

**BASISOVEREENKOMST MOBILITEIT**

**FEYENOORD CITY**

**PARTIJEN:**

**GEMEENTE ROTTERDAM**

**en**

**[Naam Contractpartij]**

**VERTROUWELIJK – ONVERBINDEND CONCEPT D.D. NOVEMBER 2017 –  
UITSLUITEND BESTEMD VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN**

**Partijen:**

I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Rotterdam**, zetelend te Rotterdam en kantoorhoudend te Rotterdam aan de Coolasingel 40, hierbij ingevolge artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer ing. A. Aboutaleb, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders met kenmerk d.d. <\*>, ("**Gemeente**");

en

II. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [**Feyenoord.**], statutair gevestigd en kantoorhoudende te [ ] aan de [ ] (postcode), ingeschreven in het handelsregister onder het nummer [ ], hierbij vertegenwoordigd door [ ] als [zelfstandig / gezamenlijke bevoegde] bestuurder[s], ("**Ontwikkelaar**" en/of "**Opdrachtgever**");

De Gemeente en Ontwikkelaar hierna ieder afzonderlijk respectievelijk tezamen aan te duiden als "**Partij**" respectievelijk "**Partijen**".

### Overwegingen:

- A. Op 11 mei 2017 de gemeenteraad het voorstel van het college van Burgemeester en wethouder inzake Feyenoord City heeft geaccordeerd.
- B. Het voorstel van het college ziet op [financiële] afspraken met Feyenoord [**OPMERKING:** naam Contractpartij] over de uitvoering van het plan Feyenoord City en het daarbij behorend private integrale gebiedsontwikkeling.
- C. De gemeenteraad heeft deze uitgangspunten [Position Paper] voor Feyenoord City onderschreven met dien verstande dat ten aanzien van onder andere het onderwerp Mobiliteit het project Feyenoord City voldoende waarborgen en commitment moet vastleggen.
- D. Naast de financiële uitgangspunten zoals verwoord in de Position Paper de gemeenteraad ook het mobiliteitsplan heeft vastgesteld.
- E. Aan de hand van deze kaders willen Feyenoord City en de gemeente de nadere uitwerking van deze afspraken vastleggen in een overeenkomst.
- F. De onderhavige Basisovereenkomst de uitwerking is van deze gemeentelijke voorwaarden ten aanzien van het mobiliteitsprogramma dat Contractpartij en de gemeente in het kader van Feyenoord City wenst uit te voeren en onderdeel uitmaakt van de gehele rechtsverhouding tussen Partijen.
- G. Met de gemaakte afspraken ook een demarcatie van verantwoordelijkheden tussen partijen is gemaakt overeenkomst de uitgangspunten van de Position Paperen en de daarop verder uitgewerkte mobiliteitsplan.

Basisovereenkomst Mobiliteit Feyenoord City

- H. Vanwege de complexiteit van een dergelijke integrale opgave en exploitatieperiode hebben Partijen een betrokkenheid van [termijn] afgesproken. In zo'n lange periode zullen zich ongetwijfeld allerlei voortschrijdende inzichten aandienen, die door Partijen zullen moeten worden genomen, maar waarvoor het onmogelijk is om op dit moment met de Basisovereenkomst op alle voor het Project relevante onderdelen al gedetailleerde regelingen en afspraken te maken.
- I. Met deze integrale opgave is Contractpartij de stuwende actor voor de langdurige –positieve- economische ontwikkeling in het Plangebied. Naast deze autonome ontwikkeling fungeert het project daarnaast ook als vliegwiel –naast gebiedsontwikkeling Hart van Zuid- voor Rotterdam Zuid.
- J. Deze Basisovereenkomst een zekere mate van flexibiliteit kent en dat er bepaalde contractuele mechanismen in zijn opgenomen waarmee Partijen de behoefte van de verschillende opgaven nader kunnen inkleden. Met het oog op de bedrijfseconomische ontwikkelingen binnen de scope van de ontwikkeling Feyenoord City wijzigingen kunnen worden doorgevoerd alsook maatwerk-afspraken kunnen worden gemaakt ten aanzien van de diverse mogelijke ontwikkelopgaven en de daaraan gekoppelde mobiliteitsvraagstukken.
- K. Partijen wensen voor de in deze overeenkomst genoemde onderwerpen passende nadere afspraken te komen. De kaders hierbij zullen door partijen worden omlijnd en hiertoe passend gemaakt binnen de scope van de in de Position Paper vastgelegde uitgangspunten.
- L. Pro memorie

