

HOOFDSTUK II: ALGEMENE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

2.1 Ontbinding koopovereenkomst 20 november 1997

Met het aangaan van onderhavige overeenkomst wordt de koopakte zoals deze is getekend op 20 november 1997 tussen de Gemeente en OMB B.V. tussen Partijen ontbonden. Partijen kunnen aan vermelde koopakte geen enkel recht (meer) ontlenen.

2.2 Ontbinding intentie-overeenkomst

OMB B.V. en de Gemeente Barneveld verklaren hierbij accoord te gaan met de ontbinding van de intentie-overeenkomst die op 12 maart 1996 is gesloten tussen OMB B.V., de Gemeente Barneveld en Heijmans Projectontwikkeling B.V. te Rosmalen. Middels de ondertekening van een Side-Letter zal Heijmans Projectontwikkeling B.V. haar fiat verlenen aan de ontbinding van de intentie-overeenkomst. Het intentiekrediet zal geheel en al ten laste worden gebracht van C.V. "De Burgt 1".

2.3 Bestemmingsplan en vergunningen

2.3.1 De Gemeente heeft zowel de inspraakprocedure ten behoeve van "De Burgt" als de artikel 19 procedure ten behoeve van deelgebied "De Tuinen" op 23 juni 1998 in procedure gebracht. De Gemeente zal zoveel mogelijk bevorderen dat alle noodzakelijke procedures tot aan het van kracht worden van dit bestemmingsplan met voortvarendheid worden gevoerd c.q. behandeld.

2.3.2 Gezien het karakter van dit bestemmingsplan (een globaal bestemmingsplan dat uitwerkingsplannen vereist) zal de Gemeente voorts de benodigde uitwerkingsplannen (doen) opstellen en zoveel mogelijk bevorderen dat alle eventueel noodzakelijke procedures tot aan het van kracht worden van deze uitwerkingsplannen met voortvarendheid worden gevoerd c.q. behandeld.

2.3.3 Indien de Gemeente het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt en/of zodanige planologische maatregelen treft dat het planologisch kader voor het Uitbreidingsplan wijzigt ten opzichte van het bestemmingsplan en zulke afwijkingen de exploitatie van C.V. "De Burgt 1" en/of CV "De Burgt 2"

- ‘Sociale sector’ : koophuizen met een maximale vrij-op-naamprijs van *f* 177.000,-- (prijspeil 1998). Voor de indexering is het Besluit Woninggebonden Subsidies van toepassing.
- ‘Middeldure sector’ : koophuizen met een vrij-op-naamprijs tussen 177.000,- en *f* 252.000,-- (prijspeil 1998), waarbij per deelgebied een gemiddelde prijs van maximaal *f* 220.000,-- dient te worden gerealiseerd. Jaarlijks kunnen de prijzen maximaal worden vermeerderd met de Consumentenprijsindexreeks werknemersgezinnen (laag), 1990 = 100, van het Centraal Bureau voor de Statistiek, vanaf 01/01/1999.
- ‘Vrije sector’ : koophuizen met een vrij-op-naamprijs boven de maximale prijs van de middeldure sector.
- ‘Stichtingskosten middeldure en vrije sector’ : de grondkosten inclusief Disagio vermeerderd met de aanneemsom, de ontwikkelingskosten en de bijkomende kosten.
- ‘Marktconform’ : onder condities die gelden bij vrije concurrentie.
- ‘Woningbouwcontingent’ : het door de provincie toegewezen aantal woningen dat in een bepaalde periode mag worden gerealiseerd.
- ‘Disagio’ : het verlies op de inbreng van gronden.
- ‘Side-letter’ : brief bij de Samenwerkingsovereenkomst waarin een aantal afspraken op operationeel niveau is vermeld.

nadelig beïnvloeden, dan zijn de daaruit voortvloeiende nadelige gevolgen in de exploitatie voor rekening van C.V. "De Burgt 1" en/of CV "De Burgt 2".

Bovenstaande met dien verstande dat indien de bedoelde wijzigingen worden doorgevoerd door de Gemeente, zonder dat daartoe een juridische noodzaak en/of een dringende reden wegens een externe - buiten de Gemeente staande - oorzaak bestond, dan zijn de daaruit voortvloeiende nadelige gevolgen in de exploitatie van C.V. "De Burgt 1" en/of CV "De Burgt 2" voor rekening van de Gemeente, voorzover zulke nadelige gevolgen niet worden gecompenseerd door positieve effecten in de exploitatie van C.V. "De Burgt 1" en/of CV "De Burgt 2" als gevolg van zulke besluitvorming.

2.3.4 Indien het beoogde Bestemmingsplan, anders dan ten gevolge van gemeentelijke besluitvorming niet ongewijzigd van kracht wordt, dan zal C.V. "De Burgt 1" de Grondexploitatiebegroting aan die gewijzigde situatie aanpassen, waarbij de oorspronkelijke uitgangspunten van de Stedenbouwkundige Hoofdstructuur en de Grondexploitatiebegroting zoveel mogelijk gehandhaafd zullen worden, een en ander met inachtneming van het in het in lid 2.3.3 bepaalde.

2.3.5 De Gemeente zal zoveel mogelijk bevorderen dat alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de ontwikkeling van het Uitbreidingsplan en bij de ontwikkeling en realisering van de beoogde bebouwing in het Uitbreidingsplan - zo nodig bij wege van anticipatie - verleend zullen worden. Voorzover de Gemeente zelf deze besluiten dient te nemen, zal zij de betreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voorzover andere overheden de betreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming van dergelijke besluiten zoveel mogelijk bevorderen.

2.4 Hoedanigheid Partijen

2.4.1 Partijen handelen bij het aangaan van deze Samenwerkingsovereenkomst voor zichzelf, doch - in verband met de juridische structuur van de samenwerking - tevens ten behoeve van een of meerdere, hierna per partij nader aan te duiden andere vennootschap(pen).

2.4.2 De Gemeente handelt voor zich, doch mede ten behoeve van de GBO B.V., welke als commanditaire vennoot zal deelnemen in C.V. "De Burgt 1" en C.V. "De Burgt 2".

2.4.3 OMB B.V. en de Gemeente handelen mede ten behoeve van de commanditaire vennootschap C.V. "De Burgt 1" en C.V. "De Burgt 2", alsmede ten behoeve van de besloten vennootschap GEM 1 B.V. en GEM 2 B.V..

2.4.4 Ter zake van de verplichtingen voor GBO B.V. uit deze Samenwerkingsovereenkomst voortvloeiende, is OMB B.V. gerechtigd de GBO B.V. aan te spreken. Ter zake van de publiekrechtelijke verplichtingen uit deze Samenwerkingsovereenkomst voortvloeiende, is OMB B.V. gerechtigd de Gemeente aan te spreken. Ter zake van de verplichtingen voor OMB B.V. uit deze Samenwerkingsovereenkomst voortvloeiende zijn zowel GBO B.V. als de Gemeente gerechtigd OMB B.V. aan te spreken.

2.5 Communicatie Partijen

2.5.1 De publieke en private partijen, te weten de Gemeente enerzijds en OMB B.V. anderzijds, zullen tenminste eenmaal per jaar, of zo vaak als één van hen noodzakelijk oordeelt, informatief overleg voeren omtrent de uitvoering van de publiek-private samenwerking, zoals bedoeld in deze Samenwerkingsovereenkomst. Aan bedoeld informatief overleg zal namens partijen minimaal worden deelgenomen door het gemeentebestuur en door de directie van OMB B.V..

2.5.2 Doel van het informatief overleg is de informatie-uitwisseling tussen Partijen inzake de uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst en de afstemming tussen de activiteiten van C.V. "De Burgt 1" en C.V. "De Burgt 2" in het Uitbreidingsplan met de publiekrechtelijke besluitvorming van de Gemeente welke nodig is in het kader van de uitvoering van deze Samenwerking. Onder opgave van redenen kunnen partijen voorts andere onderwerpen, welke zij van belang achten voor de goede uitvoering van deze Samenwerking in dit periodiek overleg aan de orde te stellen.

2.5.3 De Gemeente zal OMB B.V. vooraf informeren over voorgenomen besluitvorming binnen de Gemeente Barneveld, indien en voorzover relevant voor het Uitbreidingsplan en/of voor de Grondexploitatie van C.V. "De Burgt 1" en C.V. "De Burgt 2" en wel zodra de Gemeente beschikt over zulke relevante informatie.

2.6 Inhuren gemeente Barneveld

OMB B.V. gaat akkoord met het eerste recht van aanbidding dat wordt verleend door C.V. "De Burgt 1" en C.V. "De Burgt 2" aan gemeentelijke afdelingen voor dienstverlening door deze afdelingen aan C.V. "De Burgt 1" en C.V. "De Burgt 2" waarbij de C.V. "De Burgt 1" en C.V. "De Burgt 2" marktconformiteit als uitgangspunt bij de beoordeling van de aanbidding zal hanteren.

2.7 Marktconformiteit

2.7.1 Alle aanbestedingen van werk of diensten die C.V. "De Burgt 1" en C.V. "De Burgt 2" doet aan OMB B.V. en/of de Gemeente zullen geschieden op marktconforme basis. Dit houdt in dat de geoffreerde prijzen door OMB B.V. kunnen worden getoetst op hun marktconformiteit door een door beide partijen te accepteren gecertificeerd ingenieursbureau De diensten die door de Gemeente worden aangeboden, kunnen worden getoetst door middel van het vragen van een begroting of prijsopgave aan een vergelijkbare aanbieder van de gevraagde diensten.

2.7.2 Mocht na toetsing van de begroting c.q. de geoffreerde bedragen blijken dat deze 5% of meer hoger zijn dan welke worden aangeboden door deze derden, in die zin dat derden een volledig vergelijkba(a)r(e) werk of dienst onder dezelfde condities kan leveren doch voor een prijs die meer dan 5 % lager is dan de door OMB B.V. of de Gemeente geoffreerde prijs, dan is het OMB B.V. of de Gemeente éénmalig toegestaan haar begroting of offerte in overleg met C.V. "De Burgt 1" of C.V. "De Burgt 2" aan te passen. Indien er geen overeenstemming over de begroting c.q. de geoffreerde bedragen kan worden bereikt, dan zal het gecertificeerde ingenieursbureau een bindend advies geven.

2.8 Duur van de samenwerking/tussentijdse opzegging

2.8.1 Onderhavige Samenwerkingsovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van Fase 1 en Fase 2. Na realisatie van Fase 1 zal C.V. "De Burgt 1" conform de regelingen welke daartoe in de overeenkomst van oprichting C.V. "De Burgt 1" afgewikkeld worden en zal C.V. "De Burgt 1" worden ontbonden. Na realisatie van Fase 2 zal C.V. "De Burgt 2" conform de regelingen welke daartoe in de

- overeenkomst van oprichting C.V. "De Burgt 2" afgewikkeld worden en zal C.V. "De Burgt 2" worden ontbonden.
- 2.8.2 Tussentijdse beëindiging of opzegging van onderhavige Samenwerkingsovereenkomst is niet mogelijk anders dan in de gevallen als genoemd in dit artikel onder 2.8.3.
- 2.8.3 Tussentijdse beëindiging -dit wil zeggen: directe eenzijdige opzegging door (een der) Partij(en) c.q. beëindiging van onderhavige overeenkomst- is slechts mogelijk indien de Gemeente en/of OMB B.V., ondanks behoorlijke schriftelijke inverzuimstelling door de andere partij, in ernstige mate toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Samenwerkingsovereenkomst, en voorts in geval van faillissement, aanvraag(en) van surséance van betaling en/of ontbinding van OMB B.V..
- 2.8.4 In geval van tussentijdse beëindiging is de partij die aanleiding gaf tot de beëindiging verplicht om zijn aandelen in GEM 1 B.V. en GEM 2 B.V. en zijn commanditaire deelname in C.V. "De Burgt 1" en C.V. "De Burgt 2" aan de andere partij(en) aan te bieden, voor wat betreft de aandelen in GEM 1 B.V. met inachtneming van de bepalingen van de blokkeringsregeling in de statuten van GEM 1 B.V. en GEM 2 B.V. en voor wat betreft zijn commanditaire deelname in C.V. "De Burgt 1" en C.V. "De Burgt 2" met inachtneming van het bepaalde in de oprichtingsakte van C.V. "De Burgt 1" en C.V. "De Burgt 2".
- 2.8.5 In geval van tussentijdse beëindiging verbeurt de partij die aanleiding gaf tot de beëindiging ten gunste van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van f 1.000.000,--, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten en verhaal.

2.9 Publiekrechtelijk verhaal

De Gemeente verbindt zich jegens OMB om af te zien van haar (publiekrechtelijke) mogelijkheden tot het verhaal van kosten ten laste van een of meerdere van de overige partijen, zoals door middel van baatbelasting(en), grondexploitatiebelasting (wetgeving hieromtrent is in voorbereiding), op grond van de gemeentelijke exploitatieverordening, of anderszins. Indien en voorzover de Gemeente in het kader van de activiteiten uit hoofde van de

onderhavige samenwerking op grond van publiekrechtelijke regelgeving verplicht is aan een of meer van de overige partijen (publiekrechtelijke) heffingen zoals hiervoor bedoeld op te leggen, zal zij deze heffingen privaatrechtelijk restitueren aan de desbetreffende partij(en).

2.10 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

2.11 Recht en domicilie

Deze Samenwerkingsovereenkomst wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht. Partijen kiezen domicilie in Barneveld.

2.12 Geschillen

Alle geschillen, uitgezonderd die waarin het gebruik van publiekrechtelijke bevoegdheden in het geding zijn, welke bij de uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst mochten ontstaan, zullen na overleg van de Raad van Vennoten worden beslecht door onderling overleg.

2.13 Partijen zullen voor 31 december 1998 een externe deskundige benoemen die zal bemiddelen indien het in artikel 2.12 genoemd informele overleg niet leidt tot beslechting van het geschil. De exacte rol van de onafhankelijke deskundige, alsmede de te volgen procedure bij bemiddeling, zal tevens voor 31 december 1998 worden vastgelegd door de Raad van Vennoten.

2.14 Varia

2.14.1 Partijen onderkennen dat de Gemeente de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft voor het effectueren van haar deelname in GBO B.V., GEM 1 B.V. en GEM 2 B.V.. Indien bedoelde goedkeuring onverhoopt niet binnen drie maanden na ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst mocht worden verkregen, zullen partijen deze Samenwerkingsovereenkomst zodanig aanpassen, dat hun doelstellingen in een gewijzigde structuur van samenwerking ook bereikt kunnen worden.

- 2.14.2 Partijen onderkennen dat het essentieel is dat ter zake van de verwerving van de gronden door C.V. *“De Burgt 1”* en C.V. *“De Burgt 2”* geen overdrachtsbelasting betaald dient te worden. Hieromtrent zal met de fiscale autoriteiten overleg worden gevoerd. Indien -om welke reden ook- hiervoor geen vrijstelling wordt verkregen zullen partijen deze Samenwerkingsovereenkomst zonodig aanpassen. Aanpassing zal zodanig geschieden dat de doelstellingen van Partijen in een gewijzigde structuur van samenwerking ook bereikt kunnen worden.
- 2.14.3 Bij de ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst wensen partijen de personele samenstelling van de diverse organen van GBO B.V., C.V. *“De Burgt 1”*, C.V. *“De Burgt 2”*, GEM 1 B.V. en GEM 2 B.V. in te vullen conform BIJLAGE VII.
- 2.14.4 Zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Partijen is geen der Partijen gerechtigd zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Samenwerkingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
- 2.14.5 Indien in deze Samenwerkingsovereenkomst wordt gesproken van de Gemeente wordt daarmee het gemeentebestuur bedoeld, tenzij de wet de Burgemeester of de Gemeenteraad terzake als uitsluitend bevoegd orgaan aanmerkt.
- 2.14.6 Claims van derden inzake planschade (zoals bedoeld in artikel 49 WRO) komen inclusief de bijkomende kosten voor rekening van C.V. *“De Burgt 1”* of C.V. *“De Burgt 2”*. Indien de Gemeente of OMB B.V. planschade als gevolg van besluiten van de C.V. *“De Burgt 1”* of C.V. *“De Burgt 2”* verwacht, en de gemeente of OMB B.V. wenst aansprakelijkheid voor deze planschade te vermijden, dan dient de Gemeente of OMB B.V. haar bezwaren schriftelijk bij C.V. *“De Burgt 1”* of C.V. *“De Burgt 2”* mede te delen zodat genoemde bezwaren traceerbaar worden. Bovenstaande geldt vice versa voor de C.V. *“De Burgt 1”* en C.V. *“De Burgt 2”* ten opzichte van besluiten de Gemeente.
- 2.14.7 OMB B.V. kiest de architect voor de in haar opdracht te ontwikkelen en/of te bouwen woningen alsmede de notaris, die zal worden belast met de akte van eigendomsoverdracht. Dit laatste in afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden van de Gemeente. OMB zal ervoor zorgdragen, dat de feitelijke aktepassering zal kunnen plaatsvinden in het dorp Barneveld.

2.15 Risico's

Zowel de Gemeente als OMB B.V. zijn slechts aansprakelijk voor het bedrag dat zij inbrengen in C.V. "De Burgt 1" of C.V. "De Burgt 2". De gemeentelijke aansturing van C.V. "De Burgt 1" en C.V. "De Burgt 2" door de commanditair vennoot GBO B.V. vormt een additionele risicobeperking voor de Gemeente.