

Jaarbeurs Vastgoed BV
T.a.v. de heer H. Broeders
Postbus 8800
3503 RV UTRECHT

en

Kinépolis Immo BV
T.a.v. de heer E. Duquenne
Eeuwfeestlaan 20
1020 Brussel
België

Behandeld door E.V. van Hardeveld
Doorkiesnummer
E-mail e.van.hardeveld@utrecht.nl
Bijlage 2
Uw kenmerk
Uw brief van 23 juli 2014

Datum 15 mei 2015
Ons kenmerk 15.505034
Onderwerp Erfpachtovereenkomst Megabioscoop
Verzonden
Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heren Broeders en Duquenne,

Op 14 juli 2014 is de erfpachtovereenkomst Megabioscoop door de Gemeente en Jaarbeurs Vastgoed BV (hierna "Jaarbeurs") ondertekend, welke als bijlage aan deze brief is toegevoegd (**Bijlage 1**), hierna te noemen: "de Overeenkomst". In deze brief worden dezelfde definities gehanteerd als in de Overeenkomst, tenzij in deze brief uitdrukkelijk anders wordt vermeld.

Per brief van 23 juli 2014 heeft Jaarbeurs de Gemeente laten weten dat zij voornemens is om haar erfpachtpositie inzake het Perceel Vastgoedproject Bioscoop te willen overdragen. Deze brief is als bijlage toegevoegd (**Bijlage 2**).

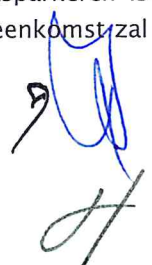
Thans is tussen Jaarbeurs en Kinépolis Immo BV afgesproken dat Jaarbeurs, nadat de erfpacht notarieel aan haar is uitgegeven door de Gemeente, haar positie zal overdragen aan Kinépolis Immo BV (hierna; "Kinépolis"), waarvan alle aandelen worden gehouden door Kinépolis Group NV. Niet Jaarbeurs, maar Kinépolis zal het Vastgoedproject Bioscoop voor eigen rekening en risico gaan realiseren. Na realisatie van het Vastgoedproject Bioscoop zal Kinépolis de bioscoop verhuren aan Wolff Megabioscoop Utrecht BV (waarvan alle aandelen worden gehouden door de Kinépolis Group NV) of aan een andere met Kinépolis Group NV verbonden onderneming.

Ingevolge artikel 16 van de Overeenkomst is de Gemeente bereid toestemming te geven voor de voorgenomen overdracht van het erfpacht door Jaarbeurs aan Kinépolis onder de navolgende voorwaarden;

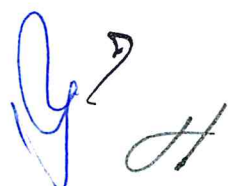
1. De juridische en financiële positie van de Gemeente ten gevolge van deze overdracht niet verslechtert.
2. Deze door de Gemeente, Jaarbeurs en Kinépolis ondertekende brief zal als bijlage deel uitmaken van de notariële akte tot uitgifte en overdracht van het Erfpachtrecht en de inhoud ervan zal, voor zover aan de orde, in akte worden verwerkt.