**Partijen zijn het volgende overeengekomen:**

**ONDERDEEL A - Algemene deel**

**1. Definities [OPMERKING: deze moeten aansluiten op de definities van de overige contracten]**

1.1. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

**College:** Het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam.

**Erfpachtrecht:** Het recht van erfpacht van [...] met betrekking tot de Ontwikkellocatie als bedoeld in artikel [ ] van de Intentieovereenkomst.

**Gemeente:** De gemeente Rotterdam.

**Basisovereenkomst:** Deze overeenkomst met inbegrip van de bijlagen.

**Ontwikkelaar:** Contractspartij van deze Overeenkomst

**Ontwikkeling:** Omschrijving Gebiedsontwikkeling Feyenoord City.

**Ontwikkellocatie:** Omschrijving

**Overeenkomst:** Basisovereenkomst

**Plan:** het plan van Contractspartij met betrekking tot de Ontwikkellocatie inclusief diens uitvoering van het sociaal economische programma daarbij

**Partij(en):** Gemeente en/of Contractspartij.

**Sociaal Economisch Programma:** Het programma dat Contractspartij heeft aangeboden als invulling van de sociaaleconomische impact in het gebied gedurende de ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City

- 1.2. De in deze overeenkomst gebruikte definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

## **2. Doel van overeenkomst**

- 2.1. Partijen leggen met deze overeenkomst de uitgangspunten, toetsmomenten en procedures vast op welke wijzen de in deze overeenkomst nader genoemde onderwerpen op het gebied van mobiliteit bij het project Feyenoord City nader worden uitgewerkt..
- 2.2. De bij deze overeenkomst genoemde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomsten
- 2.3. In deze overeenkomst maken partijen voor de navolgende onderwerpen nadere afspraken cq uitwerkingsafspraken:
  - 2.3.1 Pro memorie [OPMERKING: hier komt een overzicht van de projecten die de Contractpartij op grond van diens mobiliteit programma wenst uit te voeren]. [OPMERKING 2: in het bijlage komt een overzicht van verschillende projecten tav mobiliteit. In dat overzicht is ook de demarcatie voor wiens rekening het komt]
  - 2.3.2 Pro memorie

### **3. Algemene bepalingen**

- 3.1. Indien in de overeenkomst wordt verwezen naar een artikel of bijlage wordt daarmee verwezen naar een artikel van of bijlage bij deze Basisovereenkomst.
- 3.2. De aanhef van artikelen en bijlagen (of onderdelen daarvan in of bij de Intentieovereenkomst) zijn slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik en hebben geen invloed op de interpretatie daarvan.
- 3.3. De overwegingen maken deel uit van de overeenstemming tussen Partijen en bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen.
- 3.4. Deze overeenkomst bevat de gehele wilsovereenstemming van Partijen ten aanzien van de nadere uitwerking van de sociaal economische programma behorende bij de ontwikkeling[en] van het project Feyenoord City. Eerdere overeenstemming tussen Partijen wordt geacht in deze overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn vervallen, tenzij daarnaar in deze overeenkomst uitdrukkelijk is cq. wordt verwezen.

