

Bijlage 1 bij raadsvoorstel nr. 12-12

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Inzake

Het project Columbizpark te Barneveld

De Ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE BARNEVELD**, gevestigd en kantoorhoudende aan het Raadhuisplein 3 te Barneveld, te dezen vertegenwoordigd door burgemeester de heer Dr. J.W.A. van Dijk, hierna te noemen: de Gemeente;

en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HEILIJGERS PROJECTONTWIKKELING BV**, gevestigd en kantoorhoudende te Amersfoort, zijnde een onderdeel van Koninklijke BAM Groep NV gevestigd te Bunnik, ten dezen vertegenwoordigd door de heer H.J.A. Oskamp, directeur, hierna te noemen: Ontwikkelaar;

Hierna individueel ook te noemen als Partij of gezamenlijk als Partijen;

In aanmerking nemende:

- (a) Partijen zijn op 28 maart 2006 een overeenkomst aangegaan (hierna de Overeenkomst) terzake van de herontwikkeling van het stationsgebied gelegen in de nabijheid van het NS station Barneveld Noord (ook wel aangeduid met: Subsidiefase) alsmede terzake van de herontwikkeling van een ten noorden daarvan gelegen verouderd bedrijventerrein tot een modern bedrijventerrein annex kantoorlocatie (ook wel aangeduid met Ontwikkelingsvlek en later aangeduid met "Columbizpark"). De Overeenkomst is partijen genoegzaam bekend;
- (b) De Subsidiefase is omstreeks medio 2009 voltooid en afgerond;
- (c) Gaandeweg het proces om tot ontwikkeling van het Columbizpark te komen, is gebleken dat de grondexploitatie ten behoeve van het Columbizpark een sterk negatief resultaat te zien geeft.
- (d) Ontwikkelaar heeft aanleiding gezien om zich te beroepen op een buitengerechtelijke ontbinding van de Overeenkomst per 9 augustus 2010. De Gemeente heeft de buitengerechtelijke ontbinding niet erkend.
- (e) Om ieder voor hen moverende reden hebben Partijen aanleiding gevonden om de Overeenkomst terzake van de ontwikkeling van het Columbizpark te beëindigen en dienaangaande te komen tot afspraken die in deze Vaststellingsovereenkomst zijn neergelegd.

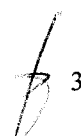
1

Komen overeen als volgt:

1. Partijen beëindigen de Overeenkomst met ingang van 7 december 2011 en zulks met in achtneming van de in deze Vaststellingsovereenkomst opgenomen nadere afspraken;
2. Ter uitvoering van artikel 20.6 van de Overeenkomst betaalt Ontwikkelaar aan de Gemeente een bedrag van EUR 2.850.000,- (zegge tweemiljoen achthonderdvijftig duizend euro);
3. Ontwikkelaar betaalt een eerste tranche van EUR 2.000.000,- (zegge: twee miljoen euro) van de onder 2. overeengekomen bijdrage, uiterlijk op vrijdag 23 december 2011 om 13.00 uur door middel van een telefonische overboeking op een daartoe door de Gemeente aan te wijzen bankrekening;
4. Ontwikkelaar is over de tweede tranche van EUR 850.000,- (zegge achthonderdvijftig duizend euro) een jaarrente verschuldigd van 4,5 % vanaf 1 januari 2012 tot het moment van betaling doch uiterlijk tot en met 30 juni 2017. De rentevergoeding wordt gelijk voldaan met de betaling(en) door Ontwikkelaar van de tweede tranche aan de Gemeente op de daartoe door de Gemeente aangewezen bankrekening; e.e.a. met inachtneming van het bepaalde in artikel 6;
5. De Gemeente verleent Ontwikkelaar een bouwclaim t.b.v. 150 grond gebonden woningen op de navolgende voorwaarden:
 - De Gemeente zal t.g.t. een grondverkoopovereenkomst met Ontwikkelaar aangaan gelijk Ontwikkelaar bereid is die aan te gaan, ter zake van bouwrijpe bouw kavels ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie door Ontwikkelaar van 150 grond gebonden woningen;
 - De grondverkoopovereenkomst zal worden aangegaan onder de in de gemeente Barneveld gebruikelijke voorwaarden zoals die ook zullen gelden voor andere bedrijven die grondverkoopovereenkomsten met de Gemeente sluiten;
 - De bouw kavels worden afgenomen tegen een grondprijs die zal worden gebaseerd op het dan actuele gemeentelijke grondprijzenbeleid;
 - Ontwikkelaar is verplicht de door de Gemeente aangeboden bouw kavels af te nemen als een voorverkooppercentage is bereikt van 70% van de op de betreffende bouw kavels te realiseren woningen;
 - Op de bouw kavels zal Ontwikkelaar een woningbouwprogramma realiseren dat een gemiddelde uitsnede zal zijn van het dan voor de gemeente geldende woningbouwprogramma e.e.a. op basis van de als dan door de Gemeente gehanteerde prijsklassen ter zake van goedkoop, middelduur en duur;
 - De bouw kavels zullen zijn gelegen binnen de gemeente Barneveld zoals het plangebied Holzenbosch (Voorthuizen-Zuid) en het plangebied Barneveld-Noord;
 - Partijen streven er naar om uiterlijk op 1 januari 2016 te zijn gestart met de bouw van de woningen.

6. De bouwclaim kan in drie fases door Ontwikkelaar worden gerealiseerd. De betaling van de tweede tranche ad EUR 850.000,- plus de daarover opgekomen rente geschiedt per woning als volgt:
- de eerste 50 bouwkavels: betaling nihil
 - vanaf de 51-ste bouwkavel tot en met 150-ste bouwkavel: betaling EUR 8.500,- plus opgekomen rente per bouwkavel op het moment van notarieel transport van de betreffende bouwkavels.
7. In het geval Ontwikkelaar niet in staat blijkt om bouwkavels die de Gemeente in het kader van deze Vaststellingsovereenkomst aan Ontwikkelaar heeft aangeboden, uiterlijk op 31 december 2020 van de Gemeente af te nemen (notarieel transport), is Ontwikkelaar gehouden het nog niet betaalde deel van de tweede tranche plus opgekomen rente, uiterlijk binnen 3 kalenderdagen na 31 december 2020 aan de Gemeente te betalen op de door de Gemeente aangewezen bankrekening. Alsdan komt tevens de (eventueel resterende) bouwclaim van Ontwikkelaar na 31 december 2020 te vervallen.
8. In geval de Gemeente niet in staat blijkt om uiterlijk op 31 december 2020 alle bouwkavels aan Ontwikkelaar aan te bieden in het kader van deze Vaststellingsovereenkomst, zullen Partijen nadere afspraken maken over een invulling van de resterende bouwclaim na 31 december 2020 onder handhaving van de eerste zes voorwaarden onder punt 5. van deze Vaststellings-overeenkomst. De betaling van het op dat moment niet betaalde deel van de tweede tranche zal door Ontwikkelaar worden voldaan op het moment van notariële afname van de betreffende bouwkavels.
- Het nog niet betaalde deel van de tweede tranche zal vanaf 1 januari 2021 tot aan het moment van betaling worden geïndexeerd op basis van de CPI-index voor alle huishoudens, 2021=100. In geval uiterlijk op 31 december 2025 blijkt dat nog niet alle bouwkavels in het kader van de bouwclaim van 150 woningen aan Ontwikkelaar zijn overgedragen geldt indien dit is toe te rekenen aan Ontwikkelaar: artikel 7 mutatis mutandis, en indien dit is toe te rekenen aan de Gemeente: dat partijen met elkaar in overleg treden over afwikkeling van de resterende bouwclaim.
9. De Vaststellingsovereenkomst is ondeelbaar.
10. Rechten en verplichtingen uit deze Vaststellingsovereenkomst kunnen niet worden overgedragen aan derden zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan voorwaarden aan haar toestemming verbinden.
11. Partijen verlenen elkaar ter zake van Overeenkomst met het oog op de ontwikkeling van het Columbizpark (lees Ontwikkelingsvlek) hierbij over en weer finale kwijting, eventuele overige aanspraken tussen partijen uit andere hoofde blijven bestaan.
12. De in deze Vaststellingsovereenkomst genoemde bedragen worden vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting, waartoe ter gelegenheid van de betaling dan de noodzakelijke BTW factuur wordt verschaft door de Gemeente.

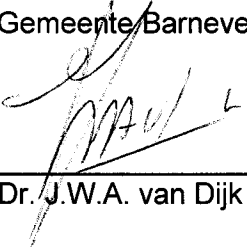
3



13. Deze Vaststellingsovereenkomst wordt ontbonden wanneer de raad van de gemeente wensen en bedenkingen formuleert die het college van burgemeester en wethouders tot het oordeel brengen dat de Vaststellings-overeenkomst niet in stand kan blijven. De Gemeente kan tot uiterlijk ultimo april 2012 een schriftelijk beroep doen op deze ontbindende voorwaarde. In voorkomend geval is de Gemeente gehouden het reeds door Ontwikkelaar betaalde bedrag ad EUR 2.000.000,- per ommekeer en onvoorwaardelijk terug te betalen aan Ontwikkelaar, zonder dat de Gemeente aanspraak kan maken op verrekening, opschorting of uitstel van retourbetaling op welke wijze dan ook.

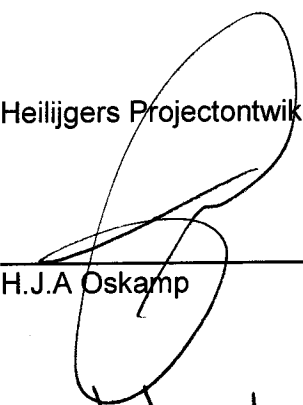
Deze Vaststellingsovereenkomst is in tweevoud ondertekend te Barneveld op
21. December 2011

Gemeente Barneveld



Dr. J.W.A. van Dijk

Heilijgers Projectontwikkeling BV



H.J.A. Oskamp

Voortbehoed RUTB
Koninklijke BAM Groep
is nog van toepassing

