

I. Kern van het geschil

- I.1 Eiseres in dit kort geding, Ovast Rijnvliet B.V. (hierna te noemen: Ovast), heeft op 8 december 2009 met de gemeente Utrecht (hierna: de Gemeente) een "Bouwclaimovereenkomst betreffende bij de gemeente Utrecht in te brengen gronden gelegen binnen Leidsche Rijn" (hierna: de Bouwclaimovereenkomst) gesloten. Een kopie van deze Bouwclaimovereenkomst wordt overgelegd als **productie 1**. Kern van deze overeenkomst is dat Ovast, in ruil voor de verkoop en levering aan de Gemeente van een aantal percelen grond, jegens de Gemeente een zogeheten "bouwclaim" heeft verkregen, in casu de aanspraak op verkrijging (in erfpacht) van gronden gelegen in het plangebied Leidsche Rijn (voornamelijk in het toekomstige woongebied Rijnvliet, maar ook daarbuiten) met het recht om daarop een bouwprogramma te realiseren bestaande uit 704 eengezinswoningen, 361 meergezinswoningen (appartementen) alsmede een kantoorgebouw van maximaal 20.000 m² BVO.
- I.2 Volgens de Bouwclaimovereenkomst en de bijbehorende "Globale planning Rijnvliet" (Bijlage VIII bij de Bouwclaimovereenkomst, overgelegd als **productie 2**) dient de Gemeente medio 2012 een start te maken met het bouwrijpmaken (eerste fase) van het plangebied, en dient Ovast medio 2013 een aanvang te maken met de realisatie van de eerste fase van het woningbouwprogramma, welke eerste fase de bouw van circa 100 woningen zal omvatten.
- I.3 Vanaf maart 2010 tot eind december 2011 hebben de Gemeente en Ovast met elkaar in het zogeheten "Projectteam Rijnvliet" overleg gevoerd over het stedenbouwkundig plan (als noodzakelijke basis voor het tot stand te brengen bestemmingsplan), het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan, de verkaveling, de parkeeroplossingen en andere onderwerpen waarover besluiten moeten zijn genomen, respectievelijk overeenstemming moet zijn bereikt voordat Ovast een start kan maken met de concrete bouwplanontwikkeling.

- I.4 Eind 2011 is dit projectteamoverleg dermate gevorderd, dat Ovast in principe begin 2012 een begin kan maken met de daadwerkelijke bouwplanontwikkeling. Een start van de bouwplanontwikkeling aan het begin van 2012 is naar haar oordeel ook noodzakelijk om zich te kunnen houden aan de overeengekomen planning. Slechts over een handvol onderwerpen die eerder in het projectteam ter sprake zijn geweest, moet nog finale besluitvorming plaatsvinden. Ovast schrijft daarover medio februari 2012 een uitvoerig memo aan de Gemeente.
- I.5 Vervolgens laat de Gemeente aan Ovast weten dat zij het projectteamoverleg voorlopig stillegt in afwachting van de uitkomsten van een interne gemeentelijke discussie over zogeheten prioritering van woningbouwprojecten in de gemeente en gelet op nog niet door "Ovast" nagekomen betalingsverplichtingen jegens de Gemeente betreffende gronden in deelgebied Het Zand. In verband met een en ander zal de Gemeente voorlopig geen reactie geven op het hiervóór onder 4 bedoelde memo. Later stelt de Gemeente zich bovendien op het standpunt dat zij niet gehouden kan worden aan haar contractuele verplichting om medio 2012 een start te maken met het bouwrijp maken van het plangebied Rijnvliet, doch dat zij daartoe wel bereid is indien Ovast daartoe aanvullende zekerheid met betrekking tot de afname van bouwrijp gemaakte gronden stelt.
- I.6 Ovast heeft de Gemeente formeel in gebreke gesteld en haar gesommeerd haar contractuele verplichtingen uit hoofde van de Bouwclaimovereenkomst onverkort en zonder verdere vertraging na te komen. In het bijzonder heeft Ovast er bij de Gemeente op aangedrongen dat zij op korte termijn een inhoudelijke reactie geeft op het voormelde memo van Ovast en dat zij meewerkt aan hervatting van het projectteamoverleg, zodat Ovast conform de gemaakte afspraken een begin kan maken met de bouwplanontwikkeling. Ovast heeft er daarbij op gewezen dat vertraging in de bouwplanontwikkeling en -realisatie haar direct schade berokkent als gevolg van de grondprijfsafspraken uit de Bouwclaimovereenkomst.

- I.7 Ondanks herhaalde sommatie heeft de Gemeente tot op heden geweigerd mee te werken aan hervatting van het projectteamoverleg respectievelijk geweigerd te reageren op de vragen en opmerkingen uit voormeld memo. Ook is zij niet van zins het plangebied in een eerste fase bouwrijp te maken. Op deze wijze frustreert de Gemeente de uitvoering van de Bouwclaimovereenkomst en maakt zij het voor Ovast onmogelijk om haar verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Door deze opstelling en handelwijze lijdt Ovast nu en in de toekomst ernstige schade. Door middel van dit kort geding wil Ovast afdwingen dat de Gemeente zich houdt aan de samenwerkingsafspraken uit de Bouwclaimovereenkomst en daarmee Ovast in staat stelt om de concrete bouwplanontwikkeling en -realisatie in Rijnvliet ter hand te nemen en daarmee de schade die het gevolg is van de vertraging voor zover door toedoen van de Gemeente ontstaan, zo niet te voorkomen dan toch zoveel mogelijk te beperken. Daarbij is Ovast zich ervan bewust dat zij de gestelde schade te zijner tijd via een bodemprocedure op de Gemeente moet zien te verhalen.

II. Feitelijke achtergronden

- II.1 Volgens de Bouwclaimovereenkomst (productie 1) zal het woningbouwprogramma van in totaal 1065 woningen gefaseerd worden ontwikkeld en gerealiseerd. Uit de Planning (productie 2) blijkt onder meer dat medio 1012 een start dient te worden gemaakt met het bouwrijp maken eerste fase, en dat medio 2013 dient te worden gestart met de realisatie van de woningbouw eerste fase. Meer concreet is over de fasering het volgende bepaald (artikel 7 lid 2):

“De Gemeente zal zich ertoe inspannen dat de woningen overeenkomstig de volgende productieplanning kunnen worden gerealiseerd:

- *100 woningen in het jaar 2013;*
- *100 woningen in het jaar 2014;*
- *100 woningen in het jaar 2015;*
- *250 woningen in het jaar 2016;*
- *250 woningen in het jaar 2017;*
- *265 woningen in het jaar 2018.”*

II.2 In artikel 7 lid 3 van de Bouwclaimovereenkomst is bepaald:

“De Gemeente en de Marktpartij zullen in overleg per deelplan de verdeling van de bouwclaims vastleggen, waarbij partijen streven naar een gelijkmatige verdeling van de bouwclaims over de jaren met inachtneming van de termijnen sub 7.2.

De marktpartij is verplicht om de in een deelplan toegewezen bouwclaims daadwerkelijk te realiseren – tenzij dit als gevolg van structureel gewijzigde marktomstandigheden in redelijkheid niet van de Marktpartij verlangd kan worden – en een aanvang te maken met de bouw op of voor de aangegeven data en deze bouw ook ononderbroken voort te zetten, een en ander met inachtneming van het gestelde sub 11.1 en 11.2.”

II.3 De Bouwclaimovereenkomst verplicht partijen tot samenwerking bij de ontwikkeling en realisatie van het plangebied. Onderdeel van die samenwerking vormt de verplichting van de gemeente om percelen grond aan Ovast uit te geven zodanig dat Ovast uitvoering kan geven aan haar verplichting om de bouwclaim te realiseren (artikel 2 lid 1). Deze samenwerking krijgt concreet gestalte in het projectteam Rijnvliet, waarin verschillende gemeentelijke diensten, de (externe) stedenbouwkundig adviseur en Ovast door middel van goed onderling overleg werken aan de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan (SP) voor Rijnvliet. Dit SP Rijnvliet vormt de basis voor de daadwerkelijke bouwplanontwikkeling (artikel 4, de leden 3 tot en met 6).

II.4 Vanaf maart 2010 tot eind 2011 heeft het projectteam Rijnvliet in zijn algemeenheid goed gefunctioneerd. De desbetreffende vergaderverslagen worden gezamenlijk als **productie 3a t/m 3y** overgelegd.

II.5 Zoals hiervóór onder punt 8 vermeld, heeft de Gemeente jegens Ovast de verplichting om medio 2012 een start te maken met de eerste fase van het bouwrijp maken van het plangebied en heeft zij een inspanningsplicht om ervoor te zorgen dat in 2013 een eerste tranche van 100 woningen zal kunnen worden gerealiseerd. Ovast op haar beurt

is gehouden om medio 2013 te starten met de bouw van die eerste 100 woningen. Wat deze laatste afspraak betreft komt in maart 2011 naar voren dat partijen er een verschillende interpretatie op nahouden: Ovast is van oordeel dat de eerste 100 woningen reeds in 2013 moeten worden opgeleverd, terwijl de Gemeente de afspraak zo leest dat de eerste 100 woningen (slechts) in aanbouw moeten worden genomen in 2013. Ovast kaart het verschil van opvatting aan omdat zij niet later het verwijt wil krijgen dat de planning niet wordt gehaald. In dat verband wijst Ovast erop dat de grondprijs geïndexeerd is dus in de loop van de tijd toeneemt, terwijl zij tegelijkertijd niet de verwachting heeft dat ook de VON-prijzen (in gelijke mate) zullen stijgen. Een eventuele vertraging is daarom voor Ovast nadelig, aldus het vergaderverslag van 6 april 2011 (prod. 3.. punt 4).

II.6 In september 2011 actualiseert het PBLR eenzijdig de planning, zodanig dat de Gemeente in afwijking van de Bouwelaimovereenkomst eerst eind 2013 het terrein bouwrijp zal opleveren, waarmee ook de start van de bouw eerste fase circa een half jaar opschuift, namelijk naar december 2013 (zie vergaderverslag d.d. 24 september 2011, prod. 3..)). In een e-mail aan het PBLR van 13 oktober 2011 (**productie 4**) maakt Ovast duidelijk dat zij (nog) niet instemt met die actualisatie, en dat de consequenties daarvan eerst bekeken en besproken dienen te worden.

II.7 Blijkens het verslag van de vergaderingen van het projectteam Rijnvliet (Zuid) van 9 november en 30 november 2011 (productie 3w) zijn partijen het erover eens dat er op dat moment een "werkbaar voorstel" voorligt dat met wat "fine-tuning" tot een goed resultaat kan leiden. Die constatering betekent volgens het verslag dat voor Rijnvliet-Zuid nu ook de verdere contracten opgesteld kunnen worden. Voorts is in het verslag vermeld dat Ovast vanaf januari [2012-adv.] zal starten met de bouwplanontwikkeling. "Dit is nodig willen zij in de 2^e helft van 2013 kunnen starten met de bouw van de eerste woningen."