### **4. [OPMERKING: gereserveerd voor uitgangspunten ZEKERHEISPROFIEL VAN CP IN DE NAKOMING VAN HUN VERPLICHTNGEN] - BONUS/MALUS**

Hoe borg je de dat partijen de afspraken naleven?

Het idee is opgevat om een eventuele escalatie bij het niet naleving van de afspraken, is gekoppeld aan uitkomst monitoring en de mate waarin effecten (cf. mijlpalen) worden behaald. Binnen een bandbreedte kunnen procesafspraken worden gemaakt, buiten deze bandbreedte treedt de bonus/malus-regeling in werking en moet dat onderwerp geagendeerd worden in stuurgroep. Voorbeeld:

<5% oplossen voor volgende mijlpaal, <10% beheersing met goedkeuring stuurgroep, <25% agendapunt stuurgroep, actieve bijsturing, >25% bonus-malus in werking.

## **5. Overlegstructuur en Planning**

**[OPMERKING: afstemming met andere – bestaande - overleggen?]**

- 5.1. Uiterlijk een maand na de inwerkingtreding van deze Overeenkomst richten Partijen een overlegstructuur op, die bestaat uit een Stuurgroep, een Projectgroep en Werkgroepen. De Stuurgroep, Projectgroep en onder de projectgroep ressorterende Werkgroepen hebben geen beslissingsbevoegdheden met betrekking tot de onderwerpen/beslissingen die zijn voorbehouden aan de exclusieve bevoegdheid van één der Partijen.
- 5.2. Partijen zullen onder meer overleg voeren over hun onderlinge afspraken over het mobiliteitsprogramma van Feyenoord City. [OPMERKING: zie opmerking bij artikel 4]
- 5.3. Partijen brengen in de projectorganisatie hun eigen deskundigheid en expertise in en spannen zich ertoe in de projectorganisatie zodanig te bemensen dat de doelstellingen en de daarbij behorende tijdspad kan worden gehaald.
- 5.4. Partijen zijn er mee bekend en aanvaardt dat de besluitvorming in de Stuurgroep geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de daartoe aangewezen bevoegde organen van de bij deze Overeenkomst betrokken rechtspersonen, tenzij dergelijk mandaat cq volmacht voorhanden is en daarover in Stuurgroep verband uitdrukkelijk over is gesproken.
- 5.5. Het overleg in de Stuurgroep heeft tot doel:



- a. De besluitvorming en het overleg dat ingevolge de bepalingen van deze Overeenkomst expliciet is voorbehouden aan de Stuurgroep;
  - b. Het monitoren en stimuleren van de voortgang van het overleg in het licht van de programma-uitvoering en de daarbij gehanteerde planning
- 5.6. De Projectgroep is belast met het dagelijkse overleg zoals voorzien in of voortvloeiende uit deze Overeenkomst. In de Projectgroep hebben de kernteamleden van beide projectorganisaties zitting.
- 5.7. De Besluitvorming in de Stuurgroep vindt plaats op basis van unanimiteit. Beide Partijen hebben ieder één stem. Indien in de Stuurgroep geen unanimiteit kan worden bereikt, ook niet na aanhouding van dit onderwerp, treedt de geschillenregeling van [artikel ...] in werking.
- 5.8. In het overleg van de Project- en werkgroepen kunnen Partijen niet afwijken van hetgeen in de Overeenkomst is vastgelegd. In het overleg in de Stuurgroep kunnen Partijen wél afwijken van hetgeen in deze Overeenkomst is vastgelegd. De Stuurgroep neemt hierbij wel de bepalingen omtrent wijzigingen [artikel ...] in acht. Besluiten van de Stuurgroep inhoudende wijzigingen dan wel nadere uitwerkingen worden vastgelegd in een Beslisdocument Stuurgroep waarvan de inhoud onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst.