3. Jaarbeurs dient de Overeenkomst inclusief de bijbehorende bijlagen 1-op-1, door te leggen aan Kinépolis, die deze hierbij aanvaardt (contract overname).
4. In afwijking van het bepaalde onder sub 3. van deze brief blijven de volgende in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen bij Jaarbeurs, aangezien deze afspraken in de relatie Jaarbeurs-Gemeente zijn gemaakt. Jaarbeurs garandeert de Gemeente en Kinépolis de nakoming en uitvoering van deze verplichtingen, inhoudende dat Jaarbeurs verplicht is tot:
 - a. levering van haar eigendom en erfpachtposities als opgenomen in artikel 5 van de Overeenkomst;
 - b. het aanbrengen van de isolerende maatregelen als opgenomen in artikel 11 lid 5 van de Overeenkomst;
 - c. het bepaalde in artikel 27 lid 5 van de Overeenkomst terzake de aansluiting tussen het Vastgoedproject Bioscoop en de bestaande Jaarbeurshallen;
 - d. de verplichtingen op het gebied van archeologie tijdens dan wel voorafgaand aan het Bouwrijp maken van het Perceel als bepaald in artikel 31 van de Overeenkomst.
 - e. het bepaalde omtrent het dubbelgebruik als bedoeld in artikel 27 lid 4 van de Overeenkomst.Het vorenstaande betekent dat wanneer er sprake is van niet-nakoming door Jaarbeurs van vorenstaande verplichtingen, dit niet kan leiden tot ontbinding van de erfpachtovereenkomst c.q. het erfpachtrecht van het Perceel voor zover dit reeds door Jaarbeurs aan Kinépolis is overgedragen.
5. Jaarbeurs zal, in afwijking van het bepaalde in artikel 7 van de Overeenkomst, de gehele grondprijs van het Perceel bij uitgifte in erfpacht door de Gemeente aan de Gemeente voldoen. Dit betekent dat Kinépolis aan de Gemeente geen grondprijs meer verschuldigd is voor de verkrijging van het erfpachtrecht Megabioscoop. Verder ziet het bepaalde in artikel 7 uit de Overeenkomst op de uitgifte in erfpacht van de Gemeente aan Jaarbeurs en geldt deze bepaling niet voor Kinépolis.
6. Het bepaalde in artikel 5 lid 2 en artikel 26 leden 2 tot en met 5 van de Overeenkomst dient als kettingbeding in de notariële akte van uitgifte in erfpacht van het Perceel te worden benoemd en dient te worden toegevoegd conform het bepaalde in artikel 32 van de Overeenkomst.
7. In afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 2 van de Overeenkomst is Kinépolis niet (hoofdelijk) aansprakelijk voor de verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst voor zover deze verplichtingen als omschreven onder sub. 4 en sub. 8, voor zover deze laatste verplichtingen bij de Jaarbeurs blijven.
8. Jaarbeurs blijft tevens in verband met haar omliggende grondpositie partij bij de Overeenkomst. In het bijzonder geldt daarbij, dat:
 - a. Jaarbeurs, in afwijking van het bepaalde in artikel 27 lid 7 en 8 van de Overeenkomst, zowel in de tijdelijke als in de definitieve situatie jegens de Gemeente en Kinépolis verplicht is tot- en onherroepelijk garant staat voor- het ter beschikking stellen van het aantal fietsparkeerplaatsen ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop, het realiseren van een nieuwe fietsenstalling en de exploitatie van deze fietsenstalling als omschreven in artikel 27 lid 7 van de Overeenkomst alsmede tot het exclusief ter beschikking stellen en de exploitatie van de autoparkeerplaatsen ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop als omschreven in artikel 27 lid 8 van de Overeenkomst.
 - b. Kinépolis jegens de Gemeente en Jaarbeurs verplicht is om - en onherroepelijk garant staat voor - het afnemen van de auto- en fietsparkeerplaatsen en een inspanningsverplichting heeft om het feitelijke gebruik van de door Jaarbeurs te realiseren fiets- en autoparkeerplaatsen ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop als bedoeld in artikel 27 leden 7 en 8 van de Overeenkomst stimuleren, teneinde wildstallen en overlast van het fiets- en autoparkeren op en rondom het Vastgoedproject Bioscoop te voorkomen.
 - c. de Gemeente (als toekomstig eigenaar van de gronden waarop het tijdelijke auto- en fietsparkeren is voorzien) Jaarbeurs voor de tijdelijke situatie ingevolge de Omklap Oost-West een huurovereenkomst zal



- verstrekken voor de tijdelijke oplossing van het autoparkeren tot 1 januari 2023 (P3) alsmede het tijdelijk oplossen van het fietsparkeren tot 1 januari 2023 (locatie rondom het Veiligheidsgebouw op P3).
- d. in de definitieve situatie (vanaf 1 januari 2023) zal het autoparkeren door de Jaarbeurs aan de overzijde van het Merwedekanaal worden opgelost. Aan deze betreffende grond zal voor zover nodig de planologische bestemming (want geen erfpacht, maar eigendom) voor autoparkeren worden toegekend en zal – ten dienste van het Perceel een erfdienstbaarheid worden gevestigd. De te vestigen erfdienstbaarheid zal zodanig worden geredigeerd, dat de aanwezigheid, de beschikbaarheid en het gebruik van de autoparkeerplaatsen, zoals opgenomen in de Overeenkomst en deze brief, duurzaam en in de onmiddellijke nabijheid van het Vastgoedproject Bioscoop verzekerd is. Dit is een verplichting tussen Jaarbeurs en Kinépolis, aangezien de Gemeente hierbij geen partij is. In de definitieve situatie wordt het fietsparkeren door Jaarbeurs opgelost op eigen terrein in de nabijheid van het Vastgoedproject Bioscoop. Vorenstaande verplichting van Jaarbeurs geldt niet wanneer Jaarbeurs en Gemeente besluiten tot het gezamenlijk oplossen van het fietsparkeren en het realiseren van een gezamenlijke fietsenstalling.
 - e. ten behoeve van Kinépolis de onder a. voornoemde verplichting van Jaarbeurs als kettingbeding zal worden opgenomen, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 32 van de Overeenkomst. Indien Jaarbeurs haar rechten met betrekking tot de overige gronden van het Jaarbeursterrein aan een derde overdraagt, is Jaarbeurs verplicht deze verplichting in de vorm van een kettingbeding door te leggen aan haar rechtsopvolgers in de gerechtigdheid tot die gronden. Ten behoeve van Jaarbeurs zal de onder b. voornoemde verplichting van Kinépolis als kettingbeding worden opgenomen, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 32 van de Overeenkomst.
 - f. de afspraak inzake de vestiging van een erfdienstbaarheid ten behoeve van de overbouwingen incl. de drie steunpilaren zoals omschreven in artikel 4 lid 3 van de Overeenkomst dient te worden gewijzigd, inhoudende dat met de wijziging van de grondposities voor alle overbouwingen van het Vastgoedproject Bioscoop een erfdienstbaarheid ten laste van de gronden van Jaarbeurs dan wel de Gemeente en ten dienste van het Perceel moet worden gevestigd. In de notariële akte waarbij de Gemeente het Perceel in erfpacht uitgeeft aan Jaarbeurs als bedoeld in artikel 6 van de Overeenkomst zal de vestiging van zakelijke rechten (erfdienstbaarheden) –onder opschortende voorwaarde van overdracht van het erfpachtrecht aan een derde – en ten laste van Jaarbeurs en Gemeente geschieden.
 - g. in de notariële akte tot uitgifte als bedoeld in artikel 6 van de Overeenkomst Jaarbeurs haar medewerking verleent aan de toekomstige vestiging van al die erfdienstbaarheden die noodzakelijk mochten zijn voor de toegankelijkheid van het Perceel en haar bezoekers via het Jaarbeursterrein inclusief de Jaarbeurspassage (CB 2). Als nevenverplichting bij deze erfdienstbaarheid geldt dat Kinépolis een bijdrage verschuldigd is aan het beheer en onderhoud van de Centruboulevard (CB 1). Jaarbeurs is verplicht om, ter uitwerking van het bepaalde in artikel 12 lid 5 van de Overeenkomst afspraken met Kinépolis te maken, over diens bijdrage aan het beheer en onderhoud van de Centruboulevard (CB 1) overeenkomstig een nog te bepalen verdeelsleutel tussen de Gemeente en Jaarbeurs. Indien en voor zover Jaarbeurs en Kinépolis onderling besluiten af te wijken van voornoemde verdeelsleutel dan kan deze afwijking niet aan de Gemeente dan wel diens rechtsopvolgers worden tegengeworpen. De Gemeente verleent eveneens haar medewerking aan de vestiging van de in dit sub c bedoelde erfdienstbaarheden ten laste van gemeentegrond(en) voor zover de toegankelijkheid van het Perceel en haar bezoekers geschiedt via gemeentegrond(en) die niet als openbare weg zijn/worden bestemd.
9. Jaarbeurs jegens de Gemeente tot het moment van realisatie van het Vastgoedproject Bioscoop hoofdelijk aansprakelijk is voor de nakoming van de Overeenkomst, voor zover deze verplichtingen nog niet zijn nagekomen op het moment van vestiging van de erfpacht van het Perceel.

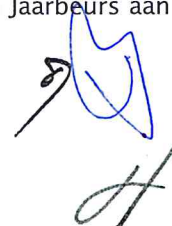


10. Met de ondertekening van deze brief Kinépolis de Gemeente vrijwaart voor eventuele claims c.q. aanspraken terzake het fiets- en autoparkeren ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop. Het gaat hierbij om de situatie dat er niet voldoende parkeerplaatsen zouden zijn ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop of Jaarbeurs haar verplichtingen terzake het fiets- en autoparkeren als opgenomen in deze brief niet nakomt. Het betreft hier dus primair een aangelegenheid tussen Jaarbeurs en Kinépolis onderling, waar de Gemeente buiten staat.
11. Onder verwijzing naar artikel 8 onder e. van deze brief deze verplichtingen niet als kettingbeding, zoals benoemd in artikel 32 van de Overeenkomst, door Kinépolis behoeven te worden opgelegd, aangezien deze verplichtingen bij de Jaarbeurs blijven. Het bepaalde in artikel 8 onder b. van deze brief dient wel als kettingbeding door Kinépolis te worden opgelegd aan rechtsopvolgers overeenkomstig artikel 32 van de Overeenkomst.
12. In aanvulling op de Overeenkomst het Perceel voor uitgifte door de Gemeente aan Jaarbeurs belast wordt met een opstalrecht ten behoeve van Jaarbeurs voor het hebben en houden van een koelwaterleiding, gelegen in de ondergrond van het Perceel. Deze koelwaterleiding maakt onderdeel uit van het Wko-systeem van de Jaarbeurs, voor welk systeem ingevolge de Oost-West Omklap een opstalrecht ten behoeve van Jaarbeurs zal worden gevestigd.
13. Het concept van de notariële akte tot overdracht van de Erfpacht van het Perceel door Jaarbeurs aan Kinépolis tijdig ter goedkeuring aan de Gemeente dient te worden voorgelegd.
14. Indien en voor zover de Ontwikkelovereenkomst en de Overeenkomst van grondruiling tussen Gemeente en Jaarbeurs niet tot stand komen en indien het huidige erfpachtrecht van Jaarbeurs rondom het Perceel ongewijzigd wordt voorgezet, de verplichting van Jaarbeurs tot het ter beschikking stellen van de auto- en fietsparkeerplaatsen, de realisatie van de fietsenstalling en de exploitatie hiervan, als onderdeel van en in aanvulling op het huidige erfpachtrecht van Jaarbeurs dient te worden gevestigd conform het bepaalde in de Overeenkomst en deze brief. De vestiging van laatstgenoemd zakelijk recht dient voorafgaand aan de ingebruikname van het Vastgoedproject Bioscoop, doch uiterlijk 31 december 2015 te worden gevestigd. De vestiging behoeft de voorafgaande instemming van de Gemeente. De kosten die hiermee gepaard gaan komen voor rekening van Jaarbeurs.
Indien en voor zover het huidige erfpachtrecht van Jaarbeurs, dat tot 31 december 2069 duurt, eindigt en de Gemeente het vol eigendom van de omliggende gronden rondom het Vastgoedproject Bioscoop verkrijgt, dan is Gemeente bereid om alsdan die erfdiensbaarheden te vestigen (overbouwing, toegankelijkheid bezoekers, bereikbaarheid ten behoeve van expeditie) die nodig zijn ten behoeve van het huidige ontwerp van het Vastgoedproject Bioscoop, een ander op de voor de Gemeente, en met inachtneming van de invulling van het Oosterrein, minst bezwarende wijze.

Akkoord:

Door ondertekening van deze brief verklaren Partijen zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk akkoord met de door de Gemeente gestelde voorwaarden aan de toestemming ex artikel 16 van de Overeenkomst en de uitwerking daarvan als genoemd in deze brief. Kinépolis dient deze brief, inhoudende een vrijwaring, ook voor akkoord te ondertekenen, zodat zij bekend is met de gemaakte afspraken ter nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst.

Na rechtsgeldige ondertekening van deze brief (in drievoud verzonden) en parafering van de pagina's door de Gemeente, Jaarbeurs en Kinépolis wordt de toestemming als opgenomen in de Overeenkomst te zijn verleend. Deze toestemming is uitsluitend bedoeld voor overdracht van het erfpachtrecht van het Perceel van Jaarbeurs aan Kinépolis en is geldig tot en met 31 december 2015.



Projectorganisatie Stationsgebied
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht

Gaarne ontvangen wij één volledig ondertekend en geparafeerd exemplaar van deze brief retour.

Datum:

Plaats:

15/5-2015



Gemeente



Jaarbeurs



Kinépolis