
 - l. Afstemmen met grootschalige infrastructurele ingrepen in en om het Plangebied, in het bijzonder betreft dit de infrastructuur naar het busstation Neckerspoel en andere ingrepen op en rond de Multimodale Knoop Eindhoven;
 - m. Het verkrijgen van (alternatieve) bekostiging voor de Gebiedsontwikkeling;
 - n. Het coördineren van de ontwikkelingen binnen de Ontwikkelclusters, voor zover het de Plots en de Binnenplanse Investeringsprojecten betreft die door de Ontwikkelingsmaatschappij worden ontwikkeld;
 - o. Het afstemmen van de planning en fasering voor de ontwikkeling van de Ontwikkelclusters met de andere stakeholders van het Programma EIK XL en rekening houden met de uitvoering van (andere) werkzaamheden binnen het Programma EIK XL.
- 6.8 **Bijlage 6** bevat een overzicht van de contracten die de Gemeente en/of de Provincie vóór oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij hebben gesloten met derden. Deze contracten zullen door middel van een akte van cessie op nader overeen te komen voorwaarden worden overgedragen aan de Ontwikkelingsmaatschappij ten behoeve van de uitvoering van de aan haar opgedragen Opdracht.
- 6.9 Tot het takenpakket van de Ontwikkelingsmaatschappij behoren nadrukkelijk niet de volgende taken:
- a. Het maken van beleid voor zover dat ziet op rollen, bevoegdheden en/of gedragingen van de Provincie en/of de Gemeente;
 - b. Het voeren van beheer over de Openbare Ruimte en/of het vastgoed dat in eigendom is van de Gemeente en/of de Provincie binnen het Plangebied, behoudens en voor zover dit expliciet is afgesproken met de Gemeente en de Provincie;
 - c. Het verlenen van Omgevingsvergunningen en/of andere vergunningen, beschikkingen en subsidies;
 - d. Het initiëren van of participeren in risicodragende vastgoedontwikkelingen zonder voorafgaande toestemming van de AV. Als de AV al toestemming hiertoe verleend, dan zal dit in elk geval plaatsvinden vanuit nog op te richten Dochterondernemingen.
- 6.10 De Ontwikkelingsmaatschappij zal een plan van aanpak opstellen waarin de werkwijze voor de ontwikkelinitiatieven voor private gronden en de ontwikkelinitiatieven voor publieke gronden nader zullen worden uitgewerkt, met inachtneming van het bepaalde daarover in deze Overeenkomst met Bijlagen. De concept inhoudsopgave van dit plan van aanpak zal de Ontwikkelingsmaatschappij in overleg met Opdrachtgevers vaststellen. Dit plan van aanpak zal na advies van de RVC, worden goedgekeurd door de AV. De Ontwikkelingsmaatschappij zal het plan van aanpak jaarlijks evalueren en waar nodig actualiseren, welke actualisatie na advies van de RVC door de AV wordt goedgekeurd. Uitgangspunt bij dit plan van aanpak moet zijn dat de Ontwikkelingsmaatschappij en/of een of meer Gebiedseigenaren initiatiefnemer zijn voor de ontwikkeling van een of meer Plots binnen het Plangebied.



- 6.11 Bij de uitvoering van haar werkzaamheden zal de Ontwikkelingsmaatschappij de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (**Bijlage 7**) en de concept Plan MER c.q. vastgestelde Plan MER in acht dienen te nemen. Een eventueel benodigde project MER zal worden opgesteld door de Ontwikkelingsmaatschappij en/of een of meer Gebiedseigenaren (als initiatiefnemer van het project) en worden vastgesteld door het bevoegde gezag.

Artikel 7. PPS

- 7.1 De Ontwikkelingsmaatschappij is bevoegd om met een of meer Gebiedseigenaren te onderhandelen over het aangaan van een publiek-private samenwerking betreffende de grondexploitatie ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling – al dan niet via (een) Dochteronderneming(en) - indien is voldaan aan de navolgende criteria:
- a. Het doel van de ontwikkeling heeft een maatschappelijke waardevolle betekenis;
 - b. Gedeelde aanpak in de grondexploitatie is cruciaal voor het bereiken van de beoogde kwaliteit en programma;
 - c. Het voeren van een gezamenlijke grondexploitatie is van belang voor een effectief en efficiënt proces;
 - d. Het voeren van een gezamenlijke grondexploitatie is van belang voor optimalisatie van de opbrengsten;
 - e. Het voeren van een gezamenlijke grondexploitatie is van belang voor effectief beheer c.q. een evenwichtige verdeling van de risico's van de grondexploitatie.

Voor het aangaan van een publiek-private samenwerking als bedoeld in Artikel 7 lid 1 is advies van de RVC en vervolgens een voorafgaand goedkeuringsbesluit van de AV vereist. Bij de behandeling door de AV zullen B&W en GS zelfstandig een afweging maken of zij het voornemen tot het aangaan van een publiek-private samenwerking door de Ontwikkelingsmaatschappij ter consultatie (wensen en bedenkingen) zullen voorleggen aan de Gemeenteraad en PS. Een risicodragende participatie in een publiek-private-samenwerking dient, na het verkrijgen van een goedkeuring van de AV daarvoor, altijd via een Dochteronderneming plaats te vinden.

- 7.2 Indien de Ontwikkelingsmaatschappij voornemens is om risicodragend te participeren in een opstalexploitatie, is er sprake van een afwijking van de kaders van de Ontwikkelvisie en dient voorafgaand aan de goedkeuring door de AV schriftelijke goedkeuring van B&W en GS te zijn verkregen. Onderdeel van de schriftelijke goedkeuring van B&W en GS is een beschrijving van de toetsing aan het eigen toepasselijke beleid en procedures waaronder de Nota Verbonden Partijen. Een risicodragende participatie in een opstalexploitatie dient, na het verkrijgen van een goedkeuring daarvoor, altijd via een Dochteronderneming plaats te vinden.

Artikel 8. Gebiedsconvenant

- 8.1 De Ontwikkelingsmaatschappij kan met stakeholders binnen het Plangebied een Gebiedsconvenant opstellen. Het Gebiedsconvenant, alsmede eventuele aanpassing daarvan, dient na advies van de RVC, voorafgaand aan vaststelling goedgekeurd te worden door de AV.
- 8.2 Ter uitvoering van het Gebiedsconvenant kan de Ontwikkelingsmaatschappij al dan niet tezamen met stakeholders binnen het Plangebied een gebiedsorganisatie oprichten, bijvoorbeeld in de vorm van een coöperatie, alliantie, vereniging en/of andere samenwerkingsvorm. Voor het oprichten van en/of deelnemen in een gebiedsorganisatie en voor wijziging van de statuten dan wel andere bepalingen welke op de gebiedsorganisatie van

toepassing zijn heeft de Ontwikkelingsmaatschappij advies van de RVC en voorafgaande goedkeuring van de AV nodig.

- 8.3 In het Gebiedsconvenant kan verder worden uitgewerkt welke doelen en ambities worden nagestreefd door de eventueel op te richten gebiedsorganisatie en welke taken en bevoegdheden deze zal hebben.

Artikel 9. KPI's

- 9.1 In het kader van de uitvoering van de Opdracht hebben de Gemeente en de Provincie KPI's opgesteld, die betrekking hebben op de te realiseren doelstellingen van de Gebiedsontwikkeling en de bijbehorende intenties en opgaven als bedoeld in Artikel 3. Bijvoorbeeld op het gebied van het programma, TDK (techniek, design en kennis), klimaatadaptatie en mobiliteit. De KPI's zijn weergegeven in **Bijlage 3**, als onderdeel van het Businessplan.
- 9.2 De KPI's zijn geformuleerd op basis van de Ontwikkelvisie. Elke KPI heeft een kwalitatieve doelstelling en waar nodig een kwantitatieve doelstelling.
- 9.3 Om Partijen in de gelegenheid te stellen om op een eenduidige en begrijpelijke manier te kunnen communiceren over de KPI's en de controle van de KPI's, zal de Ontwikkelingsmaatschappij een digitaal dashboard (Dashboard Verevening en KPI's) opstellen dat leesbaar en bruikbaar is voor Partijen. Het Dashboard Verevening en KPI's dient geschikt te zijn om op een objectieve en transparante manier de prestaties van de Ontwikkelingsmaatschappij en daarmee periodiek het succes en mogelijke aandachtspunten van de Gebiedsontwikkeling te meten in relatie tot de KPI's.
- 9.4 Op basis van het Dashboard Verevening en KPI's zullen er metingen worden verricht, die door de Ontwikkelingsmaatschappij worden vastgelegd in jaarlijkse voortgangsrapportages. Partijen kunnen in onderling overleg de datum waarop de jaarlijkse voortgangsrapportages moeten zijn opgesteld vastleggen en/of de frequentie van de metingen aanpassen.
- 9.5 De voortgangsrapportages zullen ter informatie aan de RVC en AV worden voorgelegd.
- 9.6 Als uit de voortgangsrapportages blijkt dat een KPI niet is behaald c.q. dreigt niet gehaald te worden, zal de Ontwikkelingsmaatschappij bij de betreffende voortgangsrapportage een voorstel doen welke maatregelen er zullen worden genomen om de betreffende KPI alsnog te behalen. Dit voorstel zal de Ontwikkelingsmaatschappij ter advies voorleggen aan de RVC en heeft voorafgaande goedkeuring van de AV nodig, alvorens dit voorstel door de Ontwikkelingsmaatschappij ten uitvoer mag worden gebracht.

Artikel 10. Scopewijzigingen

- 10.1 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst kan er een noodzaak tot aanpassing van de KPI's ontstaan. Dit wordt een Scopewijziging genoemd.
- 10.2 Partijen onderscheiden twee oorzaken die aanleiding kunnen geven tot een Scopewijziging:
- a. Noodzaak tot aanpassing van KPI's op basis van conclusies uit de in Artikel 9 bedoelde voortgangsrapportages, naar aanleiding van een afwijking op een door de Gemeente en/of de Provincie vastgesteld kader voor de Gebiedsontwikkeling of op initiatief van de Ontwikkelingsmaatschappij (interne factoren);



- b. Noodzaak tot aanpassing van KPI's door veranderde wetgeving of wijzigingen die anderszins worden doorgevoerd in lokaal, regionaal of nationaal beleid (externe factoren).

10.3 Om te komen tot een Scopewijziging dient de navolgende procedure te worden gevolgd:

1. Op basis van de in Artikel 10 lid 2 genoemde interne of externe factoren wordt de Scopewijziging in gang gezet;
2. Het Projectteam neemt de Scopewijziging in behandeling en maakt inzichtelijk welke impact de Scopewijziging heeft op tijd, geld, kwaliteit, omgeving en samenwerking met derden;
3. De Scopewijziging wordt voorgelegd aan het Team Planning & Control, het Kwaliteitsteam en het Beleidsteam voor advies;
4. Op basis van de adviezen als bedoeld onder 3 besluit het Bestuur tot het voorleggen van de Scopewijziging aan RVC en AV;
5. De RVC adviseert de AV over de Scopewijziging.
6. Alvorens de AV een besluit neemt over de Scopewijziging dienen B&W en GS de Scopewijziging voor te leggen aan de Gemeenteraad en PS;
7. De AV neemt een besluit over de Scopewijziging.
8. Scopewijzigingen worden meegenomen in de actualisatie van het Dashboard Verevening en KPI's.