## **HOOFDSTUK II - BIJZONDERE DEEL**

### **6. Inhoudelijke uitgangspunten**

- 6.1. **[OPMERKING: Deze basisovereenkomst ziet voornamelijk op de opgave waarvan Feyenoord City overeenkomstig het raadsbesluit van afgelopen voorjaar gevraagd eigenaarschap voor te nemen].**
- 6.2. **[OPMERKING: voorzien wordt dat er een bijlage bij deze Overeenkomst komt met een overzicht van acties tav mobiliteit. Hierbij staat ook wie de actiehouder is en derhalve ook het voor eigen rekening en risico doet. Hierbij kunnen ook afhankelijkheden van elkaar worden benoemd. Al gemeente x doet, pas daarna doet Feyenoord y.]**
- 6.3. Voor de uitwerking van het Mobiliteitsprogramma Feyenoord City door Contractspartij hanteren partijen de volgende uitgangspunten:
  - a. De uitvoering wordt berust bij de Contractpartij. Uitvoering Contractpartij voor eigen rekening en risico. Het staat de Contractpartij vrij de uitvoering voor eigen rekening en risico geheel of ten dele te laten uitvoeren door derden. De Contractpartij blijft evenwel verantwoordelijk voor juiste, tijdige en volledige uitvoering van het aangeboden.
  - b. Toetsingskaders [Bijlage bij deze overeenkomst] en toetsmoment gemeente conform Monitoringskader [Monitoringskader als bijlage]. Relevante documenten hierbij zijn: Bestemmingsplan, gebiedsvisie, mobiliteitsplan, relevante bestemmingsplannen, overzicht van de door Feyenoord te ondernemen acties tav Mobiliteit
  - c. Wijzigingsprocedure Contractpartij [ziet op de tussentijdse wijzigingen op de acties]. Dit is voor eigen rekening en risico.
  - d. Wijzigingsprocedure Gemeente [ziet op de tussentijdse wijzigingen op de acties] hierbij betaald Gemeente
  - e. Subsidie

Basisovereenkomst Mobiliteit Feyenoord City

- f. Indien en voor zover de in deze Overeenkomst beschreven financiële bijdragen van de Gemeente en/of de condities waaronder gemeentelijke gronden worden overgedragen c.q. uitgegeven aan de Contractpartij ertoe leiden dat er volgens de regels van het Verdrag betreffende de werking van het Europese Unie sprake is van overcompensatie, blijkend uit bijvoorbeeld een daartoe strekkend rechtelijke vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, zal de Contractpartij extra financiële investeringen plegen in het Plangebied en wel in zodanige mate dat de overcompensatie [alsnog] wordt weggenomen – bijvoorbeeld door middel van extra investeringen door de Contractpartij in het Openbaar Gebied en/of de uitvoering door de Contractpartij van een dienst van Algemeen [sociaal] economisch belang- zullen Partijen alsdan nadere afspraken maken.

6.4. Pro memorie

**7. [gereserveerd voor de uitgangspunten op basis waarvan de nadere onderwerpen zullen worden uitgewerkt door Contractpartij]**

7.1. Pro memorie

7.2. Pro memorie

***Subsidies [bijv vanuit MRDH als vervoersautoriteit]***

- 7.2.1. Beide Partijen zullen zich inspannen om ten behoeve van de uitvoering van het Project zoveel mogelijk subsidies te verkrijgen. Deze verplichting geldt ook indien de desbetreffende subsidiegelden uitsluitend aan de andere Partij ten goede zouden komen.

- 7.2.2. Partijen, ieder voor zover het hem/haar aangaat, zal de aan reeds verleende alsmede de nog te verkrijgen subsidiebeschikkingen verbonden verplichtingen nakomen, waarbij een Partij in beginsel alle verplichtingen uit hoofde van de desbetreffende subsidieverplichtingen doorlegt op de andere Partij, die deze verplichtingen zal nakomen als ware het haar eigen verplichtingen.
- 7.2.3. Verkregen subsidiegelden zullen worden aangewend ten behoeve van het doel waarvoor ze zijn verleend en met inachtneming van de aan de desbetreffende subsidie verbonden voorwaarden
- 7.2.4. Verkregen subsidiegelden laten de verplichtingen van Partijen uit hoofde van deze Overeenkomst, waaronder de financiële verplichtingen van Contractpartij ter uitvoering van het Mobiliteitsplan.