- II.8 Vervolgens worden de voor 11 januari, 1 februari, 22 februari en 14 maart 2012 geplande vergaderingen van het Projectteam Rijnvliet zonder duidelijke opgave van redenen eenzijdig door de Gemeente geannuleerd.
- II.9 Op 13 februari 2012 heeft Ovast een memo ("Memo 003", **productie 5**) aan de Gemeente gestuurd, waarin zij een aantal punten vermeldt waarover naar haar mening nog (nadere) afspraken moeten worden gemaakt c.q. duidelijkheid moet worden verschaft, voordat Ovast kan beginnen met de daadwerkelijke bouwplanontwikkeling voor de eerste 100 woningen in Rijnvliet-Zuid. In het memo wordt de Gemeente onder meer gevraagd, een uitspraak te doen over de vraag of de bouw van de eerste 100 woningen uit het bouwprogramma in 2013 moet zijn gestart (interpretatie Gemeente) of moet zijn voltooid (interpretatie Ovast). Ovast herhaalt in dat verband haar zorg (zoals een klein jaar eerder al naar voren gebracht) dat bij een latere start/realisatie een index gaat lopen op de [prijs van de -adv.] grond, waarmee de grond dus onnodig duurder wordt terwijl de verwachting is dat de komende jaren de opbrengsten uit woningverkoop zullen dalen.
- II.10 Bij brief van 8 maart 2012 (**productie 6**) laat [REDACTED] gemeentelijk projectleider Rijnvliet namens het Projectbureau Leidsche Rijn Utrecht ("PBLR"), aan Ovast weten dat er voorlopig geen reactie zal komen op het hiervóór genoemde Memo 003. Het PBLR wil eerst de uitkomst van het dan lopende interne gemeentelijk beraad over nut en noodzaak van alle woningbouwplannen in Utrecht (de zogeheten "prioriteringsdiscussie") afwachten. Ook wordt in de brief melding gemaakt van *"de discussie tussen de gemeente en Ovast over de contractuele afspraken in Het Zand en de consequenties die dit kan hebben voor de bouwclaim van Ovast in Rijnvliet"*.
- II.11 Bij brief van 26 april 2012 (**productie 7**) laat de raadsman van Ovast aan burgemeester en wethouders van Utrecht weten dat de gemeentelijke opschorting van het projectteamoverleg in afwachting van de uitkomst van de prioriteringsdiscussie en onder verwijzing naar een dispuut dat betrekking heeft op een ander deelgebied in Leidsche Rijn, onaanvaardbaar is. Met betrekking tot dit laatste item – in feite een

beroep van de Gemeente op het haar beweerdelijk toekomstige opschortingsrecht – wordt gemotiveerd gesteld dat het voor opschorting vereiste nauwe verband tussen de op te schorten eigen verbintenissen en de daar tegenover staande verbintenissen van de wederpartij in casu volkomen ontbreekt, nu Ovast Rijnvliet B.V. geen partij is bij de samenwerkingsovereenkomst uit 2004 waarnaar de gemeente ter rechtvaardiging van haar opschorting verwijst. In de brief wordt de Gemeente formeel in gebreke gesteld en verzocht c.q. gesommeerd om binnen 10 dagen te bevestigen dat het projectteamoverleg uiterlijk in de week van 14 mei 2012 zal worden voortgezet, zodanig dat Ovast in staat zal zijn om in de loop van de tweede helft van 2012 de concrete bouwplanontwikkeling voor de eerste fase van het woongebied af te ronden en tot vergunningsaanvraag over te gaan.

II.12 De Gemeente reageert bij brief van 23 mei 2012 (**productie 8**). Zij geeft daarin aan dat de prioriteringsdiscussie op dat moment nog niet beslecht is en een rol kan gaan spelen in de besluitvorming rondom de Voorjaarsnota van de gemeente, begin juli 2012. Wat deze mededeling concreet betekent voor het stil gezette projectteamoverleg Rijnvliet, wordt in het midden gelaten, maar in elk geval gaat de Gemeente niet in op de dringende oproep van Ovast om dit overleg op de kortst mogelijke termijn te hervatten. Het door Ovast in haar brief van 26 april 2012 (prod. 5) betwiste, voor opschorting vereiste verband wordt door de Gemeente wel aanwezig geacht in de vorm van het voorwaardelijke deel van de bouwclaim Rijnvliet (zie artikel 7 lid 2, tweede en derde alinea van de Bouwclaimovereenkomst).

II.13 Naast de in de brief van 8 maart 2012 (prod. 6) genoemde redenen voor (voorlopige) stillegging van het projectteamoverleg, wordt in de brief van 23 mei 2012 (prod. 8) een derde reden voor opschorting van de gemeentelijke verplichtingen jegens Ovast geïntroduceerd, en dat is het feit dat de gemeente uit hoofde van de al eerder genoemde samenwerkingsovereenkomst uit 2004 voor deelgebied Het Zand, kavels bouwrijp heeft gemaakt die door Ovast Ontwikkeling B.V. vooralsnog niet worden afgenomen met beroep op de stagnerende markt voor koop- en huurwoningen. Om te

voorkomen dat die situatie zich in deelgebied Rijnvliet zal herhalen, zou het volgens de Gemeente niet van goed koopmanschap getuigen door in deelgebied Forse investeringen te gaan doen in verband met het bouwrijp maken van woningbouwkavels, terwijl in deelgebied Het Zand bouwrijpe kavels in voldoende mate beschikbaar zijn. De Gemeente geeft vervolgens aan dat zij bereid is dit standpunt te heroverwegen, indien van de zijde van Ovast in voldoende mate zekerheid wordt geboden – “bijvoorbeeld in de vorm van een onherroepelijke bankgarantie ter hoogte van de grondwaarde van voormelde kavels” - met betrekking tot de afname van bouwrijpe kavels in Rijnvliet.

II.14 Na 23 mei 2012 vindt een gesprek plaats waarbij van de zijde van de Gemeente de heer G. Isabella, wethouder, en mevrouw drs. N.A. Hugenholtz, directeur van het PBLR, en van de zijde van Ovast de heer W.J. Oostveen, directeur/bestuurder, en diens dochter aanwezig waren. De heer Oostveen heeft bij die gelegenheid duidelijk gemaakt dat hij van de Gemeente verlangt dat zij haar contractuele verplichtingen nakomt, dat hij zich verzet tegen de door de Gemeente gelegde koppeling tussen de nakoming van de Bouwclaimovereenkomst Rijnvliet enerzijds en kwesties die spelen in het kader van een in 2004 gesloten samenwerkingsovereenkomst inzake deelgebied Het Zand, dat hij het niet acceptabel vindt dat de gemeente haar bereidheid tot nakoming van haar verplichtingen inzake Rijnvliet afhankelijk stelt van het voldoen aan een aanvullende financiële voorwaarde, en ten slotte dat de opstelling van de Gemeente Ovast forse schade berokkent. Van de zijde van de Gemeente werd bij die gelegenheid echter geen enkele concessie gedaan of in het vooruitzicht gesteld.

II.15 Bij brief van 4 juli 2012 (**productie 9**) geeft de raadsman van Ovast een reactie op de brief van de Gemeente van 23 mei 2012. Namens Ovast wordt in de brief aangegeven waarom het beroep van de Gemeente op het voorwaardelijk deel van de bouwclaim voor Rijnvliet als rechtvaardiging voor de opschorting van haar verplichtingen uit hoofde van de Bouwclaimovereenkomst onterecht is. Voorts wordt daarin aangegeven waarom het standpunt van de Gemeente inzake het niet bouwrijp maken van de

gronden in Rijnvliet als niet eerst genoegzame zekerheid met betrekking tot de afname van de bouwrijpe kavels is gesteld, onaanvaardbaar is.

- II.16 In de brief van 4 juli 2012 wordt geconstateerd dat de Gemeente door haar standpunt inzake de aanvullende zekerheid reeds gelet op artikel 6:83 sub c BW in verzuim verkeert. Het tijdstip van "medio 2012" waarop volgens de Bouwclaimovereenkomst de Gemeente een begin had moeten maken met het bouwrijp maken van het plangebied, eerste fase, is inmiddels aangebroken (zo niet gepasseerd) zonder dat de Gemeente zich aan die afspraak heeft gehouden, terwijl de Gemeente kennelijk ook niet van plan is om met dat bouwrijp maken alsnog op de kortst mogelijke termijn te starten. Ten slotte wordt in de brief geconstateerd dat de gemeente, door de termijn die haar was gesteld om het projectteamoverleg zo snel mogelijk te herstarten, ongebruikt heeft laten verstrijken, ook in dat opzicht in verzuim verkeert. De Gemeente wordt aansprakelijk gehouden voor de vertragingsschade die van haar opstelling en handelwijze voor Ovast het gevolg is.
- II.17 Het Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet ("SP Rijnvliet") is dan intussen op 17 april 2012 door het college van burgemeester en wethouders van Utrecht vastgesteld (**productie 10**). Dit SP Rijnvliet omvat onder meer mede het Beeldkwaliteitsplan en een beschrijving van de beoogde verkeersstructuur en parkeeroplossingen. Het SP Rijnvliet vormt de "onderlegger" voor enerzijds het bestemmingsplan (in de vorm van een globaal eindplan) dat de Gemeente voornemens is parallel aan de bouwplanontwikkeling op te (doen) stellen en waarvan de totstandkoming zal worden gecoördineerd met de procedure van de te zijner tijd aan te vragen omgevingsvergunning (zie het vergaderverslag van 24 september 2011 onder punt 2, laatste bullit (**productie 3s**); gedoeld wordt ongetwijfeld op de coördinatiemogelijkheid van artikel 3.30/3.31 Wro). Anderzijds vormt het SP Rijnvliet de basis voor de concrete bouwplanontwikkeling (aldus artikel 4 lid 3 Bouwclaimovereenkomst); de bouwplanontwikkeling behoeft in deze benadering dus niet te wachten totdat het bestemmingsplan is vastgesteld.

- II.18 Voorts is er tussen de Gemeente en de ontwikkelende partijen (naast Ovast is dat de woningcorporatie Bo-Ex, die ruim 200 woningen in de sociale sector in het plangebied zal realiseren) overeenstemming bereikt over een principe-verkaveling voor het gebied (zie de vergaderverslagen van 22 november en 8 december 2011, producties 3v en 3w).
- II.19 Tot op de dag van vandaag heeft Ovast geen reactie gekregen op haar Memo 003. Hoewel daarin diverse onduidelijkheden en (vermeende) onderlinge tegenstrijdigheden in de planvorming voor Rijnvliet aan de orde worden gesteld, heeft in feite nog slechts over twee zaken in projectteamverband een gezamenlijke uitspraak te worden gedaan, voordat Ovast de bouwplanontwikkeling voor de eerste 100 woningen in Rijnvliet-Zuid daadwerkelijk ter hand kan nemen. Die twee punten zijn:
- a) de kwestie van de achterpaden bij de woningen: de nog te beantwoorden vraag is of de gronden bestemd voor achterpaden c.q. brandgangen tussen de woningen zullen worden aangemerkt als uitgeefbare grond, dan wel bij de gemeente in eigendom zullen blijven en een openbare bestemming zullen krijgen;
 - b) welke beeldkwaliteit wordt precies gewenst?