Artikel 11. Kwaliteitsteam

- 11.1 Door de Ontwikkelingsmaatschappij zal in overleg met de Provincie en de Gemeente een Kwaliteitsteam worden ingericht, bestaande uit externe deskundigen/supervisors die kennis hebben op thema's als stedenbouw, landschap, duurzaamheid, programma/TDK (techniek, design en kennis).
- 11.2 Het Kwaliteitsteam zal het Bestuur adviseren over realisatie van de ambitie en doelen van de Ontwikkelvisie in het kader van de uitvoering van de Opdracht tot realisatie van de Gebiedsontwikkeling en de daaraan te stellen eisen.
- 11.3 De samenstelling en het aantal leden van het Kwaliteitsteam kan gedurende de uitvoering van deze Overeenkomst wijzigen. Leden van het Kwaliteitsteam zullen niet in dienst treden bij de Ontwikkelingsmaatschappij, maar kunnen indien dat is overeengekomen wel een vergoeding ontvangen voor hun verleende diensten.

HOOFDSTUK 3: ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ

Artikel 12. Oprichting Ontwikkelingsmaatschappij

- 12.1 De Gemeente en de Provincie richten samen de Ontwikkelingsmaatschappij op en dragen aan de Ontwikkelingsmaatschappij de Opdracht op met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst. De Statuten van de Ontwikkelingsmaatschappij zijn als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst gehecht.
- 12.2 De Ontwikkelingsmaatschappij heeft overeenkomstig het bepaalde in de Statuten ten doel:
 - a. Het tot ontwikkeling brengen van het Plangebied, alsmede het sturing en uitvoering geven aan de ontwikkeling van het Plangebied door de realisatie van de ambities en doelen voor programma (volume en kwaliteit), energie, klimaatadaptatie, circulariteit, mobiliteit

en placemaking, zoals opgenomen in de Ontwikkelvisie, het Businessplan en het Grondexploitatie, zoals die van tijd tot tijd gelden, daarbij telkens rekening houdende met het zorgen voor waarborgen van de samenhang met het stedelijk beleid en de keuzes casu quo ontwikkelingen in de rest van Eindhoven en de Brainport-regio;

- b. Het bundelen van expertise, netwerk en financiële slagkracht om (her)ontwikkelingsproject(en) met een onderscheidend karakter te (doen) realiseren en uit te (doen) voeren, met aandacht en zorg voor realisatievermogen, beheersing en eenduidigheid in communicatie richting marktpartijen;
 - c. Het aangaan van overeenkomsten van opdracht;
 - d. Het oprichten van, het deelnemen in, het samenwerken met, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij, het voeren van beheer en van het bestuur over en het geven van adviezen en het verlenen van diensten aan andere vennootschappen en ondernemingen;
 - e. Het lenen en uitlenen van gelden, het aantrekken van gelden en in het algemeen het aangaan van financiële transacties, het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten en het verlenen en verkrijgen van daarmee samenhangende zekerheden;
 - f. Het zich (mede) verbinden voor en het stellen van zekerheid voor verplichtingen van groepsmaatschappijen en derden;
 - g. Het aankopen en verkopen van registergoederen, het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten en het verlenen en verkrijgen van daarmee samenhangende zekerheden,
- en voorts het verrichten van al hetgeen met het bovenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

- 12.3 De aandelen van de Ontwikkelingsmaatschappij zullen gelijkelijk worden gehouden door de Gemeente en de Provincie. Het bij oprichting geplaatste kapitaal bedraagt EUR 200 a EUR 1 nominaal per aandeel. De Gemeente en de Provincie zijn niet gehouden en kunnen niet worden verplicht om meer kapitaal te storten. Indien aandelen worden uitgegeven in het kapitaal van de Ontwikkelingsmaatschappij zal die uitgifte steeds plaatsvinden in gelijke verhouding tussen Gemeente en Provincie (50/50). De Gemeente en de Provincie zullen na oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij indien gewenst nadere afspraken maken over de financiering van de Ontwikkelingsmaatschappij.
- 12.4 De Gemeente en de Provincie zullen in hun hoedanigheid van Aandeelhouders bewerkstelligen, dat onverwijld na oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij, de Ontwikkelingsmaatschappij deze Overeenkomst mede zal ondertekenen ter aanvaarding van haar Opdracht en de overigens uit deze Overeenkomst voor haar voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 13. AV

- 13.1 In de AV zijn de Provincie en de Gemeente als Aandeelhouders gelijkelijk vertegenwoordigd. De AV zal worden voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter, zonder stemrecht. Indien en voor zover een RVC is ingesteld, zal de AV worden voorgezeten door de voorzitter van de RVC.
- 13.2 In artikel 13 lid 11 van de Statuten (**Bijlage 4**) zijn de besluiten van het Bestuur opgenomen waarvoor het Bestuur voorafgaande goedkeuring van de AV behoeft. Tevens is als **Bijlage 4** een concept AV besluit aangehecht waarin de financiële kaders voor het Bestuur zijn opgenomen. Partijen zullen bewerkstelligen dat het AV besluit in **Bijlage 4** tijdens de zo spoedig mogelijk na oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij te houden eerste vergadering van de AV zal worden vastgesteld. Conform het bepaalde in de Statuten kan de

AV de lijst van bestuursbesluiten die haar voorafgaande goedkeuring behoeven van tijd tot tijd aanpassen.

- 13.3 De Gemeente en de Provincie verbinden zich jegens elkander in hun hoedanigheid van Aandeelhouders om:
- a. Er blijvend voor zorg te dragen dat de Statuten niet strijdig zullen zijn met de inhoud van deze Overeenkomst noch met de Statuten die ten tijde van het ondertekenen van deze Overeenkomst als Bijlage aan deze Overeenkomst zijn aangehecht, tenzij Partijen daartoe nadrukkelijk anders besluiten;
 - b. Geen aandelen in het kapitaal van de Ontwikkelingsmaatschappij te zullen belasten met persoonlijke of zakelijke genotsrechten en/of zekerheidsrechten.
 - c. De door ieder van hen gehouden aandelen in de Ontwikkelingsmaatschappij niet te zullen vervreemden zolang deze Overeenkomst niet is geëindigd;
 - d. Indien en voorzover aandelen worden overgedragen aan derden dit gebeurt met inachtneming van het bepaalde in Statuten en niet eerder dan nadat voorafgaande toetsing aan de wet- en regelgeving, waaronder in ieder geval het aanbestedingsrecht, heeft plaatsgevonden.

Artikel 14. RVC

- 14.1 Opdrachtgevers streven ernaar om binnen zes maanden na oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij de leden van de RVC te benoemen met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in artikel 15 van de Statuten.
- 14.2 De RVC ziet inhoudelijk, financieel en juridisch toe op de realisatie van de doelen en de uitvoering van de taken van Ontwikkelingsmaatschappij door het Bestuur.
- 14.3 De RVC legt verantwoording af aan de AV.
- 14.4 De RVC bestaat uit drie onafhankelijke leden, die worden benoemd door de AV. De Statuten bevatten bepalingen over de voordracht en benoeming van commissarissen.
- 14.5 De rol en het functioneren van de RVC zal periodiek en in ieder geval elke 4 jaar door de AV worden geëvalueerd en op basis daarvan zo nodig worden bijgesteld.
- 14.6 De taken en bevoegdheden van de RVC zijn vastgelegd in de Statuten en kunnen indien gewenst nader worden uitgewerkt in een rvc-reglement overeenkomstig het daartoe in de Statuten bepaalde.
- 14.7 Voor de door de AV te verlenen goedkeuringen als bedoeld in artikel 13 lid 11 van de Statuten moet het Bestuur voorafgaand advies aan de RVC vragen.

Artikel 15. Het Bestuur

- 15.1 Bij oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij zullen de leden van het Bestuur worden benoemd. De Gemeente en de Provincie zullen als toekomstige Aandeelhouders voorafgaand aan de oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij een profielschets opstellen voor de toekomstige bestuurders, zodat zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst bestuurders kunnen worden gezocht, die bij oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij kunnen worden benoemd. Het uitgangspunt is dat voor de eerste periode in beginsel één bestuurder zal worden benoemd.
- 15.2 Voor de opstartfase van de Ontwikkelingsmaatschappij zal een kwartiermaker worden aangewezen, die als bestuurder van de Ontwikkelingsmaatschappij zal worden benoemd.

Deze kwartiermaker zal onder meer op zoek gaan naar een bestuurder voor de Ontwikkelingsmaatschappij die voldoet aan de onder lid 1 bedoelde profielschets. De Gemeente en de Provincie zullen met de kwartiermaker een overeenkomst van opdracht sluiten, in welke overeenkomst de afspraken worden vastgelegd over de aanvang, looptijd, taken, vergoeding etc. voor de uitvoering van de opdracht.

- 15.3 De taken en bevoegdheden van het Bestuur zijn vastgelegd in de Statuten en in deze Overeenkomst, en kunnen indien gewenst nader worden uitgewerkt in een directie-reglement overeenkomstig het daartoe in de Statuten bepaalde.
- 15.4 Het Bestuur behoeft conform het bepaalde in artikel 13 lid 11 van de Statuten de goedkeuring van de AV voor de aldaar genoemde besluiten.
- 15.5 Indien het Bestuur wenst af te wijken van de kaders gesteld in het Businessplan en/of de Clusterpaspoorten, dient daarvoor voorafgaande goedkeuring te worden gevraagd aan de AV. De AV neemt haar besluit op basis van een door de RVC opgesteld gefundeerd advies met de consequenties van de afwijking voor de Gebiedsontwikkeling in het algemeen en in het bijzonder voor de ambities/KPI's, planning, organisatie (samenwerking), tijd, geld, juridisch en omgeving. Indien de afwijking leidt tot een Scopewijziging dient de procedure als bedoeld in Artikel 10 te worden gevolgd.