## **ONDERDEEL C – Overige bepalingen**

### **8. Inwerkingtreding**

- 8.1. De Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen.
- 8.2. De Overeenkomst eindigt gelijktijdig met het verstrijken van de Contractperiode, zulks onverminderd de in de Overeenkomst vervatte rechten van Partijen om de Overeenkomst tussentijds te beëindigen

### **9. Intellectuele eigendom**

- 9.1. Tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald geldt dat alle in het kader van de Overeenkomst geproduceerde documenten eigendom zijn van de Partij die daartoe opdracht heeft gegeven en voor wiens rekening de kosten komen.

## **10. Overdracht aan derden**

- 10.1. Contractspartij is, behoudens vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente, niet gerechtigd haar rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst aan derden over te dragen. De gemeente kan aan haar eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden, waaronder doch niet daartoe beperkt voorwaarden ter zekerheid van de nakoming van de Overeenkomst.

## **11. Kosten**

- 11.1. Tenzij in de Overeenkomst anders is bepaald, dragen de Gemeente en de Contractpartij ieder hun eigen in- en externe kosten welke dienen te worden gemaakt bij de uitvoering van deze Overeenkomst.

## **12. Tussentijdse ontbinding**

- 12.1. In het geval van faillissement, aanvraag(n) van surseance van betaling en/of ontbinding van Contractspartij, en/of indien Contractspartij haar bedrijfsuitoefening staakt of de beschikkingsmacht over een aanzienlijk deel van haar activa verliest, is de Gemeente bevoegd de Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens Ontwikkelaar te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen van Contractpartij.

## **13. Onvoorziene omstandigheden**

- 13.1. Partijen stellen ten aanzien van het zich voordoen van onvoorziene omstandigheden vast, dat zij willens en wetens deze Overeenkomst met een lange looptijd

zijn aangegaan. Partijen stellen voorts vast dat de mechanismen die zijn opgenomen in deze Overeenkomst bedoeld om de gevolgen van zich eventueel voordoende onvoorziene omstandigheden ondervangen.

- 13.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel leggen Partijen uitdrukkelijk vast dat een ontwikkeling in de economische situatie en de daarbij verbonden ontwikkeling van de vastgoedmarkt niet als een onvoorziene omstandigheid zoals bedoeld in dit artikel en/of artikel 6:258 BW kan worden aangemerkt.

#### **14. Geschillenregeling**

- 14.1. Indien zich een geschil voordoet tussen Partijen naar aanleiding van deze Overeenkomst dan wel daaruit voortvloeiende overeenkomsten, treden Partijen onmiddellijk met elkaar in [bestuurlijk] overleg ten einde het geschil in der minne te regelen. Leidt dit overleg naar de mening van een Partij niet binnen afzienbare termijn tot een oplossing, dan is deze Partij bevoegd om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter te Rotterdam, tenzij Partijen alsnog overeenkomen om hun geschil op een andere wijze te beslechten.

[**OPMERKING:** Bij de situaties als overmacht, tekortkoming etc etc wordt het regulier wettelijk systeem gevolgd].

#### **15. Bijlagen**

- 15.1. Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
- bijlage 1: Pro Memorie;
  - bijlage 2: Pro Memorie

### **ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD ONDERTEKEND**

Basisovereenkomst Mobiliteit Feyenoord City

---

Gemeente Rotterdam

Naam:

Plaats: Rotterdam

Datum:

---

[Naam Contractspartij]

Naam:

Plaats: Rotterdam

Datum:

Basisovereenkomst Mobiliteit Feyenoord City