III. Bevoegdheid

Uit artikel 17 lid 2 van de Bouwclaimovereenkomst volgt dat partijen, indien tussen hen een geschil ontstaat naar aanleiding van deze overeenkomst, zullen trachten dit in eerste instantie op te lossen met behulp van Mediation conform het daartoe strekkende reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam, onverlet de bevoegdheid van elk der partijen om, zo nodig ook gedurende een aanhangige mediationprocedure, zich uit hoofde van onverwijlde spoed met een verzoek om voorlopige voorziening tot de daartoe bevoegde rechter te wenden. Op grond hiervan is de Voorzieningenrechter van de rechtbank Utrecht bevoegd van het onderhavige verzoek om voorlopige voorziening kennis te nemen.

IV. Spoedeisend belang

- IV.1 Ovast lijdt aantoonbaar schade door de vertraging die door toedoen van de Gemeente is ontstaan in de ontwikkeling en realisatie van het plangebied Rijnvliet. Deze schade wordt, gerekend over een totale vertraging van één jaar ten opzichte van de contractueel overeengekomen planning, uitgaande van de overeengekomen indexering van de grondprijs voor de door de gemeente aan Ovast te leveren bouwkavels enerzijds en een geprognostiseerde daling van de vrij-op-naam prijzen van nieuwbouwwoningen van 3% per jaar (althans gedurende de eerstkomende drie á vier jaar), begroot op circa € 330.000,-- (zegge: driehonderd dertig duizend euro) per week.
- IV.2 Ter toelichting op dit bedrag moge dienen het door Ovast opgestelde "Indicatief overzicht vertragingsschade gehele project Rijnvliet" met de bijbehorende toelichting, dat als **productie 11** wordt overgelegd. In dit overzicht is in beeld gebracht, wat de omvang is van de schade voor Ovast, indien de uitvoering van het (gehele) project een vertraging oploopt van één jaar ten opzichte van de planning (de berekening heeft plaatsgevonden over de periode 1 februari 2012 – 1 februari 2013). Aan de kostenkant is uitgerekend wat één jaar vertraging betekent voor de stijging van respectievelijk de grondkosten, de bouwkosten en de bijkomende kosten. Ten aanzien van de stijging van de grondkosten wordt hierbij aangetekend dat deze stijging rechtstreeks voortvloeit uit de in 2009 door partijen overeengekomen indexering van de grondkosten; verwezen wordt naar bijlage VI ("Bouwprogramma") bij de Bouwclaimovereenkomst, welke bijlage als **productie 12** wordt overgelegd. Voor wat betreft de berekening van de stijging van de bouwkosten en de bijkomende kosten, als ook de berekening van de verwachte daling van de verkoopopbrengsten, wordt hier kortheidshalve verwezen naar de schriftelijke toelichting (productie 11). Wanneer men de stijging van de stichtingskosten van de te realiseren woningen optelt bij de verwachte daling van de verkoopopbrengsten, komt men uit op een (indicatief)

totaalbedrag van € 17.234.545,-- bij een vertraging van één jaar. Omgerekend per week komt dat dus uit op ruim € 330.000,--.

IV.3 Uit deze schadeopstelling volgt dat in de huidige woningmarkt de combinatie van stijgende grondkosten en dalende nieuwbouwprijzen gemakkelijk ertoe kan leiden dat de ontwikkeling en realisatie van het in de Bouwclaimovereenkomst overeengekomen bouwprogramma voor Ovast financieel onhaalbaar wordt. Om die situatie te voorkomen en de schade althans nog enigszins te beperken, heeft Ovast er het grootste belang bij dat de Gemeente haar medewerking verleent aan de verdere planontwikkeling voor Rijnvliet, zodanig dat de woningbouwproductie aldaar zonder verdere haperingen een aanvang kan nemen. Op grond van het voorgaande heeft Ovast een spoedeisend belang bij haar vordering.

V. Gronden van de vordering

Gedaagde schiet toerekenbaar tekort in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Bouwclaimovereenkomst, in het bijzonder:

- a) haar (inspannings)verplichting ter zake van de ontwikkeling en realisatie van het plangebied (artikel 4 lid 1). Deze verplichting impliceert onder meer de gehoudenheid van de Gemeente om met Ovast ("de Marktpartij") overleg te voeren om per deelplan te komen tot toewijzing van bouwprojecten in de in ontwikkeling te nemen deelplannen waar Ovast een aandeel krijgt in de te realiseren bouwwerken. Het is in strijd met deze verplichting dat de Gemeente zich begin dit jaar eenzijdig uit het overleg heeft teruggetrokken, temeer nu tussen partijen in confesso is dat het deelplan Rijnvliet-Zuid het eerst aangewezen deelplan is dat door Ovast zal worden gerealiseerd, de voorbereidingen hiervoor reeds eind 2011 dermate ver waren gevorderd dat, behoudens enkele onduidelijkheden die snel kunnen worden opgelost, Ovast in principe begin 2012 met de bouwplanontwikkeling voor dit deelplan had kunnen starten indien de Gemeente zou hebben meegewerkt, en blijkens de vaststelling van het SP Rijnvliet op 17 april 2012 ook de Gemeente voorstander is van de ontwikkeling van woongebied Rijnvliet;

- b) haar (inspannings)verplichting om de bouw van een eerste tranche van 100 woningen in het jaar 2013 mogelijk te maken, zulks conform de overeengekomen productieplanning (artikel 7 lid 2);
- c) haar verplichting om medio 2012 te starten met de eerste fase van het bouwrijp maken van het Plangebied (in casu derhalve het deelplangebied Rijnvliet-Zuid), teneinde zodanig op tijd bouwrijpe kavels aan Ovast te kunnen leveren, dat Ovast in staat is nog in 2013 de eerste 100 woningen in dit deelplan te kunnen opleveren (standpunt Ovast), althans met de bouw daarvan een aanvang te maken (interpretatie Gemeente);
- d) haar verplichting om aan Ovast bouwrijpe kavels uit te geven onder de in artikel 10 uitgewerkte voorwaarden, zodat Ovast haar bouwclaim kan realiseren, door aan de nakoming van die verplichting bij brief van 23 mei 2012 de (aanvullende) voorwaarde te verbinden dat Ovast zekerheid stelt met betrekking tot de afname van die kavels.

De hier bedoelde tekortkomingen zijn toerekenbaar, aangezien de Gemeente er zelf aan het begin van dit jaar voor gekozen heeft om haar verplichtingen niet langer c.q. voorlopig niet na te komen. Overmacht aan de zijde van de Gemeente is gesteld noch gebleken.

Ovast heeft de Gemeente bij brief van 26 april 2012 in gebreke gesteld en gesommeerd. De Gemeente heeft hieraan geen gehoor gegeven. Op grond van artikel 18 lid 1 van de Bouwclaimovereenkomst treedt het verzuim in een maand na ingebrekestelling. Derhalve is de Gemeente vanaf 26 mei 2012 in verzuim. Uit artikel 18 lid 2 van de Bouwclaimovereenkomst vloeit vervolgens voort dat de Gemeente vanaf 26 mei 2012 voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 5.000,--, onverminderd het recht van Ovast op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Ovast maakt aanspraak op deze boete en verzoekt UEA in het kader van dit kort geding een voorschot op het te verbeuren boetebedrag van € 300.000,-- (zegge: drie honderd duizend euro), althans een door UEA in goede justitie te bepalen voorschot, vast te stellen.

VI. Verweren van gedaagde

Uit de brief van de Gemeente aan de raadsman van Ovast van 23 mei 2012 (productie 8) is af te leiden dat de Gemeente haar besluit tot het stilleggen van het projectteamoverleg inzake Rijnvliet (mede) baseert op het feit dat er binnen de Gemeente een zogenaamde prioriteringsdiscussie gaande is, waarvan de uitkomst (op dat moment) nog niet bekend is. Volgens de brief kan de discussie over de prioritering een rol gaan spelen in de besluitvorming rondom de Voorjaarsnota van de gemeente, begin juli 2012. (Ovast heeft overigens tot aan de datum van dagvaarding niets meer over de uitkomsten van deze prioriteringsdiscussie vernomen).

Niet valt in te zien, met welk recht de Gemeente de (uitkomsten van de) door haar intern gevoerde prioriteringsdiscussie zou mogen aangrijpen om haar contractuele verplichtingen (voorlopig?) maar niet langer na te komen. De Gemeente heeft met Ovast reeds in 2009 de Bouwclaimovereenkomst gesloten, waarin de wederzijdse rechten en verplichtingen helder zijn vastgelegd. Aan die overeenkomst is ook door de Gemeente naar behoren uitvoering gegeven totdat zij begin 2012 eenzijdig besloot het voor de planontwikkeling noodzakelijke projectteamoverleg stop te zetten. De Bouwclaimovereenkomst verleent de Gemeente niet het recht om aldus te handelen. Integendeel, blijkens artikel 4 lid 1 van de overeenkomst rust op de Gemeente een inspanningsplicht ter zake de ontwikkeling en realisatie van het plangebied. Het in diezelfde bepaling voorkomende voorbehoud ("*..indien de Gemeente om objectieve, buiten haar invloedssfeer liggende redenen niet in staat is etc.*") is in casu niet aan de orde. Deze inspanningsplicht houdt onder meer in dat de Gemeente het overleg met Ovast over de stedenbouwkundige planvorming, de inrichting van het gebied en de (gefaseerde) ontwikkeling en realisatie van het bouwprogramma voert en voortzet tot het doel van de overeenkomst is bereikt, uiteraard behoudens eventuele overmacht.

Voorts lijkt uit diezelfde brief van 23 mei 2012 te mogen worden afgeleid dat de Gemeente zich op opschorting (in de zin van artikel 6:52 BW) beroept. Zij reageert daarbij immers op de stelling van Ovast (brief d.d. 26 april 2012, productie 8) dat de Gemeente niet gerechtigd is de nakoming van haar verplichtingen uit de Bouwclaimovereenkomst Rijnvliet op te schorten

met een beroep op (beweerdelijke) niet-nakoming door "Ovast" van haar verplichtingen met betrekking tot deelgebied het Zand, nu het voor opschorting vereiste nauwe verband tussen de op te schoren eigen verbintenissen en de daar tegenover staande verbintenissen van de wederpartij in casu ontbreekt. In haar brief van 23 mei 2012 betwist de Gemeente dat zij niet zou mogen opschorten. Volgens haar is het voor opschorting vereiste verband wel aanwezig, namelijk in die zin dat de helft van de aan Ovast toegekende bouwclaim Rijnvliet voorwaardelijk is gesteld, namelijk afhankelijk van de voldoening "afkoopsom verplichtingen sociale sector" uit hoofde van een tweetal door de Gemeente in 2004 met Ovast Ontwikkeling B.V. gesloten samenwerkingsovereenkomsten met betrekking tot deelgebied Het Zand.

Ovast heeft dit verweer weerlegd in de brief aan de Gemeente van 4 juli 2012 (prod. 9), waarnaar hier kortheidshalve moge worden verwezen. Daaraan kan voor de volledigheid nog worden toegevoegd dat Ovast (Rijnvliet B.V.) tegenover wie de Gemeente zich op opschorting beroept, een andere entiteit is dan Ovast Ontwikkeling B.V., die met de Gemeente gecontracteerd heeft in 2004, zodat ook reeds om die reden voor een beroep op opschorting geen plaats is.

Ten slotte heeft de Gemeente het feit dat zij niet medio 2012 een begin heeft gemaakt (c.q. zal maken) met het bouwrijp maken eerste fase van het plangebied, en daarmee handelt in strijd met het bepaalde in de Bouwclaimovereenkomst, in haar brief van 23 mei 2012 (prod.8) verdedigd met (opnieuw) een verwijzing naar de door Ovast Ontwikkeling B.V. in 2004 met de Gemeente gesloten samenwerkingsovereenkomst.

Dit verweer is eveneens door (de raadsman van) Ovast weerlegd in diens brief aan de Gemeente van 4 juli 2012 (prod.9.). Ook nu moge daar kortheidshalve naar worden verwezen, dit keer met de toevoeging dat de rechtsverhouding tussen Ovast Rijnvliet B.V. en de Gemeente uit hoofde van de Bouwclaimovereenkomst los staat van de rechtsverhouding tussen Ovast Ontwikkeling B.V. en de Gemeente uit hoofde van de meergenoemde samenwerkingsovereenkomsten uit 2004. Indien de Gemeente van oordeel is dat Ovast Ontwikkeling B.V. zich niet aan haar afspraken uit hoofde van die samenwerkingsovereenkomsten houdt, dient zij daar Ovast Ontwikkeling B.V. op aan te spreken, niet Ovast Rijnvliet B.V. Laatstgenoemde heeft zonder meer aanspraak op levering

door de Gemeente van bouwrijpe kavels in het plangebied Rijnvliet op een zodanig tijdstip, dat Ovast met de bouw van de eerste tranche woningen conform de planning een aanvang kan nemen..

VII. Bewijs

Ovast biedt aan alle stellingen, voor zover door gedaagde betwist, te bewijzen door alle middelen rechtens, meer in het bijzonder door de in het geding gebrachte producties.

VIII. Belangenafweging

Ovast heeft er groot belang bij dat zij zo spoedig mogelijk kan starten met de concrete bouwplanontwikkeling voor de eerste fase van het bouwprogramma, die 100 woningen zal omvatten. Gesteld dat in september 2012 het projectteam weer is geactiveerd en de laatste vragen respectievelijk onduidelijkheden nog diezelfde maand zouden zijn beantwoord respectievelijk opgelost, dan zou Ovast begin oktober dus kunnen beginnen met het daadwerkelijk ontwikkelen van één of meer bouwplannen voor die eerste fase. Gerekend met een ontwikkeltijd van negen maanden en een vergunningsprocedure van zes maanden (met de aantekening dat beide termijnen zeer krap zijn genomen), zou dat betekenen dat op z'n vroegst in januari 2014 met de bouw van die 100 woningen een start zou kunnen worden gemaakt. Dat laatste is uiteraard alleen dan mogelijk, indien de Gemeente erin slaagt om althans de voor die eerste fase benodigde gronden tijdig bouwrijp aan Ovast op te leveren. De woningen zouden, uitgaande van een bouwtijd van circa één jaar, dan begin 2015 kunnen worden opgeleverd.

~~Ten opzichte van de oorspronkelijke -- in de ogen van Ovast: nog steeds geldende -- planning (zoals door Ovast geïnterpreteerd, namelijk dat de eerste 100 woningen reeds in 2013 hadden moeten worden opgeleverd)) zou dat dus ruim één jaar vertraging opleveren. Die vertraging dient geheel op het conto van de Gemeente worden geschreven, nu zij aan het begin van 2012 in feite de stekker uit het project heeft getrokken door de reeds geplande~~

projectteamvergaderingen te annuleren en te weigeren Ovast een inhoudelijke reactie te geven op het Memo 003.

Zoals uit het voorgaande moge blijken, lijdt Ovast gerekend over een totale vertraging van één jaar, iedere week voor circa € 330.000,-- schade.

Tegenover deze concrete en substantiële belangen van Ovast staat het belang van de Gemeente bij het vaststellen en vervolgens uitvoeren van haar zogeheten prioriteringsbeleid, bedoeld om kansrijke en/of vergevorderde ontwikkelingsplannen voorrang te verlenen boven plannen die in de huidige markt naar verwachting lastiger zijn te realiseren en/of die nog in een pril stadium van ontwikkeling verkeren. Dat gemeentelijk belang, wat daar ook verder van zij, rechtvaardigt geen opschorting van haar contractuele verplichtingen jegens Ovast nu Ovast op haar beurt haar contractuele verplichtingen uit de Bouwclaimovereenkomst steeds naar behoren is nagekomen. Evenmin kan genoemd gemeentelijk belang een grond opleveren voor een eventueel gemeentelijk beroep op onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW.

Bij dit alles is van belang te beseffen dat de Bouwclaimovereenkomst bestaat uit twee hoofdcomponenten: enerzijds de verplichting van Ovast om haar (toenmalige) grondposities in het plangebied Leidsche Rijn aan de Gemeente over te dragen, en anderzijds de verplichting van de Gemeente om *in ruil daarvoor* aan Ovast voldoende bouwrijpe grond terug te leveren, opdat Ovast daarop het overeengekomen bouwprogramma zal kunnen realiseren. Ovast heeft aan haar verplichting tot grondoverdracht al weer geruime tijd geleden voldaan, nu is de Gemeente aan zet in de vorm van het verlenen van medewerking aan de ruimtelijke – en bouwplanplanontwikkeling en het verstrekken van bouwrijpe kavels. Ovast is geheel op die gemeentelijke medewerking aangewezen, wil zij in staat zijn het overeengekomen bouwprogramma binnen de gestelde randvoorwaarden en conform de planning te realiseren.

Het belang van Ovast bij onmiddellijke hervatting van het projectteamoverleg en het verkrijgen van duidelijkheid over enkele onderwerpen die van direct belang zijn voor de (start

van de) bouwplanontwikkeling, het gezamenlijk met de Gemeente vaststellen van een nieuwe planning, en tenslotte het tijdig verkrijgen van bouwrijpe kavels voor de realisatie van de eerste 100 woningen, waardoor bovengenoemde schade wordt beperkt, behoort dan ook (aanmerkelijk) zwaarder te wegen dan het belang dat de Gemeente zegt te hechten aan haar prioriteringsbeleid.

IX. Vorderingen Ovast

Het is op grond van het voorgaande dat Ovast vordert dat de Gemeente zal worden bevolen onverkort uitvoering te geven aan de Bouwclaimovereenkomst, een en ander zoals hierna in het petitum geformuleerd.

MET CONCLUSIE:

Dat het U.E.A. Voorzieningenrechter moge behagen bij vonnis in kort geding, uitvoerbaar bij voorraad,

- A: 1. Gedaagde te gebieden binnen twee (2) weken na betekening van het ten deze te wijzen vonnis, althans binnen een door UEA in goede justitie te bepalen termijn, het overleg tussen partijen in het projectteam Rijnvliet in samenspraak met Ovast feitelijk door het houden van een vergadering te hervatten en dit overleg tweewekelijks met voortvarendheid en met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid voort te zetten zodanig dat er op uiterlijk 1 oktober 2012 tenminste duidelijkheid is verkregen respectievelijke gezamenlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden over die onderwerpen waarover naar het oordeel van Ovast duidelijkheid moet zijn verkregen, respectievelijk gezamenlijke besluitvorming moet hebben plaatsgevonden, voordat zij (Ovast) daadwerkelijk kan beginnen met de ontwikkeling van (een) bouwplan(nen) voor de eerste fase van 100 woningen in Rijnvliet-Zuid, met dien verstande dat tot bedoelde onderwerpen in elk geval worden gerekend de kwestie van de achterpaden/brandgangen en de beeldkwaliteit van de eerste 100 woningen, zoals onder punt II.19 van de dagvaarding bedoeld;

2. Gedaagde te gebieden in het kader van het vorenbedoelde hervatte overleg gezamenlijk met Ovast een nieuwe overall-productieplanning vast te stellen waarbij wordt uitgegaan van de huidige, actuele situatie en met dien verstande dat Ovast door met die nieuw planning in te stemmen, niet geacht kan worden daarmee de reeds opgetreden vertraging ten opzichte van de oorspronkelijke planning te hebben aanvaard en de daardoor opgetreden schade voor haar rekening te hebben genomen;
3. Gedaagde te gebieden binnen vier (4) weken na betekening van het ten deze te wijzen vonnis, althans binnen een door UEA in goede justitie te bepalen termijn, een aanvang te maken met het bouwrijp maken eerste fase van het plangebied;
4. Gedaagde te gebieden, zich te onthouden van het stellen van aanvullende voorwaarden aan de nakoming van haar verplichting tot het bouwrijp maken, zoals het stellen van zekerheid door Ovast met betrekking tot de afname van de door gedaagde bouwrijp te maken c.q. gemaakte kavels;

alles op straffe van een aan eiseres te verbeuren dwangsom van € 50.000,- (zegge: vijftig duizend euro), althans een door UEA in goede justitie te bepalen bedrag - per dag dat gedaagde na daartoe te zijn gesommeerd met de nakoming van dit gebod in gebreke blijft, zulks tot een maximum van € 1.000.000,- (zegge: één miljoen euro);

B: Gedaagde te veroordelen tot betaling van een voorschot ad € 300.000,- (zegge: drie honderd duizend euro), althans een door UEA in goede justitie te betalen voorschot, op de door haar wegens verzuim uit hoofde van artikel 18 lid 2 van de Bouwclaimovereenkomst verbeurde c.q. te verbeuren boete;

C: alsmede gedaagde te veroordelen in de kosten van deze procedure, met inbegrip van de nakosten, met bepaling dat, indien deze kosten niet binnen twee weken na dagtekening van het ten deze te wijzen vonnis zullen zijn voldaan, gedaagde daarover zonder nadere sommatie de wettelijke rente zal zijn verschuldigd.

De kosten dezes zijn voor mij deurwaarder €

Ovast Rijnvliet B.V. kan de BTW verrekenen.

CONCEPT

Ref:

Dos: bouwclaim in te brengen gronden in Leidsche Rijn.

VOLMACHT

De ondergetekende:

de heer mr. Aalt Wolfsen, burgemeester van de gemeente Utrecht, te dezen woonplaats kiezende te Utrecht, Korte Minrebroederstraat 2, 3512 GG, geboren te Kampen op 23 februari 1960, gehuwd, paspoortnummer NP1PBJK624, handelend op basis van artikel 171 van de gemeentewet in zijn hoedanigheid van burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **Gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht, **Korte Minrebroederstraat 2**, postcode: **3512 GG**,

en daarbij handelende ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, Mandaatregeling gemeente Utrecht (concern-mandaat) d.d. 13 december 2011 en 5 januari 2012, zoals opgenomen in het Gemeenteblad 2012, nummer 1, en het besluit tot vaststelling van het ondermandaatregister van de directeur StadsOntwikkeling van de gemeente Utrecht d.d. 3 juli 2012, kenmerk 12.058065, zoals gepubliceerd op 11 juli 2012 en het mandaatbesluit van hoofd Grondzaken de dato 8 augustus 2012 (kenmerk 12.079888),

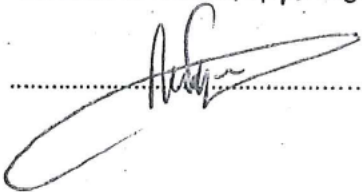
verklaart bij dezen volmacht te verlenen aan:

- de heer Mr. D. Buter, advocaat;
 - mevrouw N. Hugenholz, directeur Projectbureau Leidsche Rijn van de gemeente Utrecht;
 - [redacted] juridisch adviseur, werkzaam bij de dienst StadsOntwikkeling van de gemeente Utrecht;
 - [redacted] juridisch adviseur, werkzaam bij de dienst StadsOntwikkeling van de gemeente Utrecht;
 - [redacted] vastgoedadviseur, werkzaam bij de dienst StadsOntwikkeling van de gemeente Utrecht;
 - [redacted] juridisch adviseur, werkzaam bij de dienst StadsOntwikkeling van de gemeente Utrecht;;
 - [redacted] projectleider, werkzaam bij Projectbureau Leidsche Rijn van de gemeente Utrecht;;
- zijnde ieder afzonderlijk bevoegd.*

speciaal om, zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk, voor en namens ondergetekende te verschijnen en op te treden in de zitting bij de Rechtbank Utrecht en met name bij de behandeling ter zitting, welke is gelast op 23 augustus 2012 of zoveel eerder of later als deze gehouden zal worden,

de nodige akten en verdere stukken te doen opmaken en te tekenen en voorts al datgene te verrichten hetgeen nodig en raadzaam geoordeeld zal worden, een en ander met de macht van substitutie.

Getekend te Utrecht, op 13 augustus 2012,



.....



MeMo

Betreft: Toelichting overzicht vertragingsschade gehele project Rijnvliet

Datum: 7 augustus 2012

Het overzicht vertragingsschade gehele project Rijnvliet betreft een indicatief overzicht. Vooral nog is uitgegaan van de aantallen woningen uit de bouwclaimovereenkomst. Dit is dus inclusief de zogeheten "optimalisatie" en inclusief dat deel van de bouwclaim dat buiten Rijnvliet, in de zogeheten "Centrale zone" dient te worden gerealiseerd. Het overzicht brengt in beeld wat de effecten zijn van de stijging van de stichtingskosten van de woningen, respectievelijk de te verwachten afname van de verkoopopbrengsten van diezelfde woningen, indien één jaar vertraging optreedt ten opzichte van de planning.

Verwachte stijging van kosten

De stijging van de kosten betreft de stijging van respectievelijk grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten. Deze vertragingsschade is berekend over de periode 1 februari 2012 tot 1 februari 2013.

De grondkosten en de bouwkosten zijn ontleend aan bijlage VI-A van de bouwclaimovereenkomst Rijnvliet 2009 en geïndexeerd m.b.v. de BDB-index.

De bijkomende kosten omvatten: alle kosten minus de grondkosten en de bouwkosten. Bijkomende kosten zijn derhalve onder meer: honoraria adviseurs, leges, aansluitkosten, financieringskosten, verkoopkosten, etc. De bijkomende kosten worden gebruikelijk gesteld op 30% van de bouwkosten ingeval van eengezinswoningen en 25% van de bouwkosten ingeval van meergezinswoningen. De bijkomende kosten zijn geïndexeerd volgens de BDB-index.

Verwachte daling van de verkoopopbrengsten

De woningen die Ovast mag ontwikkelen zijn ingedeeld naar verschillende financieringscategorieën (zoals S2 of S5b). Als indicatie voor de bepaling van de schade door verlaging van de VON prijzen zijn de stichtingskosten "op driekwart van de bandbreedte" gebruikt.

Daarbij is voorts, om een realistisch beeld te verkrijgen, rekening gehouden met het feit dat de marktprijzen van modale nieuwbouw-koopwoningen sinds eind 2008 in totaal met 15% zijn gedaald (bron: NVB). Volgens de "Monitor Nieuwe Woningen" (een samenwerkingsverband tussen de rijksoverheid en de Neprom) blijkt zelfs dat de vraagprijs van nieuwbouwwoningen vanaf het vierde kwartaal 2008 tot en met het vierde kwartaal 2011 met gemiddeld 20,6% is gedaald, derhalve gemiddeld 6,9% per jaar. Op grond hiervan wordt het realistisch geacht voor de berekening van de vertragingsschade uit te gaan van een afname van de VON-prijzen van 3% per jaar vanaf eind 2008.

Bij het geheel is niet gerekend met invloed van geplande verhoging van BTW per 1 okt 2012 (19% naar 21%).

Het tweede blad bevat de afspraken uit bijlage VI-A van de bouwclaimovereenkomst en de met de BDB-index geïndexeerde grond- en bouwkosten.

10.001 Rijnvliet

Overzicht vertragingsschade gehele project Rijnvliet

Datum: 7 aug 2012

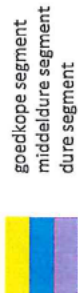
Wtype	totaal aantal	grondkosten T1	grondkosten T2	bouwkosten T1	bouwkosten T2	Bijk kosten T1	Bijk kosten T2	VON opbr T1	VON opbr T2
								0,91	
								75,0%	-3,0%

App B									
App M1									
App M2									
App M3									
App D									
Woning S1									
Woning S2									
Woning S3									
Woning S4									
Woning S5a									
Woning S5b									
Woning S6a									
Woning S6b									
Stallinggar									
Hofjes, tuinenuren, e.d.		PM	PM	PM	PM	PM	PM		PM
Totaal									
Verschil T2-T1									

Conclusie				
Toename kosten	1.424.515	2.612.406	742.250	4.779.172
Afname opbrengsten				7.862.308
Totale nadeel voor Ovast van T1 naar T2				12.641.480
Per week				243.105

Opmerkingen:
 - alle bedragen in euro's exclusief BTW
 - Let ook op de toelichting

Bijlage VI-A uit de bouwclaimovereenkomst prijspeil 01-01-09										BDB 01-01-2009:		117,23		BDB T1= 01-02-2012:		122,44		BDB T2= 01-02-2013:		124,44				
Woningtype	Financieringscategorie laag		Financieringscategorie hoog		INCL BTW gemiddeld	Aantal	bruto	Grondquote % deficit		netto	Grondw p. woning EX BTW	Grondw totaal EX BTW	Financieringscategorie laag		Financieringscategorie hoog		INCL BTW gemiddeld	Grondw p. woning EX BTW	Financieringscategorie laag		Financieringscategorie hoog		INCL BTW gemiddeld	Grondw p. woning EX BTW
MGW																								
GK/B																								
M1																								
M2																								
M3																								
D																								
Totaal MGW																								
EGW																								
S1																								
S2																								
S3																								
S4																								
S5a																								
S5b																								
S6a																								
S6b																								
Totaal EGW																								
totaal											1.065												83.410.377	



[REDACTED]

Van: [REDACTED]@ovast.nl>
Verzonden: vrijdag 10 augustus 2012 14:17
Aan: [REDACTED]
CC: Wim Oostveen
Onderwerp: 24 mei 2012, SO 12.052380, terugbetaling lening

Geachte mevrouw/mijnheer,

Gebleken is vorig jaar dat er zich in de Ovast organisatie onregelmatigheden zijn geconstateerd. Naar aanleiding daarvan is er een reorganisatie doorgevoerd waarbij een groot aantal medewerkers zijn ontslagen. Dit heeft tot gevolg gehad dat een groot deel van het werk en de administratie niet, dan wel niet goed, werd overgedragen. Dit heeft de organisatie veel energie gekost om de zaken weer op orde te krijgen. Daarmee wordt bedoeld de administratieve organisatie. De organisatie is verder solvabel. Daarbij is de kwestie Ovast/Gemeente Utrecht nog even blijven liggen. En verwacht was dat de gesprekken met het Projectbureau Leidsche Rijn en haar directeur Mevrouw N. Hugenholtz, tot nadere afspraken zou leiden.

Wij hebben vier weken de tijd nodig om het financiële en juridische traject nader te onderzoeken omdat wij ook van mening zijn dat wij een claim op de Gemeente hebben. Gezien de vakantietijd verzoek ik u uitstel te verlenen voor de betaling van genoemde nota tot 15 september 2012.

Met vriendelijke groet,
W.J. Oostveen

[REDACTED]

Van:

Verzonden:

[REDACTED]
maandag 13 augustus 2012 8:07

Aan:

CC:

Onderwerp:

[REDACTED]
RE: Ovast Rijnvliet - Gemeente Utrecht
overzicht vertragingsschade Rijnvliet aangepast.xlsx

Bijlagen:

[REDACTED]

De berekening is naar mijn mening een onderbouwing van de stelling van de gemeente dat het zeer onwaarschijnlijk is dat Ovast haar verplichtingen t.a.v. het afnemen van de bouwrijp gemaakte kavels in Rijnvliet zal nakomen. De berekening laat zien wat het financiële effect is voor het woningbouwprogramma zoals afgesproken met Ovast op het moment dat de VON-prijzen dalen en de bouwkosten stijgen. Bij een vertraging van 1 jaar is er dan een verschil, en dit verschil is volgens Ovast schade. Op de berekening is veel aan te merken (zo gaat het bijvoorbeeld over het hele programma, terwijl een deel v/h programma voorwaardelijk is en het niet waarschijnlijk is dat hij deze voorwaarde zal gaan invullen), en moeten de gebruikte eenheidsprijzen en percentages gecontroleerd worden, en is het maar zeer de vraag of het risico op prijsdaling a.g.v. marktontwikkelingen wel aan te merken is als schade, maar ik beperkt mij tot de belangrijkste conclusie op basis van de aangeleverde berekening: Als we uitgaan van de indicatieve planning met (voor 100 woningen) start-bouw in 2013, dan is er (op basis van de berekening van Ovast) in 2013 sprake van een tekort op de gehele ontwikkeling van bijna 43 miljoen! Het is niet waarschijnlijk dat hij hier aan zal beginnen (of kan beginnen i.v.m. het rond krijgen van de financiering). Ik heb de berekening hierop aangepast door het totaal van de door Ovast aangegeven kosten (onder T1 en T2) op te tellen en af te trekken van de door Ovast aangegeven opbrengsten. Feitelijk stelt Ovast dat het programma o.b.v. deze berekening bij start bouw onhaalbaar is. I.p.v. een kortgeding t.b.v. het nakomen van de overeenkomst zou ik proberen om de overeenkomst te ontbinden.

Dit tekort bij start bouw o.b.v. de berekening van Ovast komt door de daling van de VON-prijzen in de periode 2009 tot 2012 (en het stijgen van de bouwkosten) waarbij hij er vanuit gaat dat deze daling zich doorzet in het komende jaar. Het is de bedoeling geweest van de gemeente om het marktrisico t.a.v. de afzet en de winst van de woningbouwontwikkeling neer te leggen bij de ontwikkelaar.

Als er nog aanvullend commentaar nodig is, dan hoor ik het wel.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 9 augustus 2012 17:29

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Ovast Rijnvliet - Gemeente Utrecht

[REDACTED]

Hierbij zend ik de schadeberekening van Ovast. Zouden jullie hier eens naar willen kijken en mij begin volgende week jullie commentaar willen toezenden? Dank.

Met vriendelijke groet / Kind Regards,

[REDACTED]
Advocaat

't Veldhuisje
Landgoed Appel
Nieuwe Voorthuizerweg 19
3862 RV Nijkerk
Tel: 0342 465715
Fax: 0342 465948
Mail: buter@landgoedappel.nl

Overzicht vertragingschade gehele project Rijnvliet

Datum: 7 aug 2012

Wtype	totaal aantal	grondkosten		grondkosten		bouwkosten		Bijk kosten		totale kosten		VON opbr	
		T1	T2	T1	T2	T1	T2	T1	T2	T1	T2	T1	T2
													0,91
App B	50,0	1.482.614	1.506.858	4.971.616	5.052.910	1.242.904	1.263.228	7.697.134	7.822.995	6.985.879	6.776.303		
App M1	25,0	872.127	886.388	2.674.127	2.717.853	668.532	679.463	4.214.786	4.283.704	3.757.562	3.644.835		
App M2	140,0	6.267.658	6.370.145	16.451.529	16.720.539	4.112.882	4.180.135	26.832.069	27.270.819	24.895.089	24.148.236		
App M3	100,0	5.668.822	5.761.516	13.860.263	14.086.901	3.465.066	3.521.725	22.994.150	23.370.143	21.169.335	20.534.255		
App D	46,0	2.897.398	2.944.775	7.761.747	7.888.665	1.940.437	1.972.166	12.599.582	12.805.606	11.588.055	11.240.413		
Woning S1	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Woning S2	48,0	2.073.547	2.107.452	4.204.041	4.272.784	1.261.212	1.281.835	7.538.800	7.662.072	6.733.916	6.531.899		
Woning S3	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Woning S4	92,0	6.362.497	6.466.535	10.705.291	10.880.340	3.211.587	3.264.102	20.279.376	20.610.977	18.863.560	18.297.654		
Woning S5a	135,0	11.603.668	11.793.407	17.735.799	18.025.810	5.320.740	5.407.743	34.660.207	35.226.959	33.507.684	32.502.453		
Woning S5b	155,0	16.347.156	16.614.459	25.251.315	25.664.216	7.575.394	7.699.265	49.173.865	49.977.941	45.162.572	43.807.695		
Woning S6a	225,0	26.675.035	27.111.216	40.763.037	41.429.582	12.228.911	12.428.874	79.666.983	80.969.672	71.628.648	69.479.788		
Woning S6b	49,0	6.866.826	6.979.110	10.379.978	10.549.708	3.113.993	3.164.913	20.360.798	20.693.731	17.784.631	17.251.092		
Stallingar													
Hofjes, tuinenmuren, e.d.													
Totaal	1.065,0	87.117.347	88.541.862	159.763.743	162.376.149	45.392.909	46.135.159	292.273.959	297.053.171	262.076.931	254.214.623		
Verschil T2-T1			1.424.515		2.612.406		742.250						-7.862.308

Conclusie

Op T1 (1 februari 2012) is er al sprake van een tekort op deze ontwikkeling van
Op T2 (1 februari 2013), start bouw indicatief in 2013, is het tekort opgelopen tot

Toename kosten	1.424.515	2.61

Afname opbrengs

Totale nadeel voor O

Per week

Opmerkingen:

- alle bedragen in euro's exclusief BTW
- Let ook op de toelichting

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 augustus 2012 11:34
Aan: [REDACTED]
CC: Beest, Age van [REDACTED] Hugenholtz, Nora (Directie LRU)
Onderwerp: Kort geding: bouwrijpmaken Rijnvliet
Bijlagen: ruwe raming BRM Rijnvliet 100 woningen.pdf; vigerende bestemmingsplannen-
Rijnvliet- en-omgeving [REDACTED]

[REDACTED]

hierbij nog wat nadere info over het bouwrijpmaken van de eerste 100 woningen in Rijnvliet.

- kosten ingeschat op circa EUR 800.000,- excl btw zie bijlage
- planning: voorbereiding half jaar, uitvoering half jaar. Gereed september 2013. Wel krappe planning, we zijn afhankelijk van zonder bezwaar doorlopen van vergunningen
- bestemmingsplan: groot deel Rijnvliet-zuid valt in bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999, hier binnen kunnen zonder problemen 100 woningen bouwrijp gemaakt worden, zie bijlage (het paarse vlak).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Utrecht
Projectbureau Leidsche Rijn
Woningbouwontwikkeling

Postadres Postbus 8613
Bezoekadres Beneluxlaan 4
Telefoon [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Internet www.utrecht.nl

Utrecht
2018
2018

Utrecht kandidaat Europese Culturele Hoofdstad 2018

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 23 augustus 2012 15:13
Aan: [REDACTED] Beest, Age van; [REDACTED]
Hugenholtz, Nora (Directie LRU)
Onderwerp: Ovast
Bijlagen: pleitnotities utrecht 23 augustus ovast.doc

Allen,

Nog even een kort verslag. Het kort geding leverde geen verrassingen op. Ik voeg mijn finale pleitnota nog bij. [REDACTED]
[REDACTED] hebben ook kopie van de pleitnota van Ovast.

De kort geding rechter hikte duidelijk een beetje tegen de ingewikkelde zaak aan en heeft partijen verzocht de komende maand tenminste tweemaal overleg te plegen alvorens Ovast en/of de gemeente evt. alsnog vonnis kunnen vragen.

Er zullen de komende maand 2 besprekingen ingepland worden nadat ik de beschikbare data van Ovast heb ontvangen en die tezamen met de mijne aan jullie heb doorgegeven. Ik stel voor dat we eerst een 45 minuten vooroverleg hebben een aansluitend een bespreking van maximaal 1,5/ 2uur. Ik stel ook voor dat Nora, [REDACTED] en [REDACTED] de besprekingen bijwonen en dat [REDACTED] de voorbesprekingen bijwoont (voor zover de agenda's dat toelaten uiteraard).

Ik heb de advocaat van Ovast verzocht een agendavoorstel te doen zodat wij inzicht krijgen in hun keuken.

Wat ons betreft zijn de agendaonderdelen neem ik aan simpel: (i). wanneer gaat Ovast de lening terugbetalen, (ii). wanneer gaat Ovast de overige schuld van bijna 4 mio betalen? (iii). Welke zekerheid kan Ovast stellen dat zij de eerste 100 kavels daadwerkelijk afneemt als de gemeente bouwrijp zou gaan maken? (iv.) Wanneer denkt Ovast bestek en tekeningen / aanbestedingsstukken gereed te hebben en een bouw aanvraag te kunnen doen ? (v). Zijn we het erover eens dat er geen voorverkooppercentage oid van toepassing is?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Advocaat
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 14 september 2012 13:59
Aan: Hugenholtz, Nora (Directie LRU); [REDACTED]
Onderwerp: FW: agenda

FYI.

Met vriendelijke groet / Kind Regards,

[REDACTED]

Advocaat

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 14 september 2012 13:57
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: agenda

Wij hebben a.s. dinsdag om 10.30 overleg op het project bureau. Het lijkt nuttig indien u voordien verslag doet van hetgeen met de banken is bereikt/ besproken en dat u voordien met concrete voorstellen komt.

Met vriendelijke groet / Kind Regards,

[REDACTED]

Advocaat

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 30 augustus 2012 17:10
Aan: [REDACTED] Beest, Age van; Hugenholtz, Nora (Directie LRU); [REDACTED] Wim Oostveen
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: agenda

Allen,

Vanochtend kwam in het overleg de vraag aan de orde met betrekking tot de grondwaarde van de 100 kavels in Rijnvliet. Ik heb e.e.a. even precies nagezocht en kan meedelen dat de gemiddelde grondwaarde per kavel EUR 86.059,52, excl. btw en prijspeil 01-01-2012, bedraagt, ofwel voor de eerste 100 kavels een bedrag van EUR 8.605.952,--, excl. btw.

Met vriendelijke groet,

Hierbij doe ik namens cliënte het volgende agendavoorstel voor het overleg morgenochtend vanaf 9.30 op het kantoor van Projectbureau Leidsche Rijn:

1. Hervatting projectteamoverleg:

- per wanneer?
- doelstelling: per 1 oktober a.s. duidelijkheid over enkele nog openstaande kwesties (i.i.g. exacte samenstelling bouwprogramma eerste fase, achterpaden en gewenste beeldkwaliteit)
- architectenselectie en start VO bouwplan

2. Start bouwrijp maken eerste fase:

- wat is nu precies de stand van zaken?
- Is inschatting van 12 maanden voor de daadwerkelijke uitvoering realistisch?

3. Aflossing lening

4. Wat verder ter tafel komt

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht de gemeente nog aanvullingen op deze agenda wensen, dan verneem ik dat graag nog even via de e-mail. Weliswaar ben ik vanmiddag buiten kantoor, maar ik kan mijn e-mail via mijn Blackberry inzien.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
Advocaat

C'M'S' Derks Star Busmann
Newtonlaan 203
3584 BH Utrecht

[Redacted]
www.cms-dsb.com
[Redacted]

CMS Derks Star Busmann is European partner
of De Nederlandse Opera - www.dno.nl

From: [Redacted]
Sent: maandag 27 augustus 2012 14:11
To: [Redacted]
Subject: data overleg

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 4 september 2012 11:07
Aan: [REDACTED] Hugenholtz, Nora (Directie LRU)
CC: [REDACTED] Beest, Age van; [REDACTED]
Onderwerp: RE: Ovast Rijnvliet - Gemeente Utrecht vertrouwelijk

Allen,

Zoals besproken heb ik een globaal onderzoek verricht naar de financiële status van de Ovast vennootschappen en de heer Oostveen. In een drietal separate mails zend ik u de bijlagen.

De navolgende conclusies kunnen getrokken worden:

Dhr. Oostveen is (slechts) eigenaar van een pand met woonbestemming aan het Zand in Utrecht waar FGH een hypotheek op heeft [REDACTED]. Zie bijgaand het kadastraal en hypothecair bericht, alsmede de leverings- en hypotheekaktes. Voorts staan er veel onroerende zaken in Utrecht [REDACTED] bijgevoegde objectlijst. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Advocaat

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 29 augustus 2012 11:51
Aan: [REDACTED] Beest, Age van [REDACTED]
Hugenholtz, Nora (Directie LRU); [REDACTED]
Onderwerp: FW: agenda

Dames, heren, zie hieronder.

Tot morgen 09.00 op het projectbureau.

Met vriendelijke groet / Kind Regards,

[REDACTED]
Advocaat
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 29 augustus 2012 11:49
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: agenda


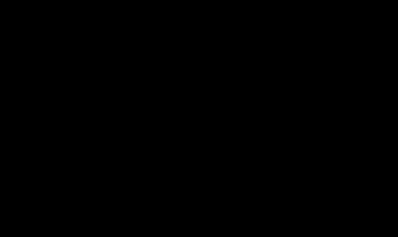
Dank voor uw mail. Ik stel voor dat wij morgen een open overleg hebben zonder dat er notulen worden gemaakt en zonder dat van het besprokene mededelingen aan derden worden gedaan want anders lijkt een zinvol overleg niet mogelijk.

Hierbij zend ik u de aanvullende agendapunten namens de gemeente. Over de volgorde moeten we morgen maar even spreken.

wanneer gaat Ovast de overige schuld van bijna 4 mio betalen? Welke zekerheid kan en wil Ovast stellen dat zij de eerste 100 kavels daadwerkelijk afneemt als de gemeente bouwrijp zou gaan maken? Wanneer denkt Ovast bestek en tekeningen / aanbestedingsstukken gereed te hebben en een bouwaanvraag te kunnen doen? Zijn we het erover eens dat er geen voorverkooppercentage oid van toepassing is en dat Ovast zich niet zal beroepen op gewijzigde marktomstandigheden?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Advocaat
[REDACTED]


Advocaat


Please consider the environment before printing

This email and its attachments are confidential and may contain legally privileged information. You should not disclose the contents to any other person. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this email from your system.

CMS Derks Star Busmann N.V. is registered with the trade register in Utrecht under no. 30201194 and RPR Brussels 0877.478.727.

All services and other work are carried out under an agreement of instruction ('overeenkomst van opdracht') with CMS Derks Star Busmann N.V. (a Dutch public limited company). The agreement is subject to the General Conditions of CMS Derks Star Busmann N.V., which have been filed with the registrar of the District Court in Utrecht, the Netherlands (no. 212/2007). Any liability shall be limited according to these General Conditions. A copy of the General Conditions will be forwarded upon request.

This email has been scanned by the Symantec Email Security.cloud service.
For more information please visit <http://www.symanteccloud.com>

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 17 september 2012 14:47
Aan: Hugenholtz, Nora (Directie LRU) [REDACTED] Beest, Age van
Onderwerp: FW: agenda schikkingsoverleg gemeente Utrecht/Ovast Rijnvliet op dinsdag 18 september a.s.

Urgentie: Hoog

Ter bespreking morgen 10.00 PBLR.

Met vriendelijke groet / Kind Regards,

[REDACTED]
Advocaat
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 17 september 2012 14:41
Aan: [REDACTED]
CC: Oostveen (wimoostveen@ovast.nl)
Onderwerp: RE: agenda schikkingsoverleg gemeente Utrecht/Ovast Rijnvliet op dinsdag 18 september a.s. om 10.30 uur
Urgentie: Hoog

Geachte confrère,

Aan het slot van onze bespreking op 30 augustus jl. is door de gemeente aan Ovast gevraagd om tijdens de vervolgbespreking van morgen duidelijkheid te bieden over de volgende twee punten:

1. de aflossing van de lening van € 1,8 mio
2. de verlangde zekerheidstelling voor de afname van de 100 bouwrijp te maken kavels in Rijnvliet-Zuid

Namens cliënte kan ik u als volgt berichten:

1. Ovast is in staat om de lening (vermeerderd met de daarover verschuldigde rente) binnen een termijn van 6 maanden gerekend vanaf 1 oktober aanstaande – dus uiterlijk per 1 april 2012 – in zijn geheel af te lossen
2. Ovast is bereid om uiterlijk 8 (acht) maanden na het moment van aflossing (zie onder 1) tot een bedrag van € 2 mio (zegge: twee miljoen euro) zekerheid te stellen voor de afname van de bovenbedoelde 100 bouwrijpe kavels. De zekerheidsstelling zal geschieden in de vorm van storting van dit bedrag op een geblokkeerde rekening.
3. Ovast verlangt dat de grondprijs voor de kavels in Rijnvliet per 1 januari 2012 (dus op het moment dat de gemeente eenzijdig het projectteamoverleg stillegde) wordt “bevroren” (dus geen indexatie vanaf dat tijdstip).

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 30 augustus 2012 17:10
Aan: [REDACTED] Beest, Age van; Hugenholtz, Nora (Directie LRU); [REDACTED] Wim Oostveen
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: agenda

Allen,

Vanochtend kwam in het overleg de vraag aan de orde met betrekking tot de grondwaarde van de 100 kavels in Rijnvliet. Ik heb e.e.a. even precies nagezocht en kan medelen dat de gemiddelde grondwaarde per kavel EUR 86.059,52, excl. btw en prijspeil 01-01-2012, bedraagt, ofwel voor de eerste 100 kavels een bedrag van EUR 8.605.952,--, excl. btw.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Utrecht
StadsOntwikkeling
Grondzaken

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Bezoekadres Ravellaan 1, 3533 JE Utrecht
Telefoon [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Internet www.utrecht.nl



Utrecht kandidaat Europese Culturele Hoofdstad 2018

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 29 augustus 2012 11:49
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: agenda

Dank voor uw mail. Ik stel voor dat wij morgen een open overleg hebben zonder dat er notulen worden gemaakt en zonder dat van het besprokene mededelingen aan derden worden gedaan want anders lijkt een zinvol overleg niet mogelijk.

Hierbij zend ik u de aanvullende agendapunten namens de gemeente. Over de volgorde moeten we morgen maar even spreken.



wanneer gaat Ovast de overige schuld van bijna 4 mio betalen? Welke zekerheid kan en wil Ovast stellen dat zij de eerste 100 kavels daadwerkelijk afneemt als de gemeente bouwrijp zou gaan maken? Wanneer denkt Ovast bestek en tekeningen / aanbestedingsstukken gereed te hebben en een bouwaanvraag te kunnen doen? Zijn we het erover eens dat er geen voorverkooppercentage oid van toepassing is en dat Ovast zich niet zal beroepen op gewijzigde marktomstandigheden?

Met vriendelijke groet,



Met vriendelijke groet,


Advocaat

C M'S' Derks Star Busmann
Newtonlaan 203
3584 BH Utrecht


www.cms-dsb.com


CMS Derks Star Busmann is European partner
of De Nederlandse Opera - www.dno.nl



From: 
Sent: maandag 27 augustus 2012 14:11
To: 
Subject: data overleg

Het is geworden:

30 augustus van 09.30 tot 11.30 uur en
18 september van 10.30 tot 12.30 uur.

Wil je mij de goede ontvangst even bevestigen?

Met vriendelijke groet / Kind Regards,


Advocaat


Please consider the environment before printing

This email and its attachments are confidential and may contain legally privileged information. You should not disclose the contents to any other person. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this email from your system.

CMS Derks Star Busmann N.V. is registered with the trade register in Utrecht under no. 30201194 and RPR

Mr D.R. BUTER

ADVOCAAT

'T VELDHUISJE
LANDGOED APPEL

AANGETEKEND

Ovast Ontwikkeling B.V.
Ovast Ontwikkeling 2 B.V.
t.a.v. de directie
De heer W.J. Oostveen
't Zand 17
3544 NC UTRECHT

Datum : 29 september 2012

Mijne heren,

Inzake: Ingebrekestelling

Namens de gemeente Utrecht verzoek ik u goede nota te nemen van het navolgende.

Ik verwijs naar de brief van de gemeente van 16 mei jl. en de facturen van 8 juni en 13 juli 2012. In totaliteit bent u EUR 3.472.535,- opeisbaar verschuldigd aan de gemeente. De gemeente maakt per heden aanspraak op de wettelijke handelsrente indien de aanspraak daarop al niet eerder zou zijn ontstaan.

Ingevolge de gesloten overeenkomsten zijn beide vennootschappen hoofdelijk aansprakelijk voor dit bedrag. De heer Oostveen staat borg voor betaling van het bedrag groot EUR 1.026.067,01. Ik sommeer u hierbij het bedrag groot EUR 3.472.535,-, te vermeerderen met de verschuldigde rente, binnen uiterlijk 1 maand na heden te voldoen bij gebreke waarvan u in verzuim bent (voor zover u dit al niet eerder zou zijn geworden) en de gemeente rechtsmaatregelen jegens u zal nemen.

Per heden schort de gemeente al haar mogelijke verplichtingen uit hoofde van de gesloten overeenkomsten op totdat u aan uw verplichtingen hebt voldaan.

Tevens is het de gemeente duidelijk dat de heer Oostveen meerdere vennootschappen waarvan hij directeur is verplichtingen aan heeft laten gaan jegens de gemeente, terwijl hij op dat moment wist, althans behoorde te weten, dat deze vennootschappen deze verplichtingen niet zouden (kunnen) nakomen. Ook op grond hiervan stelt de gemeente de heer Oostveen persoonlijk aansprakelijk voor alle schade die zij lijdt.

Hoogachtend

NIEUWE VOORTHUIZERWEG 19, 3862 RV NIJKERK

TELEFOON

FAX 0342 - 46 59 48

MOBIEL

[REDACTED]

Van:

Verzonden:

Aan:

CC:

Onderwerp:

[REDACTED]
vrijdag 12 oktober 2012 15:19

Hugenholtz, Nora (Directie LRU)

[REDACTED] Beest, Age van

Re: Ovast

Er is vonnis gewezen. Alle vorderingen, in conventie en reconventie, zijn afgewezen.

Het vonnis wordt per gewone post toegestuurd, verzending per fax doet de rechtbank niet aan. Als ik maandag het vonnis heb ontvangen, dan zal ik het u doormailen.

We hebben dus gewonnen. Ik stel voor dat we een bespreking plannen om de verdere koers jegens Ovast te bespreken. Ik zal dit weekend mijn mogelijkheden mailen dan kan een secretaresse deze naast uw mogelijkheden leggen.

Prettig weekend.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Advocaat

[REDACTED]

Op 12 okt. 2012 om 15:03 heeft "Hugenholtz, Nora (Directie LRU)" <n.hugenholtzdirectie@utrecht.nl> het volgende geschreven:

[REDACTED]

Al iets gehoord van de rechtbank?

Hoor graag.

ciao Nora

[REDACTED]

Van:

Verzonden:

[REDACTED]
woensdag 31 oktober 2012 14:00

Aan:

[REDACTED] Beest, Age van; [REDACTED] Hugenholtz, Nora
(Directie LRU)

Onderwerp:

RE: Ovast vertrouwelijk

Dames, heren,

Hierbij de besluitenlijst n.a.v. de bespreking van gisteren, enige aanvullende informatie en een kostenbegroting.

Besluitenlijst

Rijnvliet

Op dit moment wil de gemeente de ontwikkeling laten rusten en Ovast dan ook niet dwingen tot actie, anders dan terugbetaling van de lening. Wel wil de gemeente zo mogelijk voorkomen dat zij enige haar onwelgevallige overwegingen in het vonnis (al zijn de vorderingen afgewezen) in de toekomst tegengeworpen krijgt. Om deze reden wordt besloten in hoger beroep te gaan. Er bestaat overigens de kans dat de gemeente niet ontvankelijk wordt verklaard in haar beroep wegens gebrek aan belang (omdat zij immers gewonnen heeft). Inmiddels heb ik contact gehad met [REDACTED] en Ovast gaat ook in hoger beroep. Dit maakt de kans veel kleiner dat de gemeente niet ontvankelijk wordt verklaard omdat het Hof dan de zaak in volle omvang zal beoordelen.

Vroeger speelde het hoger beroep van een vonnis van de Rb Utrecht in Amsterdam; tegenwoordig echter in Arnhem. Ik laat dagvaarden tegen begin december.

Terzake de geldlening wordt besloten te trachten deze ook in beroep geïncasseerd te krijgen en indien dit lukt deze in een bodemprocedure op te eisen. Vanuit kostenoverwegingen lijkt dit de meest economische oplossing.

De tijdslijn is globaal als volgt: t/m circa maart mogen partijen hun bezwaren (eenmalig) op schrift zetten en mogen zij eenmalig op elkaars stellingen reageren. Daarna moeten zij of uitspraak vragen of pleidooi. Zonder pleidooi is de uitspraak er in de zomer, met pleidooi is er pleidooi in de zomer en uitspraak in het najaar.

De totale kosten van het hoger beroep begroot ik globaal als volgt.

Honorarium zonder pleidooi circa 15/20k. Griffierecht, deurwaarderskosten etc circa 5k. Kosten eventueel pleidooi circa 5/10k (beide partijen mogen kiezen wel of geen pleidooi).

Het zand

Alle opeisbare bedragen zullen in een procedure worden gevorderd alsmede zal getracht worden de redenering ingang te doen vinden dat Ovast weliswaar de bouw kan opschorten als het overeengekomen voorverkooppercentage niet is gehaald doch niet de betalingsplicht.

Ik stuur u begin volgende week een concept ingebrekestelling toe, waarbij [REDACTED] de bedragen etc moet controleren en ik streef ernaar u binnen uiterlijk 2 weken een concept dagvaarding toe te sturen.

De tijdslijn is globaal als volgt. Nadat er is gedagvaard krijgt Ovast 2 maanden daar op te reageren (en dan zal Ovast waarschijnlijk ook met tegenvorderingen komen). In het voorjaar komt er dan een bijeenkomst bij de rechter (in Utrecht). Waarschijnlijk is dat de rechter vervolgens uitspraak doet (in het najaar) maar dat hoeft niet; de rechter kan ook besluiten dat partijen eerst nog nadere informatie moeten overleggen oid. Het vonnis kan een eindvonnis zijn of een tussenvonnis.

De kosten t/m eerste vonnis begroot ik globaal op 20/25 k. Griffierecht, deurwaarderskosten etc circa 5k.

U verneemt nader van mij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Retouradres: 't Zand 17 te 3544 NC Utrecht

Gemeente Utrecht
aan de leden van de Gemeenteraad en
aan het College
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ovast Ontwikkeling B.V.

't Zand 17
3544 NC Utrecht
t 030 750 94 00
f 030 750 94 01
i www.ovast.nl
e info@ovast.nl

Inschrijving Kamer van Koophandel te Utrecht onder
nummer 30201060 ten name Ovast Ontwikkeling B.V.

BTW nummer 8138.99.217.801.

Utrecht, 14 februari 2013

Behandeld door:

E-mail:

Ons kenmerk:

Uw kenmerk:

Onderwerp: De Utrechtse Grondkwestie

Geachte Raadsleden, geacht College,

Hierbij verstrek ik u mijn visie op de gang van zaken tussen Ovast Ontwikkeling B.V., Ovast Rijnvliet B.V. en de gemeente Utrecht.

In 2004 heeft de Gemeente Utrecht een overeenkomst gesloten met Ovast Ontwikkeling B.V., hierna te noemen Ovast, voor het realiseren van een groot aantal woningen.

De voormalige wethouder, de heer Walther Lenting, namens het college en het ministerie van VROM, vertegenwoordigd door [REDACTED] waren het erover eens dat Ovast mocht bouwen in Leidsche Rijn mits er een exploitatiebijdrage werd betaald door Ovast.

Daarna zijn er gesprekken gevoerd met de Gemeente Utrecht:

De Gemeente wenste naast de bijdrage nog een aantal andere dingen, wij noemen dit de 'extra lijst'. De Gemeente kan Ovast hiertoe niet verplichten. Ovast doet dit toch in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen. De extra lijst:

- Integrale Woningkwaliteit;
- Politiekeurmerk;
- toewijzing via Woningnet;
- GIW.

Dit kost Ovast Ontwikkeling ruim € 2,5 mln.

Voorts stelde de gemeente dat er ook sociale huurwoningen moesten komen. Driehonderd stuks. Volgens de Wet Ruimtelijke Ordening 2004 kan de gemeente dit niet opleggen aan Ovast Ontwikkeling. Let op: Ovast geeft onverplicht driehonderd woningen weg met een winstmarge van € 12 mln. De gemeente stelt nu dat Ovast Ontwikkeling, omdat die zich beroept op zelfrealisatie, dus ook de grond moet kopen voor de sociale huurwoningen voor een prijs van thans €470/m2 en dan aan de woningbouwvereniging moet verkopen voor €140/m2. Dit is een verlies van € 12 mln.

De rentecomponent van de exploitatiebijdrage: de gemeente stelt dat zij in 2006 alle gronden en gebouwen aankoopt en dat zij dan geld extern leent voor 7,3%. Tijdens de gesprekken heb ik heel duidelijk gevraagd hoe je aan zo'n hoog rentepercentage komt en daarbij werd gezegd: 'de gemeente is eerlijk; wij betalen dit zelf ook'. Wat blijkt nu: de gemeente leent het geld voor 2% en leent dit door tegen 7,3% aan Projectbureau Leidsche Rijn waardoor ik opeens een bijdrage moet betalen per heden inclusief – (een niet geldige overeenkomst) - afkoop sociaal van €710/m2 ex BTW.

Hoe zou het moeten? De bijdrage bedraagt €285,27; dit is gebaseerd op een exploitatiebijdrage vanaf 1996 opgerent tegen 7,3%. Dit is onjuist. De grondprijs moet dus teruggerekend worden naar 1 jan 1996 en daarna te vermeerderen met 2% (het tarief van Bank Nederlandse Gemeenten). De gemeente mag geen afkoop sociaal berekenen en als je dan kijkt wat er al betaald is aan de gemeente dan is de resterende grond al betaald. De gemeente stelt dat zij € 28 mln krijgt van Ovast Ontwikkeling. Om die reden legt de gemeente met een smoes – prioritering – het plan Rijnvliet stil, maar Haarzicht en Leeuwenburg gaan gewoon door.

U als raadslid cq. als lid van het college doet niets. U weigert met mij in overleg te treden en voor een stoeptegels of een verplaatste bushalte heeft u uren de tijd, maar voor zo'n belangrijke kwestie neemt u geen contact met mij op. Ga dan weg als raadslid!

De gemeente veroorzaakt een schade van € 18 mln per jaar bij Rijnvliet en u doet niets. Dit is een eerste aanzet en ik zal u uitgebreid informeren over alle details. Ik ben benieuwd wat u met deze informatie doet.

Met vriendelijke groet,

Ovast Ontwikkeling
W.J. Oostveen

Bijlage(n): Geen.

Cc: Ministerie van BZK, directoraat-generaal Wonen en Bouwen – de heer drs. M.M. Frequin

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 - 286 10 00 Fax 030 - 286 12 24
www.utrecht.nl



Ovast Ontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer W. Oostveen
't Zand 17
3544 NC Utrecht

Behandeld door N. Hugenholtz
Doorkiesnummer 286
E-mail
Bijlage(n) Geen
Uw kenmerk
Uw brief van 14 februari 2013

Datum 5 maart 2013
Ons kenmerk LRU13.023580
Onderwerp De Utrechtse kwestie
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer Oostveen,

Wij hebben kennis genomen van uw brief d.d. 14 februari 2013 en berichten u als volgt.

U geeft in uw brief uw opvatting over een aantal zaken die onderdeel zijn van reeds eerder gesloten overeenkomsten. Aangezien deze zaak onder de rechter is doordat u in hoger beroep bent gegaan tegen het vonnis van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank kunnen en willen wij thans niet op de inhoud reageren.

Wel merken wij op dat wij ons niet herkennen in de inhoud van de brief en het feit dat er tussen partijen duidelijke overeenkomsten zijn gesloten.

Voor uw informatie melden wij dat een afschrift van deze brief door ons ook in kopie naar de gemeenteraad is gestuurd, aangezien u zich eveneens tot hen heeft gewend.

Wij vertrouwen erop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris

De burgemeester,

[REDACTED]

Van: Wim Oostveen <WimOostveen@ovast.nl>

Verzonden: donderdag 30 mei 2013 15:19

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED] Hugenholtz,
Nora (Directie LRU)

Onderwerp: RE: Telefoon: svp Oostveen terugbellen

Accoord vrijdag 7 juni. Ik kom mee samen met [REDACTED] van Ovast Ontwikkeling en [REDACTED] Architecten. Binnen 3 weken zal het plan kantoor Rijnvliet bij welstand worden afgewikkeld. Het plan Blok A en Blok D zijn al volledig rond. De bespreking heeft betrekking op kantoor Rijnvliet EN plan Galant + Blok B en Blok C Leidsche Maan. Het betreft voornamelijk het programma en de bijbehorende parkeerregeling.

Met betrekking tot het plan de Veiling is [REDACTED] Architecten [REDACTED] verzocht mee te denken aan enkele kleine wijzigingen.

Ik ga er thans van uit dat U ook het plan kantoor Rijnvliet dan bespreekt en dat u uw weigering tot overleg intrekt conform de afspraken die zijn toegezegd door wethouder Gilbert Isabella namens het college en mevrouw N. Hugenholtz directeur PBLRU.

Wilt U dit uiterlijk morgen aan mij bevestigen.

Intern [REDACTED] afspraak in agenda [REDACTED] zetten en [REDACTED] melden

Met vriendelijke groeten,

W.J. Oostveen

Ovast
't Zand 17 te (3544 NC) Utrecht

[REDACTED]
www.ovast.nl

Op dit e-mail bericht is een e-mail disclaimer van toepassing, welke te lezen is op www.ovast.nl.

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 30 mei 2013 14:32

Aan: Wim Oostveen

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Telefoon: svp Oostveen terugbellen

Beste Wim,
Schikt het vrijdag 7 juni om 11.00u?
Of wil je 3 weken wachten tot het ontwerp gereed is?
En wil je dan 21 juni of 28 juni?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Utrecht
Projectbureau Leidsche Rijn
Woningbouwontwikkeling

Postadres Postbus 8613, 3503 RP Utrecht
Bezoekadres Beneluxlaan 4, 3527 HT Utrecht
Telefoon [REDACTED]