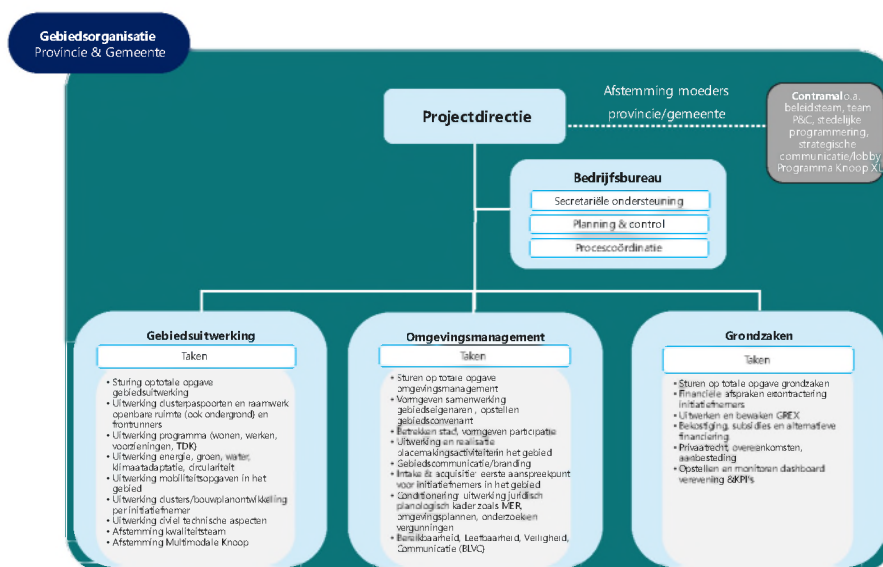
Artikel 16. Uitbreiding Ontwikkelingsmaatschappij

- 16.1 In het kader van de uitvoering van de Opdracht tot realisering van de Gebiedsontwikkeling kan het wenselijk zijn dat de Ontwikkelingsmaatschappij een of meer Dochterondernemingen opricht en/of samenwerkingen aangaat met derden op meer thematische terreinen, bijvoorbeeld voor de exploitatie van energie-/warmte, parkeer-/mobiliteits-diensten, plinten of andere zaken die relevant geacht worden voor het succesvol tot ontwikkeling brengen van het Plangebied.
- 16.2 Het proces van verkenning tot samenwerking en/of oprichting van een Dochteronderneming zal op initiatief van het Bestuur plaatsvinden. De samenwerking en /of oprichting van een Dochteronderneming behoeft de voorafgaande goedkeuring door de AV, na advies daarover van de RVC. Voor de behandeling door de AV zullen B&W en GS zelfstandig een afweging maken of zij het voornemen tot het aangaan van een samenwerking en/of oprichting van een Dochteronderneming door de Ontwikkelingsmaatschappij ter consultatie (wensen en bedenkingen) zullen voorleggen aan de Gemeenteraad en PS.
- 16.3 Het Bestuur zal slechts overgaan tot het voorleggen van de wens tot het aangaan van een samenwerking en/of het oprichten van een Dochteronderneming aan de RVC respectievelijk de AV, indien sprake is van:
- Essentieel bijdrage aan realisatie van de ambities en doelen van de Gebiedsontwikkeling en/of het Programma EIK XL (functioneel, programmatisch, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid);
 - Draagvlak bij betrokkenen (initiatiefnemers, beoogde partners/klanten, evt. financiers);
 - Transparant en goed onderbouwde businesscase, risico's in beeld en beheersbaar, een verwacht positief resultaat of voldoende dekking voor een evt. negatief resultaat;
 - Goede samenwerking, zicht op verantwoorde inrichting governance/toezicht;
 - Legitimatie publieke rol/betrokkenheid;
 - Voldoen aan vereisten vanuit de Nota Verbonden Partijen.
- 16.4 Partijen houden er rekening mee dat gedurende deze langjarige Opdracht de wens ontstaat om een holdingstructuur op te richten en dat naast de Ontwikkelingsmaatschappij en haar

eventueel opgerichte Dochterondernemingen eventuele zusterondernemingen worden opgericht. Het eventuele voornemen om tot oprichting van een holdingstructuur met eventuele zusterondernemingen over te gaan, zal zodanig worden voorbereid door de Ontwikkelingsmaatschappij, dat Partijen en de bevoegde organen van de Gemeente en de Provincie hier tijdig over kunnen besluiten.

Artikel 17. Organisatie

- 17.1 Voor de uitvoering van haar verplichtingen, taken en verantwoordelijkheden zal de Ontwikkelingsmaatschappij een voldoende geëquipeerde organisatie dienen in te richten. Conform het Businessplan is het voornemen van Partijen de Ontwikkelingsmaatschappij als volgt in te richten:



- 17.2 De kosten voor de inrichting van de organisatie dienen te worden opgenomen in het Grondexploitatie, de Begroting en de jaarrekening en dienen jaarlijks geëvalueerd en herijkt te worden.
- 17.3 Voor de inrichting van de organisatie dient de Ontwikkelingsmaatschappij de navolgende principes in acht te nemen:
- Indien rollen uit het organisatieschema ingevuld kunnen worden door personeel van de Provincie of de Gemeente, dan worden deze betaald door de Ontwikkelingsmaatschappij. Partijen zullen zich daarbij inspannen om functievermenging tegen te gaan. Over de tarieven die de Provincie en Gemeente hanteren, zullen nog nadere schriftelijke afspraken worden gemaakt;
 - Productkosten die de Gemeente en/of de Provincie maken en die een duidelijke link hebben met de Gebiedsontwikkeling zijn toerekenbaar aan de Ontwikkelingsmaatschappij en dienen door de Ontwikkelingsmaatschappij aan de Provincie respectievelijk de Gemeente te worden vergoed. Voor dergelijke taken bij planontwikkeling waar de Ontwikkelingsmaatschappij een beroep op de Gemeente moet doen, zullen Partijen vooraf nadere schriftelijke afspraken maken, met in achtname van het bepaalde in Artikel 25. Deze afspraken zullen jaarlijks worden geactualiseerd en verwerkt in de Begroting.

- c. Productkosten die de Gemeente en/of de Provincie maken en die niet onder de kosten van artikel 17.3 sub b vallen, zijn voor rekening van de Gemeente en/of de Provincie.

Artikel 18. Team Financiën

- 18.1 Door de Ontwikkelingsmaatschappij zal een Team Financiën worden ingericht, bestaande uit de verantwoordelijke (financieel) directeur, de projectmanager grondzaken, de projectleider financiën, planeconomen, de privaat jurist en de financieel controller van de Ontwikkelingsmaatschappij.
- 18.2 Het Team Financiën heeft als taken:
 - a. het overzien en begeleiden van de financiële componenten met betrekking tot de realisering van de Gebiedsontwikkeling, waaronder de afspraken met Gebiedseigenaren in de verschillende Ontwikkelclusters, Ontwikkelvelden en/of Plots (voor zowel de publieke als private gronden);
 - b. het monitoren van de uitvoering van het Businessplan;
 - c. het voeren van risicomanagement;
 - d. het beheren van de risico-buffer als bedoeld in Artikel 23 lid 6;
 - e. het vroegtijdig signaleren van de noodzaak tot herijking of anderszins besluitvorming voor afwijking van de kaders van de Ontwikkelvisie, het Businessplan, het Grondexploitatie, het Jaarplan en/of de Begroting;
 - f. Het adviseren van het Bestuur over besluitvorming op financieel gebied en besluiten die de financiële kaders van de Ontwikkelingsmaatschappij raken en/of noodzakelijk zijn om binnen de financiële kaders te blijven;
 - g. Het beheren van de Begroting en het monitoren van de realisatie daarvan.
- 18.3 De samenstelling en het aantal leden van het Team Financiën kan gedurende de looptijd van deze Overeenkomst wijzigen, indien dit past binnen de door de AV vastgestelde Begroting en/of Jaarplan.

HOOFDSTUK 4: ROL GEMEENTE EN PROVINCIE

Artikel 19. Algemeen

- 19.1 De Gemeente en de Provincie zullen ter ondersteuning van de uitvoering van de Opdracht door de Ontwikkelingsmaatschappij verschillende overlegstructuren samenstellen, zoals nader uitgewerkt in dit Artikel en het Businessplan. Deze overlegstructuren zullen een bijdrage leveren ten einde de ambities, doelen, resultaten, kwaliteit en financiën van de Ontwikkelingsmaatschappij en de Gebiedsontwikkeling te bewaken. Besluiten en/of adviezen van de in dit Artikel 19 genoemde overleggen/teams/verantwoordelijken zijn juridisch niet bindend voor het Bestuur. Het Bestuur is alleen bevoegd deze besluiten en/of adviezen op te volgen, danwel kan gedwongen worden tot uitvoering van deze besluiten en/of adviezen over te gaan, indien de AV deze besluiten en/of adviezen goedkeurt respectievelijk de uitvoering van deze besluiten en/of adviezen aan het Bestuur oplegt.
- 19.2 Binnen het Bestuurlijk Overleg Fellenoord wordt periodiek afstemmingsoverleg gevoerd over de inhoudelijke borging van kaders, de voortgang van de samenwerking en relatie met relevante dossier met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling.



- 19.3 Het Beleidsteam zorgt voor de beleidsmatige context, input en koppeling tussen enerzijds de Ontwikkelingsmaatschappij en anderzijds de Gemeente en de Provincie, op de beleidsthema's programma (volume en kwaliteit), mobiliteit, klimaat, energie, circulariteit, placemaking, etc. Het team wordt voorgezeten door een gezamenlijk door de Gemeente en de Provincie aan te wijzen voorzitter, die namens het Beleidsteam verantwoordelijk is voor het adviseren van de Ontwikkelingsmaatschappij.
- 19.4 Het Team Planning en Control bewaakt de financiële aanhaking van de Gemeente en de Provincie op de Ontwikkelingsmaatschappij. Binnen dit team wordt onder meer de voortgang van de begroting besproken en wordt er geanalyseerd en geadviseerd over de impact van afwijkingen van enige kader voor de Gebiedsontwikkeling door de Ontwikkelingsmaatschappij op de financiën van de Gemeente en de Provincie. Ook wordt beoordeeld welke impact besluiten van de Gemeente en de Provincie hebben op de haalbaarheid van het Businessplan en het Grondexploitatie. Het team wordt voorgezeten door een gezamenlijk door de Gemeente en de Provincie aan te wijzen voorzitter, die namens het Team Planning en Control verantwoordelijk is voor het adviseren van de Ontwikkelingsmaatschappij.
- 19.5 Voor relevante thema's die binnen de Ontwikkelingsmaatschappij zijn belegd, zullen de Gemeente en de Provincie een of meer verantwoordelijken aanwijzen die producten van de Ontwikkelingsmaatschappij zullen toetsen alvorens deze de besluitvorming ingaan. De Gemeente en de Provincie dienen ervoor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij een uitgewerkt plan voor deze 'contramal', als bedoeld in het Businessplan, voorhanden is, inclusief bemensing van het Beleidsteam en het Team Planning en Control. In dit plan moeten de afspraken tussen de Gemeente en de Provincie over monitoring, evaluatie en bijsturing op het functioneren van de contramal worden vastgelegd.
- 19.6 Besluiten van de AV en/of besluiten c.q. adviezen van de in Artikel 19 lid 2, 3, 4 en/of 5 bedoelde overleggen c.q. teams c.q. verantwoordelijken zijn niet bindend voor de (bevoegde organen van de) Gemeente en/of de Provincie in het kader van de aan hen toekomende wettelijke bevoegdheden ten aanzien van bestuurlijke goedkeuringsprocedures. Deze Overeenkomst is geen publiekrechtelijke bevoegdheden overeenkomst.
- 19.7 De Gemeente en de Provincie hebben zitting in het Strategisch Overleg EIK XL, waarin de afstemming tussen de verschillende onderdelen van het Programma EIK XL, zoals de Multimodale Knoop Eindhoven en de Gebiedsontwikkeling plaatsvindt. De Gemeente en de Provincie zullen nadere afspraken maken over de samenstelling en werkwijze van het Strategisch Overleg EIK XL.
- 19.8 De inzet van de inhoudelijke beleidsadviseurs in het Beleidsteam en de financiële beleidsadviseurs in het Team Planning & Control en de verantwoordelijken als bedoeld in Artikel 19 lid 5 worden bekostigd door de Gemeente respectievelijk de Provincie en vallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente respectievelijk de Provincie (afhankelijk van of de inzet vanwege de Gemeente respectievelijk de Provincie plaatsvindt).
- 19.9 De Gemeente en de Provincie zijn met inachtneming van hetgeen in het Jaarplan, de Begroting en/of het Grondexploitatie wordt vastgesteld ten aanzien van de door hen beschikbaar te stellen werknemers c.q. mensen, verplicht om die aan de Ontwikkelingsmaatschappij ter beschikking te stellen ten einde de verplichtingen van de Gemeente en de Provincie, zoals vastgelegd in deze Overeenkomst, na te kunnen komen en de Gebiedsontwikkeling tot een succes te maken. In dat kader mag de Ontwikkelingsmaatschappij van de Gemeente en de Provincie verwachten dat zij aldus voldoende werknemers c.q. mensen ter beschikking stelt.

