

# **BIJLAGE 8 CONCEPT TERMSHEET ONTWIKKELOVEREENKOMST**

CONCEPT d.d. 10 oktober 2022

*Uitsluitend bestemd voor interne discussiedoeleinden*

*Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend*

---

## **Concept TERMSHEET (Conditie lijst)**

---

tussen

**Provincie Utrecht**

en

**[Project B.V.]**

met betrekking tot de ontwikkeling van diverse deelprojecten binnen het projectgebied Vliegbasis Soesterberg (inclusief Sortie 16) en het programma Hart van Heuvelrug

### **Opmerking AKD:**

1. *Dit concept is gebaseerd op het advies van Fakton d.d. 26 februari 2020;*
2. *Bij de voorbereiding van dit concept is geen onderzoek gedaan of de huidige opzet (oprichting B.V.) is toegestaan onder de Provinciewet, de Wet markt en overheid of enige andere in dit kader relevante wet- en/of regelgeving;*
3. *De huidige opzet gaat er van uit dat deze gebruikt wordt voor ontwikkeling van de rode projecten binnen de plangebieden Vliegbasis Soesterberg, Sortie 16 én Hart van Heuvelrug;*
4. *De opzet is uitgewerkt als termsheet met de bedoeling om op basis hiervan (na fiscale advisering) een ontwikkelingsovereenkomst uit te werken;*
5. *Bij de opzet van dit concept is vooralsnog geen onderzoek gedaan naar de aanbestedingsrechtelijke randvoorwaarden, meer in het bijzonder of het de provincie vrij staat de ontwikkelovereenkomst onderhands te gunnen aan Project B.V.*

# **BIJLAGE 8 CONCEPT TERMSHEET ONTWIKKELOVEREENKOMST**

CONCEPT d.d. 10 oktober 2022

Uitsluitend bestemd voor interne discussiedoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

Dit document ('**Termsheet**') bevat de hoofdlijnen van de beoogde overeenkomst tussen:

1. **PROVINCIE UTRECHT**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, wier zetel is gevestigd te Utrecht, [•] ('**Provincie Utrecht**')
2. [**Project B.V.**], statutair gevestigd te [•], ingeschreven in het handelsregister met nummer [•] ('**Project B.V.**')

Partijen onder 1 en 2 hierna tezamen ook '**Partijen**' en ieder afzonderlijk ook '**Partij**'.

<b>I.</b>	<b>ALGEMEEN</b>	
1.	<b>Inhoud</b>	Deze Termsheet is opgebouwd uit de volgende onderdelen: Algemeen ..... 2 Hoofdlijnen van de Overeenkomst ..... 4 Opschortende voorwaarden ..... 6 Planning..... 6 Slotbepalingen..... 6
2.	<b>Vennootschap</b>	Provincie Utrecht is eigenaar van alle aandelen (' <b>Aandelen</b> ') in het geplaatste aandelenkapitaal van Project B.V., statutair gevestigd te [•], ingeschreven in het handelsregister met nummer [•] (' <b>Vennootschap</b> ').
3.	<b>Overeenkomst</b>	Provincie Utrecht en Project B.V. hebben de intentie om een overeenkomst aan te gaan waarbij Provincie Utrecht aan Project B.V. de opdracht verstrekt tot het ontwikkelen van de Deelprojecten, waaronder in ieder geval begrepen het verder uitwerken van reeds bestaande plannen, het bouwrijp maken van de locaties, het (doen) opheffen van ontwikkelbeperkingen, het voorbereiden van de benodigde bestemmingsplanherziening(en) en de verkoop van de locaties, een en ander met inachtneming van de (voor de Provincie Utrecht geldende) kaders en randvoorwaarden voortvloeiende uit (o.a.) de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg d.d. 5 juni 2015 en Samenwerkingsovereenkomst Hart van Heuvelrug d.d. 5 juni 2015. Partijen wensen in deze Termsheet de overeengekomen hoofdlijnen van de Overeenkomst vast te leggen.  <i>[Opmerking AKD: Het is naar wij begrijpen de bedoeling dat de Project B.V. en de Ontwikkelingsovereenkomst tussen de Provincie en Project B.V. betrekking hebben op de ontwikkeling van <u>alle</u> rode projecten zowel v.w.b. Vliegbasis Soesterberg en Sortie 16 als ook Hart van Heuvelrug?]</i>
4.	<b>Deelprojecten</b>	[De in de SOK Vliegbasis Soesterberg en de SOK Hart van Heuvelrug geïdentificeerde rode projecten waarvoor de Provincie Utrecht is geïdentificeerd als projectverantwoordelijke

## **BIJLAGE 8 CONCEPT TERMSHEET ONTWIKKELOVEREENKOMST**

CONCEPT d.d. 10 oktober 2022

Uitsluitend bestemd voor interne discussiedoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

		(Projecttrekker) <b>[Opmerking AKD: Juiste omschrijving van de deelprojecten?]</b>
5.	<b>Goede trouw</b>	Partijen verbinden zich jegens elkaar om te goeder trouw besprekingen te voeren, onderzoeksactiviteiten te verrichten, onderhandelingen te voeren, alles met het oogmerk om overeenstemming te bereiken over de voorwaarden van de Overeenkomst, en om – bij bereikte overeenstemming – al die handelingen te verrichten en besluiten te nemen om tot uitwerking en tenuitvoerlegging van de Overeenkomst te komen.
6.	<b>Transactiedocumentatie</b>	De voorwaarden van de Overeenkomst zullen worden uitgewerkt in een aantal documenten, waaronder een Ontwikkelingsovereenkomst, en overige met de voornoemde documenten verband houdende besluiten, akten, overeenkomsten, allonges en overige documenten die nuttig of nodig zijn voor de juiste tenuitvoerlegging van de Transactie (gezamenlijk: ' <b>Transactiedocumentatie</b> ').  Provincie Utrecht is primair penvoerder met betrekking tot de Transactiedocumentatie en zal aan Project B.V. eerste concepten ter beoordeling voorleggen.
7.	<b>Ondertekeningsdatum</b>	Partijen streven er naar om uiterlijk op [•] de Transactiedocumentatie te ondertekenen. Na ondertekening zullen Partijen zich zetten aan het vervuld doen geraken van de opschortende voorwaarden genoemd in onderdeel 19 die bij ondertekening nog niet vervuld waren.
8.	<b>Transactiedatum</b>	De datum waarop uitvoering wordt gegeven aan de Overeenkomst zal zijn gelegen uiterlijk [•] dagen nadat alle in de Transactiedatum genoemde opschortende voorwaarden zijn vervuld (' <b>Transactiedatum</b> ').
9.	<b>Verval Termsheet</b>	Deze Termsheet belichaamt de pre-contractuele verhouding tussen Partijen voor de periode vanaf de datum van ondertekening van deze Termsheet tot [•], per welke datum deze Termsheet van rechtswege eindigt zonder dat enige vorm van of handeling tot beëindiging vereist is.  Indien een of meer van de voorwaarden genoemd in onderdeel 19 niet uiterlijk op de Transactiedatum is vervuld, of indien voorafgaand aan de Transactiedatum genoegzaam komt vast te staan dat niet aan die voorwaarden voldaan zal worden, heeft ieder van Partijen het recht om deze Termsheet met onmiddellijk effect te beëindigen, in welk geval geen van Partijen jegens de andere Partij gehouden is die andere Partij te compenseren voor enige vorm van schade of (on)kosten als een gevolg daarvan.  In geval van beëindiging van deze Termsheet blijven, ook na het moment van beëindiging, de onderdelen in Hoofdstuk V van kracht.

# BIJLAGE 8 CONCEPT TERMSHEET ONTWIKKELOVEREENKOMST

CONCEPT d.d. 10 oktober 2022

Uitsluitend bestemd voor interne discussiedoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

II. HOOFDLIJNEN VAN DE OVEREENKOMST	
10.	<p><b>Doel van de Overeenkomst / algemene verplichting Project B.V.</b></p> <p>De herontwikkeling (transformatie) van de Deelprojecten waarvoor de Provincie Utrecht is geïdentificeerd als projectverantwoordelijke (Projecttrekker) een en ander binnen de kaders en met inachtneming van het bepaalde in de SOK Vliegbasis Soesterberg en de SOK Hart van Heuvelrug op basis van een kostendekkende grondexploitatie tegen een beheersbaar risico.</p> <p><i>[Opmerking AKD: De wijze waarop e.e.a. wordt vastgelegd hangt o.a. ook af van de vraag of Project B.V. als partij gaat toetreden tot de SOK Vliegbasis Soesterberg en de SOK Hart van Heuvelrug en bij wie uiteindelijk het grondexploitatie risico ligt. Omdat dit vooralsnog niet bekend is, is hier verder nog geen specifieke afspraak over opgenomen].</i></p>
11.	<p><b>Projectorganisatie</b></p> <p>Met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de statuten en/of het directiestatuut, zal Project B.V. vanaf de Transactiedatum de Provincie Utrecht vertegenwoordigen in de uit hoofde van de SOK Vliegbasis Soesterberg en de SOK Hart van Heuvelrug ten behoeve van de Deelprojecten ingerichte projectorganisatie, waarbij Project B.V. namens de Provincie Utrecht als projecttrekker zal optreden en opereren.</p> <p>De taken en verantwoordelijkheden uit hoofde van de stuurgroep (onderdeel van de projectorganisatie) vallen buiten de onderhavige opdracht. De in dit kader te verrichten werkzaamheden van de stuurgroep zullen worden waargenomen door de Provincie Utrecht.</p> <p><i>[Opmerking AKD: Er kan uiteraard ook voor worden gekozen om Project B.V. ook te laten participeren in de stuurgroep. Gelet op de aard van de besluiten die nu binnen de stuurgroep zijn voorzien, is het de vraag of je deze weg moet halen bij de provincie en moet onderbrengen bij project B.V. Indien hier wel voor wordt gekozen, dient een regeling te worden opgenomen (bijvoorbeeld in het directiestatuut, die er in voorziet dat project B.V. haar optreden in de stuurgroep op voorhand expliciet afstemt met de Provincie Utrecht.)</i></p> <p>Partijen zullen in de Overeenkomst nadere afspraken uitwerken teneinde over en weer een adequate en tijdige informatievoorziening te waarborgen.</p> <p>Teneinde haar taken binnen de projectorganisatie, maar ook haar verplichtingen jegens de Provincie Utrecht uit hoofde van de Overeenkomst adequaat te vervullen zal Project B.V. zich jegens de Provincie Utrecht verplichten steeds zorg te dragen voor adequate bemensing. Daarnaast zullen Partijen in een separate detacheringsovereenkomst afspraken vastleggen over de tijdelijke inzet ten behoeve van Project B.V. van door de Provincie Utrecht ter beschikking te stellen ambtenaren.</p> <p><i>[Opmerking AKD: Indien Project B.V. als partij zou toetreden tot de SOK Vliegbasis Soesterberg en de SOK Hart van Heuvelrug is zij</i></p>

## **BIJLAGE 8 CONCEPT TERMSHEET ONTWIKKELOVEREENKOMST**

CONCEPT d.d. 10 oktober 2022

Uitsluitend bestemd voor interne discussiedoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

		<p><i>vanaf dat moment niet langer een vertegenwoordiger van de Provincie, maar zelf als contractspartij met eigen rechten en verplichtingen verbonden. De vraag is (i) of dat wenselijk is en (ii) of dat acceptabel is voor de overige contractspartijen (gemeente Zeist en gemeente Soest) met name waar het betreft de nakoming van de contractuele verplichtingen (die in dat geval niet door de Provincie maar Project B.V. zullen moeten worden nagekomen).]</i></p> <p><b>[Opmerking AKD: In een separaat directiestatuut dient o.a. te worden geborgd in welke gevallen voorafgaande goedkeuring van de aandeelhouder noodzakelijk is, met name in verband met de invulling van de informatie- en overlegverplichting en het monitoren van de voortgang en werkwijze binnen de projectorganisatie is dit relevant, maar dit kan bijvoorbeeld ook aan de orde zijn bij de aanwijzing van diverse sleutelfiguren binnen de projectorganisatie, zoals bijvoorbeeld de projectleider(s).]</b></p>
12.	<b>Planning</b>	<p>De werkzaamheden van Project B.V. zullen worden uitgevoerd met inachtneming van een nader overeen te komen planning, waarin ten behoeve van de diverse Deelprojecten specifieke milestones zullen worden gedefinieerd.</p> <p>Partijen zullen de planning op gezette tijden opnieuw evalueren en de Provincie Utrecht kan op een daartoe strekkend gemotiveerd verzoek van Project B.V. waar nodig en wenselijk de planning aanpassen.</p>
13.	<b>Planuitwerking</b>	<p>Op basis van de in de SOK Vliegbasis Soesterberg en de SOK Hart van Heuvelrug vastgelegde programmatische randvoorwaarden, zal Project B.V. – met inachtneming van de Planning – per Deelproject een Programma van Eisen ter goedkeuring [en een beeldkwaliteitsdocument] aan de Provincie Utrecht voorleggen. Het Programma van Eisen bevat ontwerpuitgangspunten en tevens een beschrijving van de bouwkundige kwaliteit en maatregelen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Het programma van eisen dient te zijn afgestemd binnen de projectorganisatie.</p> <p>Op basis van het goedgekeurde programma van eisen, zal Project B.V. vervolgens een ontwikkelingsplan, een inrichtingsplan openbare ruimte [en civiel-technische bestekken] opstellen per Deelproject en dit wederom ter goedkeuring voorleggen aan de Provincie Utrecht op basis van een nader uit te werken goedkeuringsprocedure.</p> <p><b>[Opmerking AKD: Wat is de status van de planvorming?]</b></p>
14.	<b>Bouw- en woonrijp maken</b>	<p>Per Deelproject – inclusief de grond benodigd voor de openbare ruimte, de hoofdinfrastructuur en de kunstwerken, zullen in opdracht van Project B.V. de betreffende locaties bouw- en woonrijp gemaakt worden op basis van het civiel-technische bestek en met inachtneming van de (geactualiseerde) planning. Onder de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken per deelproject is mede begrepen het opheffen van eventueel aanwezige en op voorhand door de Project B.V. deugdelijk</p>

## **BIJLAGE 8 CONCEPT TERMSHEET ONTWIKKELOVEREENKOMST**

CONCEPT d.d. 10 oktober 2022

Uitsluitend bestemd voor interne discussiedoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

		geïventariseerde ontwikkelbeperkingen (waaronder PFOS, niet gesprongen explosieven etc.). Tegelijkertijd zal Project B.V. – op basis van nader uit te werken afspraken met de Provincie Utrecht – alle werkzaamheden (doen) verrichten, noodzakelijk in het kader van een eventuele bestemmingsplanherziening en een verkoopstrategie uitwerken en ter goedkeuring voorleggen aan de Provincie Utrecht.
15.	<b>Grondexploitatie</b>	Ten behoeve van de Provincie Utrecht, zal Project B.V. een grondexploitatieplan opstellen. Het grondexploitatieplan zal jaarlijks worden geactualiseerd en door de Provincie Utrecht worden goedgekeurd en vastgesteld. Project B.V. zal er voor zorg dragen, dat de grondexploitatie tenminste kostendekkend zal zijn.  <i>[Opmerking AKD: Voor zover het de bedoeling is dat de grondexploitatie bij Project B.V. rust, in de zin dat de (bouwrijpe) kavels via Project B.V. - en voor haar rekening en risico - worden verkocht (en geleverd) aan derden-verkrijgers, zal deze bepaling anders dienen te worden ingericht. Of dit aan de orde is, hangt (mede) af van de fiscale optimalisatie.]</i>
16.	<b>Kosten</b>	Ter uitvoering van de Overeenkomst te maken eigen apparaatskosten van Partijen en kosten voor inschakeling van externe deskundigen, zullen – met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in het directiestatuut - ten laste worden gebracht van de grondexploitatie. In de grondexploitatie zullen daartoe – na goedkeuring door de Provincie Utrecht - door Project B.V. budgetten worden opgenomen.
17.	<b>Financiële vergoeding Project B.V.</b>	n.o.t.k.
18.	<b>Overdracht gronden aan Project B.V.</b>	<i>[nader uit te werken naar aanleiding van fiscale optimalisatie. Zie ook de opmerking AKD bij artikel 15.]</i>
<b>III.</b>	<b>OPSCHORTENDE VOORWAARDEN</b>	
19.	<b>Opschortende voorwaarden</b>	De Overeenkomst wordt door de Provincie aangegaan onder de volgende opschortende voorwaarden:  [•]
<b>IV.</b>	<b>PLANNING</b>	
20.	<b>Proces in hoofdlijnen</b>	Partijen beogen ten aanzien van de voorbereiding en uitwerking van de Overeenkomst het volgende plan van aanpak te volgen:  [•]
<b>V.</b>	<b>SLOTBEPALINGEN</b>	
21.	<b>Overdracht rechten</b>	Project B.V. zal geen rechten of verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst overdragen aan een derde zonder de

# **BIJLAGE 8 CONCEPT TERMSHEET ONTWIKKELOVEREENKOMST**

CONCEPT d.d. 10 oktober 2022

Uitsluitend bestemd voor interne discussiedoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

		voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Provincie Utrecht.
22.	<b>Duur, tussentijdse beëindiging en ontbinding</b>	De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de transformatie en herontwikkeling van de Deelprojecten overeenkomstig de SOK Vliegbasis Soesterberg en de SOK Hart van Heuvelrug met uitzondering van die bepalingen die bestemd zijn om ook na die periode van kracht te blijven.  [Ontbindingsregeling desgewenst toevoegen ingeval van een ernstig toerekenbare tekortkoming en of surseance/faillissement].
23.	<b>Onvoorziene omstandigheden</b>	[Desgewenst een specifieke regeling opnemen die afwijkt van de wettelijke regeling terzake]
24.	<b>Regulatoire randvoorwaarden</b>	Project B.V. zal haar taken en bevoegdheden steeds uitoefenen met inachtneming geldende wet en regelgeving meer in het bijzonder (doch niet beperkt tot) (i) de Europese en nationale regelgeving met betrekking tot aanbestedingen alsmede met inachtneming van het provinciaal inkoopbeleid, (ii) de vigerende regels met betrekking tot verboden staatssteun en (iii) de uit de Wet markt en overheid voortvloeiende verplichtingen.
25.	<b>Toepasselijk recht</b>	Nederlands recht is van toepassing op deze Termsheet en de Transactiedocumentatie.
26.	<b>Geschillenregeling</b>	Indien geschillen niet in onderling overleg kunnen worden beslecht, zal de meest gereede partij een geschil in eerste aanleg voorleggen aan de bevoegde rechter te Midden-Nederland, tenzij de Provincie er voor kiest om een geschil te beslechten overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in artikel 27 van de SOK Vliegbasis Soesterberg in welk geval deze geschillenregeling exclusief van toepassing is op het betreffende geschil.

Aldus als hoofdlijnen van de Overeenkomst overeengekomen door Partijen en door middel van ondertekening van deze Termsheet als zodanig bevestigd.

---

**Provincie Utrecht**

Door:

Plaats:

Datum:

---

**[Project B.V.]**

Door:

Plaats:

Datum:

---

**Provincie Utrecht**

Door:

Plaats:

Datum:

---

**[Project B.V.]**

Door:

Plaats:

Datum:

# **BIJLAGE 8 CONCEPT TERMSHEET ONTWIKKELOVEREENKOMST**

*CONCEPT d.d. 10 oktober 2022*

*Uitsluitend bestemd voor interne discussiedoeleinden*

*Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend*