

Publicatie voornemen tot aangaan overeenkomst Ivoordreef

Objectinformatie

Adres: Ivoordreef Utrecht

Percelen: Gemeente Utrecht, sectie F nummers 1402 (geheel) en 2484 (gedeeltelijk)

Perceelsgrootte: circa 22.604 m²

Voornemen tot het aangaan overeenkomst Ivoordreef

De gemeente Utrecht is voornemens, ter uitvoering van gemeentelijke en provinciale beleidsdoelen en de Stedelijke Prestatieafspraken tussen Utrechtse Corporaties en de gemeente Utrecht, om een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten met het Samenwerkingsverband Ivoordreef Utrecht (hierna: SIVU) voor het project Ivoordreef – een woningbouwontwikkeling aan de Ivoordreef – en de daaruit voortvloeiende uitgifte(n) in erfpacht c.q. verkoop van de in de aanhef genoemde gronden. SIVU bestaat uit een corporatie (Stichting BO-EX '91) en twee ontwikkelaars (Ontwikkelcombinatie Ivoordreef C.V., waarin de deelnemende commanditaire partners zijn: Amvest Vastgoed B.V. en ERA contour B.V)

Ontwikkelcombinatie is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente is het SIVU de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de anterieure exploitatieovereenkomst van de locatie Ivoordreef en de daaruit voortvloeiende uitgifte(n) in erfpacht c.q. verkoop van gronden.

Het project Ivoordreef bestaat uit de sloop van het bestaande appartementengebouw met 174 sociale huurwoningen, de nieuwbouw van 308 woningen in de categorieën sociale huur, middenhuur (conform het Actieplan Middenhuur) en koop, een commerciële ruimte en een gebouwde parkeervoorziening. Daarnaast maakt ook het bouw- en woonrijpmaken van het exploitatiegebied onderdeel uit van het project.

De gemeente acht de beoogde integrale herontwikkeling van het exploitatiegebied Ivoordreef complex, en is van oordeel dat voor de realisatie van een Bouwplan en een Inrichtingsplan binnen de daarvoor gestelde tijdskaders redelijkerwijs vereist is dat de herontwikkeling wordt voorbereid en gerealiseerd door één samenwerkingsverband, waarvan de deelnemende partners gezamenlijk beschikken over voldoende kennis, ervaring en financiële slagkracht, bij de ontwikkeling en realisatie van vergelijkbare projecten van deze aard en omvang.

Daarbij komt dat voor de beoogde herontwikkeling van het Exploitatiegebied Ivoordreef de deelneming van de stichting BO-EX – onder meer gelet op haar taak als woningcorporatie, haar positie als erfpachter van de gronden waarop de bestaande bebouwing in het gebied is opgericht, en haar positie als toekomstig exploitant en erfpachter van de nieuw op te richten sociale woningen in het exploitatiegebied Ivoordreef – als cruciale partner in het intrinsieke ontwikkelproces en de realisatie van het Bouwplan redelijkerwijs is vereist, zowel vanuit privaatrechtelijk als vanuit bestuursrechtelijk perspectief.

De gemeente verliest daarbij niet uit het oog dat BO-EX als toegelaten instelling met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdraagt en wenst bij te dragen aan de uitvoering van de Woonvisie van de gemeente.

De plannen voor de herontwikkeling van de Ivoordreef dateren vanaf 2016, toen het “Startdocument herontwikkeling locatie Ivoordreef” is opgesteld en stichting BO-EX een marktconsultatie is gestart, teneinde haar partners te selecteren om in samenwerking met BO-EX een ontwikkelcombinatie te vormen ter realisatie van de beoogde herontwikkeling van het exploitatiegebied Ivoordreef.

Sinds die tijd zijn er verschillende informatiebijeenkomsten geweest, is er een aparte website gelanceerd en heeft de in december 2021 bestuurlijk vastgestelde bouwenvelophe in de zomer van 2021 ter inzage gelegen.

De gemeente is met het oog op het voorgaande tot de slotsom gekomen dat voor het aangaan van de beoogde anterieure exploitatieovereenkomst en de daaruit voortvloeiende uitgifte(n) in erfpacht c.q. verkoop van gronden redelijkerwijs één gegadigde in aanmerking komt, te weten het SIVU.

De gemeente is voornemens alle gronden in het Exploitatiegebied – als onderdeel van de anterieure exploitatieovereenkomst – uit te geven de stichting BO-EX '91 en de Ontwikkelcombinatie Ivoordreef C.V. als partners in het SIVU. De gemeente is van oordeel dat haar voornemen past in de mate van beleidsvrijheid die haar bij beslissingen als de onderhavige toekomen.

Niet eens met het voornemen tot het aangaan van overeenkomst Ivoordreef

Indien u zich niet kunt verenigen met het voornemen tot het aangaan van een anterieure exploitatieovereenkomst Ivoordreef (en de daaruit voortvloeiende uitgifte(n) in erfpacht c.q. verkoop), dan dient u dit uiterlijk voor 19 april 2022 12:00 uur, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan vastgoedgunningen@utrecht.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen aangaan anterieure exploitatieovereenkomst Ivoordreef". Indien uw bericht na deze termijn wordt ontvangen, staat het de gemeente vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat u in dat geval niet meer vrij om hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

De gemeente en SIVU zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de anterieure exploitatieovereenkomst Ivoordreef zou worden opgekomen.

Beoordeling van uw reactie

De gemeente zal uw gemotiveerde reactie beoordelen.

Er kunnen zich dan twee situaties voordoen:

1. De gemeente is het met uw reactie eens. Dit betekent dat de gemeente de uit de anterieure exploitatieovereenkomst voortvloeiende uitgifte(n) in erfpacht c.q. verkoop verhuur aan de Ontwikkelcombinatie zal heroverwegen.
2. De gemeente is het niet eens met uw reactie. In dat geval zal de gemeente u een termijn stellen van 20 kalenderdagen waarbinnen u nogmaals kunt aangeven dat u zich niet kunt verenigen met het voornemen tot het aangaan van de anterieure exploitatieovereenkomst (en de daaruit voortvloeiende uitgifte(n) in erfpacht c.q. verkoop). Dit kunt u doen door betekening van een kortgedingdagvaarding aan het adres van de gemeente. Indien voornoemde termijn wordt overschreden zonder dat de kortgedingdagvaarding aan het adres van de gemeente is betekend, staat het de gemeente vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat u in dat geval niet meer vrij om hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

De gemeente en SIVU zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de anterieure exploitatieovereenkomst zou worden opgekomen.

Reden publicatie

De Gemeente publiceert dit voornemen op [Vastgoedaanbod | \(utrecht.nl\)](#). Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), meer in het bijzonder het bepaalde in rechtsoverweging 3.1.6.