Artikel 20. Publiekrechtelijke bevoegdheden

- 20.1 De Gemeente is in haar hoedanigheid van bevoegd gezag bevoegd om over door de Ontwikkelingsmaatschappij en/of Gebiedseigenaren opgestelde Planologische maatregelen en aangevraagde Omgevingsvergunningen te besluiten, tenzij de Provincie en/of een ander overheidsorgaan ter zake het bevoegd gezag is.
- 20.2 De Gemeente en/of de Provincie zullen zich in hun hoedanigheid van bevoegd gezag – zo veel als in hun vermogen ligt – inspannen dat een Planologische maatregel en aangevraagde Omgevingsvergunningen wordt vastgesteld en goedgekeurd binnen de tussen Partijen vastgestelde kaders, zoals volgt uit deze Overeenkomst, onverminderd hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden die ertoe kunnen leiden dat bezwaren en/of zienswijzen tegen Planologische maatregelen en aangevraagde Omgevingsvergunningen moeten worden gehonoreerd met inachtneming van het bepaalde in lid 7.
- 20.3 Indien ten gevolge van besluiten van de Gemeenteraad, PS, hogere overheden c.q. uitspraken van de bestuursrechter al dan niet in het kader van bezwaar- of beroepsprocedures het planologisch kader zoals vastgelegd in de Planologische maatregel voor (een gedeelte van) het Plangebied, afwijkt van de Ontwikkelvisie en/of het Businessplan en dit leidt tot een Scopewijziging als bedoeld in Artikel 10, dan zullen Partijen nader met elkaar in overleg treden om de schade die hieruit voortvloeit te beperken, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van onderhavige Overeenkomst zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing.
- 20.4 De Gemeente en de Provincie zullen zich in hun hoedanigheid van bevoegd gezag, op verzoek van de Ontwikkelingsmaatschappij, zo veel als in hun vermogen ligt, onverminderd hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid als bedoeld in Artikel 20 lid 2, inspannen om tijdig eventueel nog andere benodigde besluiten ingevolge de Wet ruimtelijke ordening, Omgevingswet, de Woningwet en/of overige relevante wetgeving te nemen, zodat de voor de realisering van de Gebiedsontwikkeling benodigde Omgevingsvergunningen, goedkeuringen, ontheffingen etc. zo spoedig mogelijk kunnen worden verleend. Onverminderd hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zullen de Gemeente en de Provincie zich voorts, zo veel als in hun vermogen ligt, inspannen voor de spoedige verkrijging van goedkeuringen, toestemmingen en/of ontheffingen van hogere overheden, die nodig zijn in verband met enige te verlenen Omgevingsvergunning.
- 20.5 Aanvragen van Omgevingsvergunningen, ingediend door de Ontwikkelingsmaatschappij en/of Gebiedseigenaren, ter realisering van werken in het Plangebied, zullen door de Gemeente en/of de Provincie in hun hoedanigheid als bevoegd gezag voortvarend worden behandeld.
- 20.6 Indien bezwaar- of beroepschriften of andere rechtsmiddelen van derden spoedige vergunningverlening, dan wel spoedige van kracht worden daarvan beletten, dan zullen de Gemeente en/of de Provincie met de Ontwikkelingsmaatschappij en de betreffende Gebiedseigenaren in overleg treden teneinde zo de mogelijke vertraging, of schade als gevolg daarvan zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.
- 20.7 De Gemeente en de Provincie houden in hun hoedanigheid van bevoegd gezag bij het in behandelingen nemen, vaststellen en/of wijzigen van Planologische maatregelen en aangevraagde Omgevingsvergunningen als in de voorgaande leden bedoeld, hun eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de Wro, de Wabo, de Woningwet, het Bouwbesluit, de Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de overige toepasselijke regelgeving. Op grond daarvan zal er van de zijde van de Gemeente en/of de Provincie geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter, er redelijkerwijs toe nopen dat de Gemeente of de Provincie publiekrechtelijke rechtshandelingen verrichten, die niet

overeenkomen met de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de uitvoering van de Opdracht schaden. De Gemeente en de Provincie sluiten iedere vorm van aansprakelijkheid in verband met het in behandelingen nemen, vaststellen en/of wijzigen van Planologische maatregelen uit. De Gemeente en de Provincie zijn bijvoorbeeld niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen, het niet kunnen realiseren van (een deel van) de Opdracht of het doorvoeren van aanpassingen aan het ruimtelijke plan die het gevolg zijn van bezwaren van derden.

Artikel 21. WVG / Onteigening

- 21.1 De Gemeente heeft ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling op 3 februari 2022 een voorkeursrecht gevestigd op het gehele Plangebied op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. De Gemeente en de Ontwikkelingsmaatschappij zullen met elkaar nadere schriftelijke afspraken maken, indien de Ontwikkelingsmaatschappij met een Gebiedseigenaar en de Gemeente een (drie-partijen) anterieure-overeenkomst wenst te sluiten voor een Plot waarop een voorkeursrecht door de Gemeente is gevestigd. In deze nadere schriftelijke afspraken zullen de Gemeente en de Ontwikkelingsmaatschappij afspraken maken over het moment en de wijze van levering van de betreffende grond waarop de WVG is gevestigd, de te betalen prijs door de Gebiedseigenaar, de aan de Gemeente te betalen kosten in verband met de vestiging van het voorkeursrecht en de opheffing van het voorkeursrecht door de Gemeente.
- 21.2 Indien dit voor een succesvolle Gebiedsontwikkeling noodzakelijk is en/of het onder Artikel 21 lid 1 bedoelde voorkeursrecht niet langer gevestigd is, zal de Gemeente, al dan niet op voorstel daartoe van de Ontwikkelingsmaatschappij, eventueel kunnen overgaan tot het vestigen van voorkeursrechten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of het starten van onteigeningsprocedures.
- 21.3 Indien de Ontwikkelingsmaatschappij wenst dat de Gemeente tot onteigening als bedoeld in Artikel 21 lid 2 overgaat, zal zij een daartoe strekkend schriftelijk verzoek bij de Gemeente indienen met bijgevoegd een logboek waaruit verwervingsactiviteiten (inclusief aanbiedingen) per eigenaar/ zakelijk gerechtigde blijken en kort de reden waarom het tot dan door de Ontwikkelingsmaatschappij gevoerde minnelijke overleg niet tot overeenstemming heeft geleid. De Gemeente zal aan dit verzoek slechts gevolg geven indien het verzoek vergezeld gaat van een door een ter zake deskundige opgesteld taxatierapport waarin de schadeloosstelling volgens de uitgangspunten van Onteigeningswet wordt bepaald en tevens een nader overeen te komen zekerheid wordt geboden voor de door de Gemeente te maken kosten van onteigening inclusief advieskosten en de schadeloosstelling.
- 21.4 Indien de Ontwikkelingsmaatschappij wenst dat de Gemeente voorkeursrechten vestigt op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten als bedoeld in Artikel 21 lid 2, zal zij een daartoe strekkend schriftelijk verzoek bij de Gemeente indienen met bijgevoegd een logboek waaruit de eventuele verwervingsactiviteiten (inclusief aanbiedingen) per eigenaar/ zakelijk gerechtigde blijken en kort de reden waarom het vestigen van voorkeursrechten nodig is. De Gemeente zal aan dit verzoek slechts gevolg geven indien het verzoek vergezeld gaat van een door een ter zake deskundige opgesteld taxatierapport waarin de schadeloosstelling volgens de uitgangspunten van Onteigeningswet wordt bepaald en tevens een nader over een te komen zekerheid wordt geboden voor de door de Gemeente te maken kosten van inclusief advieskosten en de schadeloosstelling.
- 21.5 De (interne en externe) kosten van de Gemeente ten behoeve van de ten tijde van deze Overeenkomst gevestigde voorkeursrechten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de ten behoeve van de procedures als omschreven in Artikel 21 lid 2 en de bijbehorende

werkzaamheden, zoals minnelijke verwervingsinspanningen van de Gemeente die daarbij horen, komen voor rekening van de Ontwikkelingsmaatschappij voor zover die gronden door de Gemeente ten behoeve van de Ontwikkelingsmaatschappij worden verworven. Datzelfde geldt voor de door de Gemeente aan de betreffende eigenaar te betalen vergoeding (koop prijs/schadeloosstelling, rente en (proces)kosten), ook als die vergoeding hoger is dan het bedrag waarvoor de Ontwikkelingsmaatschappij zekerheid heeft gesteld.

- 21.6 De Gemeente houdt bij het verloop van de onteigeningen en/of de procedures ex de Wet voorkeursrecht gemeenten als in de voorgaande leden bedoeld haar eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de Wro, de Wabo, de Woningwet, het Bouwbesluit, de Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de overige toepasselijke regelgeving. Op grond daarvan zal er van de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter er redelijkerwijs toe nopen dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet overeenkomen met de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de uitvoering van de Opdracht schaden. De Gemeente kan ook nooit gedwongen worden om tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, dan wel onteigening over te gaan. De Gemeente is slechts bereid om na voor haar conveniërende schriftelijke afspraken over de te hanteren procedures en de te vergoeden kosten met inachtneming van het bepaalde in dit Artikel, onteigening en/of vestiging van een voorkeursrecht te overwegen doch zal een verzoek daartoe niet op onredelijke gronden weigeren. Die nadere afspraken dienen te zijn gebaseerd op het alsdan geldende gemeentelijke beleid.
- 21.7 De Gemeente sluit iedere vorm van aansprakelijkheid in verband met het vestigen van een voorkeursrecht en/of het starten van een onteigeningsprocedure uit. De Gemeente is bijvoorbeeld niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen, het niet kunnen realiseren van (een deel van) de Opdracht.

Artikel 22. Overeenkomsten met derden

- 22.1 Indien Gebiedseigenaren zich melden bij de Provincie en/of de Gemeente voor een ontwikkeling binnen het Plangebied, dan zullen de Gemeente en/of de Provincie de Gebiedseigenaren in beginsel door verwijzen naar de Ontwikkelingsmaatschappij, die dit initiatief verder met de betreffende Gebiedseigenaren zal bespreken.
- 22.2 Voor het geval dat de Gemeente en/of de Provincie ondanks het bepaalde in Artikel 22 lid 1 rechtstreeks met Gebiedseigenaren afspraken wensen te maken en/of overeenkomsten wensen te sluiten die direct en/of indirect negatieve of positieve invloed kunnen hebben op de Gebiedsontwikkeling, dan dient de Gemeente en/of de Provincie dit terstond te melden aan de andere betrokken Partijen. De Gemeente en de Provincie moeten ook bij het aangaan van afspraken en/of overeenkomsten met Gebiedseigenaren, de doelen en ambities zoals vastgelegd in deze Overeenkomst, meer in het bijzonder het bepaalde in Artikel 3, in acht nemen en zullen zich maximaal inspannen zich ervan te weerhouden om afspraken en/of overeenkomsten met derden aan te gaan die in strijd zijn met het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 22.3 Voor het geval dat de Gemeente en/of de Provincie ondanks het bepaalde in Artikel 22 lid 1 en 2 rechtstreeks afspraken maken c.q. een overeenkomst sluiten met Gebiedseigenaren, moeten Partijen hieraan voorafgaand afspraken maken over de kosten en opbrengsten door Gemeente of Provincie gemaakt c.q. behaald in verband met deze afspraken c.q. overeenkomst, opdat een negatieve respectievelijk positieve invloed op de Gebiedsontwikkeling niet ten laste komt van respectievelijk ten goede komt aan de Gebiedsontwikkeling. Partijen zullen die afspraken schriftelijk vastleggen.

HOOFDSTUK 5: FINANCIËLE AFSPRAKEN

Artikel 23. Financiële afspraken

- 23.1 Indien en voor zover de Gemeente en de Provincie geld en/of zekerheden aan de Ontwikkelingsmaatschappij ter beschikking zullen stellen ten behoeve van de uitvoering van de Opdracht, dan zullen Partijen de wijze waarop en de voorwaarden waaronder geld en/of zekerheden aan de Ontwikkelingsmaatschappij ter beschikking zullen worden gesteld in (een) nadere schriftelijke (financierings)overeenkomst(en) en/of (subsidie)beschikking(en) vastleggen. Bij het aangaan van (financierings)overeenkomsten en/of het verstrekken van subsidiebeschikkingen zullen Partijen de geldende wet- en regelgeving, waaronder het staatssteunrecht, aanbestedingsrecht en subsidierecht in acht dienen te nemen.
- 23.2 Indien de Ontwikkelingsmaatschappij op grond van deze Overeenkomst jegens de Gemeente en/of de Provincie aanspraak zou kunnen maken op gelden, dan kan dit niet eerder dan nadat over de voorwaarden voor het vrijgeven van die gelden nadere afspraken zijn gemaakt, die in een door Partijen ondertekende overeenkomst moeten zijn vastgelegd.
- 23.3 De door de Gebiedseigenaren te betalen leges voor de aanvraag van Omgevingsvergunningen zullen rechtstreeks door de Gebiedseigenaren aan de Gemeente en/of de Provincie worden afgedragen. De Ontwikkelingsmaatschappij is niet bevoegd de leges namens de Gemeente en de Provincie te innen.
- 23.4 De financiële bevoegdheden van de Ontwikkelingsmaatschappij zijn nader uitgewerkt in Artikel 13 van de Statuten en het concept besluit tot vaststelling van de financiële kaders voor het Bestuur als vast te stellen door de AV (zie **Bijlage 4**).
- 23.5 Bij de uitvoering van de Opdracht zal de Ontwikkelingsmaatschappij fiscale kosten zoveel mogelijk dienen te beperken. Indien beperking van fiscale kosten een wijziging van deze Overeenkomst verlangen, zal de Ontwikkelingsmaatschappij dit zo spoedig mogelijk aan de andere Partijen voorleggen ter bespreking en goedkeuring, met als uitgangspunt dat de Gemeente en de Provincie niet gehouden zijn additionele fiscale lasten te accepteren.
- 23.6 In verband met het risicomanagement, zullen Partijen afspraken maken over het aanhouden van risico-buffers door de Ontwikkelingsmaatschappij, als ook door de Gemeente en de Provincie, welke kunnen worden aangesproken indien bepaalde risico's in de realisatie van de Gebiedsontwikkeling zich verwezenlijken. Het kader voor het risicomanagement is opgenomen in het Businessplan en zal jaarlijks worden uitgewerkt in de Begroting.
- 23.7 Waar in deze Overeenkomst is bepaald dat de Gemeente en/of de Provincie een Investeringsbijdrage betalen en/of een risico-buffer aanhouden ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling en/of de Binnenplanse Investeringsprojecten, betekent dit nog niet dat de Gemeente en/of de Provincie gehouden zijn om eventuele financiële tekorten van de Ontwikkelingsmaatschappij te dekken. De Gemeente en de Provincie gaan daartoe pas over, nadat zij hiertoe ieder voor zich een besluit hebben genomen. De Gemeente en de Provincie kunnen dan ook niet door de Ontwikkelingsmaatschappij aansprakelijk worden gesteld voor financiële tekorten van de Ontwikkelingsmaatschappij. De Ontwikkelingsmaatschappij kan derhalve geen rechten ontlenen aan die bepalingen.

Artikel 24. Grondverkoop

- 24.1 De Ontwikkelingsmaatschappij heeft een recht tot aankoop van de gronden van de Gemeente in het Plangebied, welke gronden zijn aangegeven op de kaart in **Bijlage 5** en welke gronden de Ontwikkelingsmaatschappij op haar beurt zal verkopen en leveren aan Gebiedseigenaren.
- 24.2 Behoudens andersluidende schriftelijke afspraken tussen Partijen zal de Gemeente de gronden, als bedoeld in Bijlage 5, gedurende de gehele looptijd van de Gebiedsontwikkeling verkopen tegen die waarde die op basis van een onafhankelijke taxatie is bepaald en is uitgewerkt in het Businessplan (Bijlage 3), aangepast met in achtname van de CPI-index alle huishoudens tussen het moment van de taxatie en het moment van levering aan de betreffende Gebiedseigenaar, tenzij dit stuit op fiscaalrechtelijke en/of staatssteunrechtelijke belemmeringen en Partijen daar afspraken over gemaakt hebben.
- 24.3 De door de Gemeente aan de Ontwikkelingsmaatschappij verkochte gronden zullen in beginsel (behoudens andersluidende schriftelijke afspraken tussen Partijen) door middel van een A-B-C- levering worden overgedragen aan de betreffende Gebiedseigenaar, op het moment dat tot ontwikkeling van de desbetreffende gronden zal worden overgegaan.
- 24.4 Voor eventueel andere voor de Gebiedsontwikkeling benodigde gronden binnen het Plangebied, die niet zijn opgenomen in Bijlage 5 en die de Gemeente al dan niet via uitoefening van een WVG of onteigeningsprocedure heeft verkregen, zal de Ontwikkelingsmaatschappij eveneens een recht tot aankoop van die gronden verkrijgen. De Gemeente zal indien de Ontwikkelingsmaatschappij gebruik maakt van haar recht tot aankoop, deze gronden aan de Ontwikkelingsmaatschappij verkopen tegen een met behulp van taxatie vastgestelde marktconforme waarde, vermeerderd met de kosten voor het verkrijgen van deze gronden. Het recht van de Ontwikkelingsmaatschappij tot aankoop van gronden die de Gemeente via uitoefening van een WVG of onteigeningsprocedure heeft verkregen, komt te vervallen, indien de Gemeente deze gronden in het proces van verkrijging van deze gronden, reeds eerder aan de Ontwikkelingsmaatschappij heeft aangeboden onder voorbehoud van verwerving door de Gemeente en de Ontwikkelingsmaatschappij destijds heeft verklaard geen gebruik te willen maken van die aanbieding.
- 24.5 De Gemeente is gerechtigd, na instemming van de Provincie, om de aan de Ontwikkelingsmaatschappij verschuldigde opeisbare opdrachtsom, als bedoeld in Artikel 28.1, te verrekenen met de door de Ontwikkelingsmaatschappij aan de Gemeente verschuldigde opeisbare grondprijs. Partijen dienen bij de betaling van de grondprijs, al dan niet door middel van verrekening, rekening te houden met de eventueel verschuldigde btw.
- 24.6 De grondprijs die de Gebiedseigenaar aan de Ontwikkelingsmaatschappij verschuldigd is, voor de verkoop van gronden door de Ontwikkelingsmaatschappij aan de Gebiedseigenaar, dient marktconform te zijn. Deze prijs kan tot stand komen op basis van een tender of een onderliggende taxatie die voldoet aan de staatsteunregels en dient geïndexeerd te worden conform CPI-index alle huishoudens tussen het moment van verkoop en levering aan de Gebiedseigenaar, tenzij dit stuit op fiscaalrechtelijke en/of staatssteunrechtelijke belemmeringen en Partijen daar afspraken over gemaakt hebben.
- 24.7 Het uitgangspunt is dat de gronden die bestemd zijn om tot de Openbare Ruimte te behoren niet door de Gemeente aan de Ontwikkelingsmaatschappij worden verkocht en geleverd. De Ontwikkelingsmaatschappij krijgt wel de Opdracht om de Openbare Ruimte te realiseren overeenkomstig het Raamwerk Openbare Ruimte. Indien en voor zover Partijen van het in dit lid bedoelde uitgangspunt wensen af te wijken en de gronden die bestemd zijn om tot de Openbare Ruimte te behoren door de Gemeente worden verkocht en geleverd aan de Ontwikkelingsmaatschappij, dan zullen Partijen afspraken moeten maken over het moment en de kosten van levering en de teruglevering van deze gronden door Gemeente aan Ontwikkelingsmaatschappij respectievelijk de Ontwikkelingsmaatschappij aan de Gemeente.

- 24.8 Partijen zullen in verband met de verkoop van de gronden als bedoeld in Artikel 24 lid 1, 2 en 6 indien nodig nadere schriftelijke afspraken maken over onder meer:
- a. de (eventueel) door de Gemeente te maken kosten voor het Bouwrijp maken van de gronden, welke kosten zullen worden doorbelast aan de Ontwikkelingsmaatschappij;
 - b. de timing van de grondtransacties;
 - c. de betaling van de grondprijs c.q. financiering van de grondprijs en indien van toepassing betaling van de btw en/of overdrachtsbelasting;
 - d. de mate waarin Ontwikkelingsmaatschappij risicodragende eigenaar wordt van de gronden;
 - e. het goedkeuringsrecht van de Gemeente voor toekomstige overdracht van de gronden en daaraan verbonden rechten (onder meer BIBOB-toets);
 - f. eventuele nacalculatie bij een toekomstige bestemmingswijziging;
 - g. fiscale optimalisatie.

Artikel 25. Kostenverhaal

- 25.1 Partijen zullen met in achtneming van het bepaalde in dit Artikel nadere schriftelijke afspraken maken over de inning van exploitatiebijdragen door de Ontwikkelingsmaatschappij namens de Gemeente en de hoogte daarvan op basis van de systematiek van kostenverhaal bij de Gebiedseigenaren.
- 25.2 Voor het innen van de exploitatiebijdragen als bedoeld in dit Artikel zal de Ontwikkelingsmaatschappij bij voorkeur drie-partijen anterieure overeenkomsten aangaan met de Gebiedseigenaar en de Gemeente, danwel zal de Ontwikkelingsmaatschappij er anderszins voor zorgen dat kostenverhaal verzekerd is, al dan niet via een door haar opgesteld en door de Gemeenteraad goedgekeurd Exploitatieplan.
- 25.3 De in Artikel 25 lid 1 genoemde exploitatiebijdragen bevatten een bedrag ter dekking van de door de Gemeente gemaakte c.q. te maken plankosten voor de ontwikkelingen op private en/of publieke gronden met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling. De Ontwikkelingsmaatschappij is bevoegd dit bedrag bij de betreffende Gebiedseigenaren te innen en zal de ontvangen bedragen per ontwikkeling afdragen aan de Gemeente op nader tussen Partijen schriftelijk overeen te komen wijze.
- 25.4 De in Artikel 25 lid 1 genoemde exploitatiebijdragen bevatten een bedrag ter dekking van de door de Ontwikkelingsmaatschappij gemaakte plankosten voor de ontwikkelingen op private en/of publieke gronden met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling en van de investeringen in de Openbare Ruimte. op nader tussen Partijen schriftelijk overeen te komen wijze.
- 25.5 De in Artikel 25 lid 1 genoemde exploitatiebijdragen bevatten een vergoeding (een bedrag per m² BVO) die de Gebiedseigenaren voor de ontwikkelingen op private en/of publieke gronden met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling op grond van de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen of een daarvoor in de plaats gekomen regeling dienen af te dragen aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen van de Gemeente. Het is de bedoeling dat de Ontwikkelingsmaatschappij dit bedrag via de anterieure overeenkomsten zal innen bij de Gebiedseigenaren en afdragen aan de Gemeente ten behoeve van de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen op nader tussen Partijen schriftelijk overeen te komen wijze.
- 25.6 De (plan)kosten die de Gemeente en de Provincie voorafgaand aan de oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij hebben gemaakt, worden niet doorbelast aan de Ontwikkelingsmaatschappij, met uitzondering van het bepaalde van artikel 29 lid 2 sub b. Deze kosten dragen de Gemeente en de Provincie zelf en zullen intern geactiveerd worden. Uitsluitend voor het geval subsidie beschikbaar komt ter dekking van deze plankosten, zullen Partijen met elkaar in overleg treden of deze subsidie kan worden aangewend om de

gemaakte plankosten voorafgaand aan de oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij te dekken.

- 25.7 De Gemeente en de Ontwikkelingsmaatschappij zullen een schriftelijke (advies)overeenkomst aangaan, op basis waarvan alle door de Ontwikkelingsmaatschappij gemaakte plankosten voor de ontwikkelingen op private en/of publieke gronden met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling en eventueel andere (administratieve) kosten die de Ontwikkelingsmaatschappij heeft gemaakt ten behoeve van het innen van de exploitatiebijdragen als bedoeld in dit Artikel 25, kunnen worden doorbelast aan de Gemeente.
- 25.8 Daadwerkelijke doorbelasting van de (advies)kosten als bedoeld in Artikel 25 lid 7 door de Ontwikkelingsmaatschappij zal pas plaatsvinden, nadat de Gemeente en/of de Ontwikkelingsmaatschappij een anterieure overeenkomst heeft gesloten met de betreffende Gebiedseigenaren en/of de Gemeente en/of kostenverhaal anderszins verzekerd is, al dan niet via een Exploitatieplan, zodat de advieskosten van de Ontwikkelingsmaatschappij aan de Gebiedseigenaren kunnen worden doorbelast ex. artikel 6.2.4 Bro of anderszins. Partijen zullen dit nader uitwerken in de nog op te stellen (advies)overeenkomst.
- 25.9 De Ontwikkelingsmaatschappij kan voor de Gemeente een Exploitatieplan opstellen voor (delen van) het Plangebied ter voorbereiding op de besluitvorming van het bevoegd gezag over het Exploitatieplan. Het Exploitatieplan geldt alsdan als achtervang voor het geval voor delen van het Plangebied geen anterieure afspraken kunnen worden gemaakt. De advieskosten van de Ontwikkelingsmaatschappij als bedoeld in Artikel 25 lid 7 worden opgenomen in het Exploitatieplan.

Artikel 26. Financieel Beheer

- 26.1 Het Team Financiën als bedoeld in Artikel 16 is belast met het financiële beheer van de Ontwikkelingsmaatschappij.
- 26.2 Bij aanvang van deze Overeenkomst wordt het Businessplan (**Bijlage 3**) als uitgangspunt genomen voor de financiële haalbaarheid en onderbouwing van de Gebiedsontwikkeling.
- 26.3 De Ontwikkelingsmaatschappij dient jaarlijks het Businessplan, de Begroting en de Grondexploitatie te bewaken en waar nodig te actualiseren en het Jaarplan op te stellen. Deze geactualiseerde c.q. opgestelde documenten dienen ter advies worden voorgelegd aan de RVC en vervolgens door de AV te worden goedgekeurd.
- 26.4 De Ontwikkelingsmaatschappij is verplicht om jaarlijks een jaarrekening als bedoeld in boek 2 BW op te stellen en te publiceren met inachtneming van het bepaalde in de Statuten. De jaarrekening dient door een accountant gecontroleerd te worden. Het staat de Gemeente en de Provincie vrij om een nadere toelichting op de jaarrekening te vragen, in welk geval de Ontwikkelingsmaatschappij die toelichting binnen bekwame tijd zal verstrekken.

Artikel 27. Binnenplanse Investeringsprojecten

- 27.1 Om de Gebiedsontwikkeling te laten slagen, is de realisatie van de Binnenplanse Investeringsprojecten noodzakelijk. Onderdeel van de aan de Ontwikkelingsmaatschappij opgedragen Opdracht betreft de ontwikkeling en realisatie van de navolgende Binnenplanse Investeringsprojecten:



1. het Raamwerk Openbare Ruimte, inclusief de deelprojecten de stadsboulevard Fellenoord, de voetgangersbruggen parallel aan het spoor, de klimaatadaptatie en de natuurontwikkeling in het Dommeldal; en
 2. de voetgangersbrug over het spoor (Eindje – politiekavel).
- 27.2 Partijen zullen met inachtneming van de planning als bedoeld in Artikel 5 lid 4 de nadere voorwaarden en details per Binnenplanse Investeringsproject, waaronder de planning, vastleggen in nog te sluiten schriftelijke realisatieovereenkomsten.
- 27.3 Partijen realiseren zich dat deze Overeenkomst een lange looptijd heeft en dat gedurende de looptijd van deze Overeenkomst de Binnenplanse Investeringsprojecten kunnen worden aangepast c.q. uitgebreid door het sluiten van een addendum op deze Overeenkomst met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.

Artikel 28. Opdrachtsom en financiering

- 28.1 Opdrachtgevers zijn aan de Ontwikkelingsmaatschappij een opdrachtsom verschuldigd voor de uitvoering van de Opdracht. De opdrachtsom die Opdrachtgevers aan de Ontwikkelingsmaatschappij dienen te betalen bestaat naast de vergoeding als bedoeld in Artikel 25 lid 7 uit een nog nader schriftelijk vast te stellen vergoeding. De raming van de hoogte van de Opdrachtsom zal worden opgenomen in de Begroting en zal jaarlijks worden geactualiseerd.
- 28.2 De Opdrachtsom zal door de Gemeente en de Provincie aan de Ontwikkelingsmaatschappij worden bekostigd uit de volgende bronnen:
1. De verkoopopbrengst na inhouding van eventueel verschuldigde belastingen daarover, die de Gemeente ontvangt van de Ontwikkelingsmaatschappij voor de aan de Ontwikkelingsmaatschappij verkochte gronden als bedoeld in Artikel 24;
 2. De Gemeente zal de te ontvangen Rijkssubsidies op grond van de Woningbouw Impuls (WBI) (geraamd op EUR 23,3 miljoen) en de versnellingsafspraken (geraamd op EUR 62,0 miljoen) aan de Ontwikkelingsmaatschappij ter beschikking stellen;
 3. Partijen zullen zich maximaal inspannen om te proberen om overige middelen (subsidie) te verkrijgen ter dekking van de kosten voor de Gebiedsontwikkeling en/of de Binnenplanse Investeringsprojecten. Te denken valt hierbij aan onder meer doch niet uitsluitend subsidies op grond van de 14 grootschalige woningbouwgebieden-aanpak van het Rijk, andere Rijkssubsidies, Europese subsidies of anderszins;
 4. De door de Ontwikkelingsmaatschappij op grond van Artikel 25 geïnde exploitatiebijdragen bij de Gebiedseigenaren;
 5. Een nader vast te stellen gemaximeerde Investeringsbijdrage van de Gemeente en de Provincie (50%/50%) aan de Ontwikkelingsmaatschappij indien de bekostiging uit de voorgaande bronnen onvoldoende blijkt te zijn. De gemaximeerde Investeringsbijdrage zal blijken uit de jaarlijks vastgestelde Begroting. De Ontwikkelingsmaatschappij kan pas aanspraak maken op (delen van) voormelde Investeringsbijdrage, indien aan de daaraan door de Gemeente en Provincie verbonden voorwaarden is voldaan.
- 28.3 Onderdeel van de nadere schriftelijke realisatieovereenkomsten als bedoeld in Artikel 27 lid 2 is dat Partijen nadere afspraken maken per Binnenplans Investeringsproject en/of de overige delen van de Opdracht hoe de in Artikel 28 lid 2 genoemde bronnen worden aangewend ter realisatie van het betreffende Binnenplanse Investeringsproject. Voor wat betreft het ter beschikking stellen van de subsidies aan de Ontwikkelingsmaatschappij als bedoeld in Artikel 28 lid 2 sub 2 en 3 zullen Partijen de volgende uitgangspunten in acht nemen:

- Subsidies worden in beginsel pas voor de Binnenplanse Investeringsprojecten aangewend op het moment dat de Ontwikkelingsmaatschappij de gelden daadwerkelijk nodig heeft, zodat de Ontwikkelingsmaatschappij zo min mogelijk geld extern hoeft te lenen en rentekosten zoveel mogelijk bespaard kunnen blijven;
 - Alle eisen die verbonden zijn aan de ontvangst van een subsidie worden door de Gemeente respectievelijk de Provincie doorgelegd aan de Ontwikkelingsmaatschappij, inclusief de verplichting tot eventuele terugbetaling van teveel ontvangen subsidie. De Ontwikkelingsmaatschappij draagt zorg voor een juiste, volledige en tijdige verantwoording aan de Gemeente respectievelijk de Provincie. De verantwoordelijkheid voor de verantwoording van de subsidie aan de subsidieverstrekker blijft bij de subsidieontvanger, zijnde de Gemeente respectievelijk de Provincie, rusten;
 - De Ontwikkelingsmaatschappij heeft in samenwerking met de Gemeente en/of de Provincie de verplichting ervoor te waken dat er geen sprake is van kruissubsidiëring;
 - Partijen zullen nadere afspraken dienen te maken over het aanwenden van de te ontvangen subsidies voor het Egalisatiefonds KnoopXL, waarbij tijdig fiscale toetsing van de gemaakte afspraken dient plaats te vinden.
- 28.4 De onder Artikel 28 lid 2 bedoelde gelden en de onder Artikel 28 lid 3 genoemde subsidies zullen afzonderlijk worden geadmistreerd in het Egalisatiefonds KnoopXL en als zodanig in de financiële verantwoording tot uitdrukking worden gebracht. Het Egalisatiefonds KnoopXL wordt beheerd door de Ontwikkelingsmaatschappij in het kader van de uitvoering van de Opdracht.
- 28.5 De Ontwikkelingsmaatschappij zal ten behoeve van de uitvoering van de aan haar opdragen Opdracht zelf financiering dienen aan te trekken voor het verkrijgen van werkkapitaal tegen de laagste netto-kosten en met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving.
- 28.6 De Provincie en de Gemeente kunnen na onderlig overleg op basis van nadere schriftelijk te maken afspraken besluiten om aan de Ontwikkelingsmaatschappij ten behoeve van de financiering als bedoeld in Artikel 28 lid 5 geld te lenen, met inachtneming van de dan geldende staatssteun- en subsidieregels en wetgeving. De Gemeente en de Provincie zijn daartoe niet verplicht. Indien en voor zover door de Gemeente en/of de Provincie een financiering wordt verstrekt aan de Ontwikkelingsmaatschappij, streven Partijen ernaar dat:
- De Gemeente en de Provincie geen bereidstellingsvergoeding in rekening mogen brengen bij de Ontwikkelingsmaatschappij voor het aangaan van deze financiering;
 - De Gemeente en/of de Provincie aan de Ontwikkelingsmaatschappij de mogelijkheid bieden om overtollige liquide middelen bij een van hen te kunnen stallen, zodat negatieve rentekosten vermeden kunnen worden. Dit geldt in elk geval voor zolang de Gemeente en/of de Provincie de mogelijkheid heeft om overtollige liquide middelen kosteloos bij de rijksschatkist te stallen;
 - de financiering via een rekening-courant kan worden ingericht indien en voor zover dit mogelijk is;
 - de financiering tegen marktconforme voorwaarden zal plaatsvinden, waarbij wordt gestreefd naar fiscale optimalisering, zodat dit geen nadeel voor Partijen oplevert.
- 28.7 Indien voor het aantrekken van vreemd vermogen door de Ontwikkelingsmaatschappij een garantstelling van de Gemeente en/of de Provincie benodigd is, kunnen Partijen daartoe nadere schriftelijke afspraken maken met in achtneming van de alsdan geldende staatssteun- en subsidieregels en wetgeving, die naar huidig recht slechts een garantstelling van 80% het geleende bedrag toestaan. De Gemeente en de Provincie zijn daartoe niet verplicht.

- 28.8 De Gemeente respectievelijk de Provincie zijn bevoegd om de aan de Ontwikkelingsmaatschappij verschuldigde en opeisbare Opdrachtsom als bedoeld in Artikel 28.1 te verrekenen met de door de Ontwikkelingsmaatschappij aan de Gemeente respectievelijk de Provincie verschuldigde terugbetaling van de geldlening als bedoeld in Artikel 28.6.
- 28.9 De Gemeente verklaart dat zij ten aanzien van de aanleg van de openbare voorzieningen, waaronder de Openbare Ruimte en de Binnenplanse Investeringsprojecten, de aan haar in rekening gebrachte btw zou kunnen compenseren op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds, dan wel op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968 in aftrek zou kunnen brengen, als zij zelf zorg zou dragen voor de aanleg van de betreffende openbare voorzieningen, waaronder de Openbare Ruimte en de Binnenplanse Investeringsprojecten in het Plangebied.

HOOFDSTUK 6: OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 29. Ingangsdatum Overeenkomst

- 29.1 Deze Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door de Gemeente en de Provincie en duurt totdat de Gebiedsontwikkeling geheel voltooid is en Partijen hebben voldaan aan hun verplichtingen uit deze Overeenkomst als bedoeld in Artikel 30 lid 1, zulks onverlet de mogelijkheden tot tussentijdse beëindiging en/of ontbinding van deze Overeenkomst als opgenomen in de wet en deze Overeenkomst.
- 29.2 De in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken zullen met terugwerkende kracht tussen Partijen gelden vanaf 1 januari 2023. Dit betekent onder meer dat:
- a. anterieure overeenkomsten die na 1 november 2022 worden gesloten, via een akte van cessie zullen overgaan naar de Ontwikkelingsmaatschappij, danwel dat de in die anterieure overeenkomsten opgenomen exploitatiebijdragen ten goede zullen komen aan de Gebiedsontwikkeling overeenkomstig de afspraken daarover in deze Overeenkomst;
 - b. in afwijking van het bepaalde in artikel 25 lid 6 worden de met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling gemaakte plankosten en kosten voor civiele werkzaamheden vanaf 1 februari 2023 tot de oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij voorgefinancierd door de Gemeente. De Ontwikkelingsmaatschappij betaalt deze kosten direct na de oprichting terug aan de Gemeente.
 - c. alle door de Gemeente en/of de Provincie gesloten overeenkomsten met derden met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling zoals opgenomen in Bijlage 6, zullen worden overgedragen aan de Ontwikkelingsmaatschappij overeenkomstig het bepaalde in Artikel 6.8;
 - d. door de Gemeente en/of de Provincie ontvangen opbrengsten die betrekking hebben op de Gebiedsontwikkeling vanaf 1 januari 2023 aan de Ontwikkelingsmaatschappij zullen toekomen;
 - e. Partijen verder al het nodige zullen doen om in de situatie te verkeren als ware de onderhavige Overeenkomst op 1 januari 2023 in werking getreden.

Artikel 30. Einde Overeenkomst, opzegging, ontbinding

- 30.1 De Opdracht wordt als voltooid beschouwd, nadat op initiatief van het Bestuur daartoe wordt besloten, na advies van de RVC en goedkeuring door de AV, danwel indien Partijen daartoe gezamenlijk besluiten. De Ontwikkelingsmaatschappij verplicht zich jegens de Gemeente en de Provincie zich tot het uiterste in te spannen om een dergelijk initiatief niet eerder te nemen, dan nadat de Opdracht volledig is voltooid, zijnde de realisatie van de Gebiedsontwikkeling inclusief de Openbare Ruimte en de Binnenplanse Investeringsprojecten, alsmede nadat alle bijdragen c.q. kosten die de Ontwikkelingsmaatschappij namens de Gemeente heeft geïnd c.q. verhaald, aan de rechthebbende zijn voldaan.
- 30.2 Partijen hebben de mogelijkheid om de Overeenkomst met wederzijds goedvinden tussentijds te beëindigen, indien de Partij die het initiatief tot beëindiging van de Overeenkomst heeft genomen, een plan heeft uitgewerkt waarin afspraken zijn opgenomen over onder meer de kaders en uitgangspunten van de beëindiging van de Overeenkomst, de financiële afwikkeling van verplichtingen, de duiding van risico's en onzekerheden, afspraken over lopende en/of toekomstige verplichtingen, de wijze waarop de Gemeenteraad en PS worden geïnformeerd c.q. betrokken bij de beëindiging, de wijze waarop met vertrouwelijke informatie wordt omgegaan, de wijze waarop de Ontwikkelingsmaatschappij geliquideerd zal worden en de eventueel te betalen schadeloosstellingen verband houdend met de schade veroorzaakt door beëindiging. Indien Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over het plan, dan is de geschillenregeling als bedoeld in Artikel 33 van toepassing.
- 30.3 De onderhavige Overeenkomst kan met onmiddellijke ingang door een of meer Partij(en) schriftelijk bij aangetekende brief aan de betrokken overige Partij(en) worden opgezegd, indien wet- en/of regelgeving de opzeggende Partij(en) daartoe dwingt, dan wel de financiële positie van de opzeggende Partij(en) zo ernstig in gevaar is of komt dat het voortbestaan der opzeggende Partij(en) in het geding is.
- 30.4 Indien een Partij, ondanks schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij(en) met een redelijke termijn voor nakoming, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en voorts in geval een Partij surseance van betaling aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel surseance van betaling wordt verleend, dan wel indien haar faillissement of surseance van betaling wordt aangevraagd of in geval van een WHOA-traject, dan wel ingeval van liquidatie en/of ontbinding van een Partij, is ieder der andere Partijen bevoegd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de betreffende Partij te ontbinden, onverminderd haar recht om nakoming, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de Partij die aanleiding gaf tot ontbinding.
- 30.5 De bevoegdheid tot ontbinding wegens toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van diens verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst als bedoeld in Artikel 30 lid 4, is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien zijn bijzondere aard of geringe betekenis, een beëindiging met zijn gevolgen niet rechtvaardigt. Partijen zullen alsdan eerst trachten om in goed overleg als bedoeld in Artikel 33 tot overeenstemming te komen.
- 30.6 Indien de Overeenkomst op grond van dit Artikel eindigt, dan heeft te gelden dat het bepaalde in de Artikelen 31, 33, 36, 37 van deze Overeenkomst ook daarna tussen Partijen zal blijven gelden en de Gemeente en de Provincie voor de duur van de ontbinding van de Ontwikkelingsmaatschappij blijven voldoen aan de kwaliteitseis, zoals bepaald in de Statuten.

Artikel 31. Gevolgen einde Overeenkomst

- 31.1 Indien de Opdracht is voltooid als bedoeld in Artikel 30 lid 1 en het besluit tot beëindiging van deze Overeenkomst is goedgekeurd door de AV, danwel indien Partijen daartoe gezamenlijk hebben besloten, dan zal de Ontwikkelingsmaatschappij worden geliquideerd overeenkomstig het bepaalde in de Statuten.
- 31.2 Voorafgaand aan het besluit tot beëindiging als bedoeld in Artikel 30 lid 1, zal het Bestuur een inventarisatie moeten maken van alle lopende verplichtingen en/of aanspraken van/jegens derden, bijvoorbeeld te verwachten (planschade)claims. Het Bestuur zal tevens een plan moeten maken hoe met deze verplichtingen en/of aanspraken wordt omgegaan waarbij getracht wordt om liquidatie van de Ontwikkelingsmaatschappij buiten faillissement te laten plaatsvinden. Deze inventarisatie en dit plan zullen onderworpen zijn aan het besluit tot beëindiging.
- 31.3 Indien de Overeenkomst wordt beëindigd als bedoeld in Artikel 30 lid 2, 3 en 4 voordat de Opdracht volledig is uitgevoerd en de Gebiedsontwikkeling volledig is gerealiseerd, streven de Gemeente en de Provincie ernaar een liquidatieplan te maken voor ontbinding van de Ontwikkelingsmaatschappij, zodat liquidatie van de Ontwikkelingsmaatschappij buiten faillissement kan plaatsvinden, dan wel zullen de Gemeente en de Provincie een plan maken voor het overnemen van de aandelen van de meest gerede aandeelhouder één en ander, voor zover van toepassing, met inachtneming van het plan als bedoeld in Artikel 30 lid 2. De Gemeente en de Provincie dienen bij het opstellen van het liquidatieplan of het plan tot overname van de aandelen een inventarisatie te maken van alle lopende verplichtingen en/of aanspraken van/jegens derden en de eventuele kosten van beëindiging van de Opdracht aan de Ontwikkelingsmaatschappij. Daarnaast zullen de Gemeente en de Provincie afspraken maken over het recht op ontwikkeling van de Ontwikkelclusters, Ontwikkelvelden, Plots en/of de realisatie van de Binnenplanse Investeringsprojecten die nog niet zijn ontwikkeld respectievelijk gerealiseerd.
- 31.4 De Aandeelhouders zullen na het bereiken van overeenstemming over de liquidatie van de Ontwikkelingsmaatschappij, het resultaat van de Ontwikkelingsmaatschappij naar rato (50/50) verdelen. Een eventueel positief resultaat zal worden aangewend voor de gezamenlijke bekostiging van andere onderdelen van het Programma EIK XL, indien en voor zover hiertegen geen fiscale en/of andere zwaarwegende juridische bezwaren bestaan.
- 31.5 Indien de Gemeente en de Provincie geen overeenstemming bereiken over de plannen als bedoeld in Artikel 31 lid 2 en 3, is geschillenregeling als bedoeld in Artikel 33 van toepassing.

Artikel 32. Geen derdenbeding

- 32.1 Waar in deze Overeenkomst is bepaald dat de Gemeente en/of de Provincie een Investeringsbijdrage betalen en/of een risico-buffer aanhouden ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling en/of de Binnenplanse Investeringsprojecten, betekent dit nog niet dat de Gemeente en/of de Provincie gehouden zijn om eventuele financiële tekorten van de Ontwikkelingsmaatschappij te dekken. De Gemeente en de Provincie gaan daartoe pas over, nadat zij hiertoe ieder voor zich een besluit hebben genomen. De Gemeente en de Provincie kunnen dan ook niet door derden aansprakelijk worden gesteld voor financiële tekorten van de Ontwikkelingsmaatschappij. Derden kunnen derhalve geen rechten ontleen aan die bepalingen.

Artikel 33. Toepasselijk recht, geschillenregeling

- 33.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 33.2 Ingeval Partijen over enig onderwerp van deze Overeenkomst of van daarop voortbouwende overeenkomsten van mening verschillen en ter zake een geschil dreigt te ontstaan, dan wel indien sprake is van staken van stemmen als bedoeld in artikel 18 lid 7 van de Statuten, dan zullen Partijen steeds trachten in goed overleg, waarbij de aan de orde zijnde argumenten van alle Partijen zijn gehoord, tot een gemeenschappelijk standpunt te komen.
- 33.3 Indien Partijen niet in goed overleg tot een gemeenschappelijk standpunt kunnen komen, zullen Partijen hun geschil voorleggen aan de burgemeester van de Gemeente en de commissaris van de Koning van de Provincie en een nader door voornoemden te benoemen derde met een zekere staat van dienst. Indien de burgemeester van de Gemeente en de commissaris van de Koning van de Provincie geen overeenstemming kunnen bereiken over het benoemen van deze derde binnen vier weken nadat het geschil aan hen is voorgelegd, is de voorzieningenrechter bij de Rechtbank Oost-Brabant bevoegd een derde te benoemen op verzoek van de meest gerede Partij.
- 33.4 In spoedeisende gevallen kan de termijn van vier weken als bedoeld in Artikel 33 lid 3 worden ingekort tot één week.
- 33.5 Indien de in Artikel 33 lid 3 bedoelde personen unaniem een schriftelijk besluit hebben genomen over het aan hen voorgelegde geschil, dan is dat schriftelijke besluit bindend voor Partijen als bedoeld in artikel 7:900 BW.
- 33.6 Indien de in Artikel 33 lid 3 bedoelde personen bij meerderheid van stemmen schriftelijk hebben beslist over het geschil, is de meest gerede Partij gedurende een termijn van twee maanden na datum van het besluit, gerechtigd om het geschil ter beslechting voor te leggen aan de burgerlijke rechter van de rechtbank Oost-Brabant.
- 33.7 Indien de meest gerede Partij niet binnen een termijn van twee maanden na datum van het schriftelijke besluit als bedoeld in Artikel 33 lid 6, het geschil ter beslechting aan de rechtbank voorlegt, dan wordt verondersteld dat deze Partij alsnog in het besluit berust en wordt dit besluit eveneens bindend geacht als bedoeld in Artikel 33 lid 5.
- 33.8 In afwijking van het voorgaande mogen Partijen in spoedeisende gevallen het geschil ten alle tijden voorleggen aan de voorzieningenrechter bij de Rechtbank Oost-Brabant.

Artikel 34. Staatssteun, mededinging en aanbestedingsrecht

- 34.1 Partijen dienen bij de uitvoering van het bepaalde in deze Overeenkomst, meer in het bijzonder bij het geven van opdrachten door de Ontwikkelingsmaatschappij aan derden en/of de verkoop van gronden aan derden, rekening te houden met de wet- en regelgeving inzake staatsteun, mededinging, aanbesteding, subsidies en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Partijen kunnen nader uitwerken hoe zij zullen bewaken dat deze wet- en regelgeving correct wordt nageleefd. Daarnaast zullen Partijen rekening houden met het beleid van de Gemeente en de Provincie.
- 34.2 De Ontwikkelingsmaatschappij dient voor wat betreft aanbestedingsplichtige opdrachten aan derden het inkoopbeleid van de Gemeente in acht te nemen.

Artikel 35. Onvoorziene omstandigheden

- 35.1 Indien de onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende gewijzigde omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zo veel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van deze Overeenkomst zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door aanpassing van deze Overeenkomst. Van gewijzigde omstandigheden is onder meer sprake, indien de marktomstandigheden drastisch wijzigen.

Artikel 36. (Bedrijfs)vertrouwelijke informatie en communicatie

- 36.1 Partijen realiseren zich dat bepaalde informatie die zij van derden en/of de Ontwikkelingsmaatschappij ontvangen zowel gedurende de looptijd van deze Overeenkomst als na afloop daarvan, danwel gegevens die in of bij deze Overeenkomst zijn opgenomen, als (bedrijfs)vertrouwelijk aangemerkt kan worden, al dan niet voor beperkte duur. Partijen spannen zich in de informatie die als vertrouwelijk wordt aangemerkt, als zodanig te behandelen, behoudens voor zover openbaarmaking verplicht is op grond van de toepasselijke wetgeving (waaronder begrepen maar niet beperkt tot de Woo, Gemeentewet en Provinciewet), enig voorschrift van een van overheidswege erkende beurs, of een bindende uitspraak van de rechter of een overheidsorgaan. Partijen kunnen de derden met wie zij samenwerken en/of overeenkomsten sluiten een geheimhoudingsverplichting opleggen.
- 36.2 Partijen zullen gedurende de looptijd van deze Overeenkomst de externe communicatie over de Gebiedsontwikkeling zoveel als mogelijk afstemmen. Partijen kunnen besluiten om een communicatiedocument op te stellen waarin is opgenomen hoe over de Gebiedsontwikkeling wordt gecommuniceerd. Indien opgesteld, dient dit communicatiedocument gedurende de looptijd van de Overeenkomst up-to-date gehouden te worden.
- 36.3 Partijen zullen zich ten eerste inspannen om gezamenlijke persberichten uit te brengen met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling. Partijen zullen trachten geen eenzijdige, publieke uitspraken te doen over de onderbreking en/of beëindiging van de Overeenkomst, voor zover daar sprake van is, noch van de redenen daarvan. Verder zullen Partijen trachten zich te onthouden van het doen van negatieve uitspraken over elkaar of over een niet-nakoming van deze Overeenkomst in het kader van de Gebiedsontwikkeling.

Artikel 37. Mededelingen en Vertegenwoordiging

- 37.1 Alle mededelingen naar aanleiding van of in verband met de Overeenkomst en nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien, dienen per e-mail te geschieden. Formele mededelingen met rechtsgevolg, waartoe wordt verstaan doch niet beperkt is tot, een voorstel tot wijziging van de Overeenkomst, een ingebrekestelling, opzegging, ontbinding, etc. dienen per aangetekende brief te geschieden. Partijen kiezen daartoe woonplaats op de volgende adressen:

Gemeente Eindhoven
t.a.v. [...]
Stadhuisplein 1
5611 EM EINDHOVEN

Provincie Noord-Brabant
t.a.v. [...]
Brabantlaan 1
5216 TV 'S-HERTOGENBOSCH

Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.

t.a.v. het Bestuur
[straatnaam]
[pc] EINDHOVEN

Artikel 38. Slotbepalingen

- 38.1 Geen van de bepalingen van de Overeenkomst zal worden uitgelegd ten nadele van een Partij, louter omdat die Partij verantwoordelijk was voor het opstellen van die specifieke bepaling.
- 38.2 Wijzigingen en/of aanvullingen op de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig, indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en worden vastgelegd in een addendum op deze Overeenkomst.
- 38.3 De uit de Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en de strekking van de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar.
- 38.4 Indien een of meer bepalingen van de Overeenkomst of van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst en de Bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van de Overeenkomst – afwijken van de niet verbindende bepalingen.
- 38.5 Titel 7 van boek 7 BW is op de Opdracht van de Opdrachtgevers aan de Opdrachtnemer van toepassing, met uitzondering van de artikelen 402 lid 2, 404, 405, 406, 408, 409, 410, 411 en 413 van boek 7 BW.
- 38.6 Het is Partijen niet toegestaan om rechten en/of verplichtingen die zij jegens elkaar hebben uit hoofde van deze Overeenkomst over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Partijen. Deze bepaling heeft nadrukkelijk goederenrechtelijke werking als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.
- 38.7 Voor zover mogelijk doen Partijen hierbij afstand van hun recht om zich te beroepen op nietigheid of vernietigbaarheid van de Overeenkomst.
- 38.8 Titels van Artikelen zijn alleen bedoeld ter vergroting van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 38.9 Indien en voor zover in de Overeenkomst termijnen worden genoemd, is de Algemene Termijnenwet daarop van toepassing.
- 38.10 De Overeenkomst geldt uitsluitend tussen Partijen en geen enkele bepaling in de Overeenkomst heeft als doel of strekking rechten voor of ten gunste van derden te scheppen in de zin van artikel 6:253 BW, tenzij in de Overeenkomst uitdrukkelijk anders is overeengekomen.
- 38.11 De meest recente datum waarop een Partij de Overeenkomst heeft ondertekend, geldt als datum van ondertekening van de Overeenkomst.

[HANDTEKENINGPAGINA VOLGT OP VOLGENDE BLADZIJDE]

HANDTEKENINGENPAGINA

Aldus opgemaakt en in drievoud ondertekend te Eindhoven.

Gemeente Eindhoven

Provincie Noord-Brabant

Naam:

Functie:

Datum:

Naam:

Functie:

Datum:

Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.

Naam:

Functie:

Datum: