

HOOFDSTUK III: SAMENWERKING FASE 1

3.1 Oprichting C.V. "De Burgt 1" en GEM 1 B.V.

3.1.1 Partijen verbinden zich jegens elkaar om zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst - doch uiterlijk binnen één maand daarna - over te gaan tot de oprichting van de hieronder vermelde vennootschappen, met dien verstande dat de Gemeente bevoegd is om deze termijn te verlengen voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de verkrijging van de goedkeuring door Gedeputeerde Staten, de verklaring van geen bezwaar door het Ministerie van Justitie, alsmede de gebruikelijke wettelijke goedkeuringen.

3.1.2 De Gemeente zal middels een besloten vennootschap, te weten Gemeente Barneveld Ontwikkeling B.V., participeren in een commanditaire vennootschap: C.V. "De Burgt 1".

3.1.3 OMB B.V. en de Gemeente Barneveld Ontwikkeling B.V. richten gezamenlijk GEM 1 B.V. op, zulks overeenkomstig de modelstatuten die als BIJLAGE II zijn toegevoegd. Ter zake van deze oprichting komen Partijen zo spoedig mogelijk na ondertekening tot een zogenaamde 'intentieverklaring tot oprichting'. Deze intentie tot oprichting resulteert in een besloten vennootschap in oprichting; te noemen GEM 1 B.V. i.o. Deze besloten vennootschap zal direct worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

3.1.4 De Gemeente en OMB B.V. verbinden zich jegens elkaar om:

- a. er blijvend voor zorg te dragen dat de statuten van GEM 1 B.V. niet strijdig zullen zijn met de inhoud van deze Samenwerkingsovereenkomst, noch met de oprichtingsakte van C.V. "De Burgt 1";
- b. geen aandelen in GEM 1 B.V. onderwerp te maken van enige overeenkomst noch deze aandelen te zullen belasten met zekerheidsrechten ten behoeve van derden;
- c. er voor zorg te dragen dat GEM 1 B.V. dadelijk na de oprichting zal toetreden tot de Samenwerkingsovereenkomsten, de uit deze Samenwerkingsovereenkomst voor die vennootschappen voortvloeiende verplichtingen onverkort en onvoorwaardelijk zal aanvaarden, en geen andere activiteiten zal ontplooiën dan de activiteiten ter uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst;

d. in het geval dat C.V. "*De Burgt 1*" ten aanzien van de Gemeente Barneveld Ontwikkeling B.V. danwel ten aanzien van de OMB B.V. beëindigd wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 van de overeenkomst tot oprichting van C.V. "*De Burgt 1*" de door de Gemeente respectievelijk de door OMB B.V. gehouden aandelen in GEM 1 B.V. aan de medeaandeelhouders in GEM 1 B.V. aan te bieden overeenkomstig de statutaire regeling daaromtrent in de statuten van GEM 1 B.V..

3.1.5 Partijen zullen vanaf de ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst tot aan de formele oprichting van GEM 1 B.V slechts unaniem besluiten nemen met betrekking tot de ontwikkeling van het Uitbreidingsplan en slechts gezamenlijk verbintenissen tegenover derden aangaan en rechtshandelingen verrichten voor en namens GEM 1 B.V..

3.1.6 De verbintenissen welke Partijen vóór de ondertekening van deze Samenwerkingsovereenkomst jegens derden zijn aangegaan in het kader van de (voorbereiding van de) ontwikkeling van het Uitbreidingsplan Fase 1, en de uit zulke verbintenissen voortvloeiende resultaten, rechten en verplichtingen, zullen bij oprichting van C.V. "*De Burgt 1*" aan haar worden overgedragen.

3.1.7 Partijen maken zich sterk dat GEM 1 B.V. bij haar oprichting de in lid 11 bedoelde verbintenissen en rechtshandelingen van Partijen zullen bekrachtigen c.q. onverkort en onvoorwaardelijk zullen aanvaarden.



3.2 Inbreng Gronden in C.V. "De Burgt I"

3.2.1 Door OMB B.V. worden de volgende gronden van de kadastrale gemeente Barneveld, sectie E, ingebracht in CV "De Burgt I":

kadastraal nummer	geheel / gedeeltelijk	oppervlakte (in m ²)
2171	gedeeltelijk	58.235
1067	gedeeltelijk	36.425
2279	gedeeltelijk	34.570
3512	gedeeltelijk	150.165
3240	geheel	670
3243	gedeeltelijk	63.728
3405	gedeeltelijk	10.865
3407	gedeeltelijk	1.212
3482	gedeeltelijk	3.263
3481	gedeeltelijk	551
3241	geheel	3.055
3242	geheel	680
2170	gedeeltelijk	55.109
	Totaal	418.528

3.2.2 Door de Gemeente worden de volgende gronden van de kadastrale gemeente Barneveld, sectie E, ingebracht in C.V. "De Burgt I":

Kadastraal nummer	geheel / gedeeltelijk	oppervlakte (in m ²)
2389	gedeeltelijk	1.235
	Totaal	1.235

3.2.3 De percelen zijn gelegen tussen de Plantagelaan, Barneveldse Beek, Woudseweg, Nederwoudseweg en de Scherpenzeelseweg, zoals aangegeven op de tekening in BIJLAGE XII, met de daarop staande opstallen plaatselijk bekend als Nederwoudseweg 19.

3.2.4 Als BIJLAGE VIII zijn bijgevoegd de eigendomsbewijzen van de gronden van OMB B.V., alsmede de eigendomsbewijzen van de gronden van de Gemeente.

3.2.5 Deze inbreng geschiedt voor een som groot f 16.327.869,-- (basisprijs inclusief bijkomende kosten), waarvoor OMB B.V. in de boeken van C.V. "De Burgt 1" wordt gecrediteerd tegen 6% rente op jaarbasis, te berekenen vanaf 1 februari 1998 voor wat betreft de gronden die door OMB B.V. bij C.V. "De Burgt 1" worden ingebracht. Deze inbreng geschiedt voor een som groot f 48.177,--, waarvoor de Gemeente in de boeken van de C.V. "De Burgt 1" wordt gecrediteerd tegen 6% rente op jaarbasis, te berekenen vanaf 1 februari 1998 voor wat betreft de gronden die door de Gemeente bij C.V. "De Burgt 1" worden ingebracht.

3.2.6 De inbreng geschiedt onder de volgende voorwaarden:

- a. De gronden zullen aan C.V. "De Burgt 1" in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevinden; vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan, vrij van lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen en/of verplichtingen ten opzichte van derden wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop dan wel enig ander zakelijk of persoonlijk recht, met uitzondering van welke zijn vermeld in BIJLAGE IX.
- b. OMB B.V. vrijwaart C.V. "De Burgt 1" van alle verplichtingen ten aanzien van artikel 15 van de koopakte van de gronden E 2171/E 1067.
- c. De gronden E 3240/E 3243/E 3407/E 3405 worden ingebracht bij C.V. "De Burgt 1" zodra deze gronden vervaardigd zijn in de zin van de Omzetbelasting. Deze latere inbreng heeft geen invloed op de creditering.
- d. De bodemonderzoeksrapporten betreffende deze gekochte gronden zijn aan Partijen bekend.
- e. C.V. "De Burgt 1" heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte in- en uitwendig te inspecteren.
- f. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen van de partijen enig recht.
- g. C.V. "De Burgt 1" verwerft de gronden geheel ontruimd -vrij van huur, pacht of jacht met uitzondering van de gedeelten, die met arcering zijn aangegeven op BIJLAGE X, welke gedeelten in gebruik blijven bij de oorspronkelijke eigenaren voor landbouwkundige doeleinden. In de arceringen is aangegeven op welk moment de gronden vrij komen.

- h. OMB B.V. garandeert C.V. "*De Burgt 1*", dat zij te allen tijde over de niet vrij van gebruik geleverde gronden kan beschikken ten behoeve van o.a. uitzetten meetwerk hydrologisch onderzoek en bodemonderzoek.
- i. Eventuele gewassenschade is niet voor rekening van C.V. "*De Burgt 1*".

3.2.7 Alle lasten van de Gronden geheven wordende komen voor rekening van C.V. "*De Burgt 1*" van de eerste januari af, volgende op de datum, waarop de akte van levering is gepasseerd.

3.2.8 De akte van levering zal gepasseerd worden zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst ten overstaan van een door C.V. "*De Burgt 1*" gekozen notaris.

De kosten van eigendomsoverdracht en kadastraal recht komen voor rekening van C.V. "*De Burgt 1*".

3.2.9 OMB B.V. en de Gemeente staan ieder in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

3.3 Woningbouw- en infrastructuurclaim OMB B.V.

3.3.1 C.V. "*De Burgt 1*" zal aan OMB B.V., dié Bouwrijpe Kavels voor woningbouw aanbieden, die in beginsel komen te liggen op de Gronden Fase 1 (BIJLAGE XI).

3.3.2 Binnen één maand nadat een Deelgebied bouwrijp is gemaakt dient OMB B.V. de Bouwrijpe Kavels te kopen middels een schriftelijke koopovereenkomst. Verkoop van bedoelde Bouwrijpe Kavels vindt plaats op basis van de algemene verkoopvoorwaarden van de Gemeente en indien een Woningbouwcontingent is verzekerd. OMB B.V. heeft de plicht tot bebouwing van deze kavels over te gaan onder de ontbindende voorwaarde dat niet binnen 5 maanden na verkoop tenminste 70% van de op bedoelde Bouwrijpe Kavels te realiseren woningen is verkocht. In bijzondere situaties, die verband houden met technische aspecten en bouwbloklogica, kan in overleg tussen Partijen van de bouwplicht worden afgeweken.

3.3.3 Indien na ommekomst van de hiervoor bedoelde periode van 5 maanden OMB B.V. het hiervoor genoemde voorverkooppercentage niet heeft gerealiseerd, heeft zij het recht om in nader overleg met C.V. "*De Burgt 1*" een andere invulling aan het gebied te geven.



- 3.3.4 Indien na ommekomst van de hiervoor bedoelde periode van 5 maanden OMB B.V. het hiervoor genoemde voorverkooppercentage niet heeft gerealiseerd vanwege een algehele regionale of landelijke ernstige verslechtering van de woningmarkt, dan zal C.V. "De Burgt 1" alle bouwrijpmakende handelingen stoppen en treden partijen in overleg. Indien na ommekomst van de hiervoor bedoelde periode van 5 maanden OMB B.V. het hiervoor genoemde voorverkooppercentage niet heeft gerealiseerd vanwege de plankwaliteit van het project, dan zal C.V. "De Burgt 1" de bouwrijpmakende handelingen alleen continueren voor de deelgebieden waar C.V. "De Burgt 1" reeds bouwrijpmakende activiteiten heeft gestart. Voor de Bouwrijpe Kavels in laatsgenoemde deelgebieden geldt de afnameplicht voor OMB B.V..
- 3.3.5 Door CV "De Burgt 1" zal de aanleg van de infrastructuur ca. alleen worden gegund aan OMB B.V., waarbij qua prijs CV "De Burgt 1" in dezelfde financiële positie blijft alsof het werk in concurrentie zou worden gegund.
- 3.3.6 Teneinde te waarborgen, dat CV "De Burgt 1" bij deze gunning, zoals bedoeld in artikel 3.5.4, een prijs gaat betalen die ook in een normale concurrentie betaald zou zijn, heeft CV "De Burgt 1" het recht de door OMB B.V. geoffreerde prijs te laten toetsen door een door beide partijen te accepteren gecertificeerd ingenieursbureau. Wijkt de prijs van het ingenieursbureau meer dan 5% af van de geoffreerde prijs dan is OMB B.V. eenmalig gerechtigd haar offerte aan te passen. Komen OMB B.V. en C.V. "De Burgt 1" niet tot een vergelijk, dan zal het gecertificeerde ingenieursbureau een bindend advies geven.
- 3.3.7 Bij bodemsanering en sloop van opstallen door OMB B.V. in opdracht van C.V. "De Burgt 1" zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met hergebruik binnen het plangebied, waarbij de positieve financiële kant ook tot uitdrukking komt.

3.4 Productietempo

Hierna volgt een overzicht van de gemiddelde productie per jaar voor Fase 1 die betrekking heeft op de eerste 8 jaar van ontwikkeling:

Jaar:	1998/99	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Gemiddelde productie:	150	100	100	100	100	100	150	150



Partijen komen overeen dat de woningbouwproductie over de periode 1998/1999 gemiddeld 150 woningen zal bedragen en dat de woningbouwproductie over de periode van 1999 tot en met 2004 gemiddeld 100 woningen zal bedragen, waarbij een bandbreedte van plus of min 25 procent van het gemiddelde aantal woningen per jaar gehanteerd zal worden in verband met de bouwstroom, civieltechnische kostenbesparingen en bouwbloklogica.

3.5 Woningbouwprogramma

3.5.1 Partijen hebben overeenstemming bereikt voor Fase 1 over het te realiseren woningbouwprogramma (categorieën, kavelgrootten, grondprijzen en stijgingspeil waarbij afhankelijk van de omstandigheden dit programma in goed onderling overleg kan worden bijgestuurd).

3.5.2 C.V. "De Burgt 1 zal zeker om de vier jaar op basis van volkshuisvestingsonderzoeken en marktonderzoek het geldende woningbouw-programma ijken.

3.5.3 Van het aantal te realiseren woningen in Fase 1 zal 55% bestaan uit woningen uit de categorie **vrije sector** en zal 45% bestaan uit woningen uit de categorieën **sociale sector** en **middelduur**. Een en ander is weergegeven in de hierna volgende tabel:

woningcategorie	gemiddelde kavelgrootte (in m ²)	grondprijs/ eenheidsprijs exclusief BTW	jaarlijks stijgingspercentage
30% goedkope sector			
<u>20% sociale huur</u>			
eg + mc	145	140	2%
gestapeld	60	(E) 15.000	2%
<u>10% sociale koop</u>			
eg + mc	145	190	2%
gestapeld	60	(E) 21.000	2%
15% middelduur			
eg + mc (tussenwoning)	160	200	2%
55% vrije sector			
15% tussenwoning	180	350	2%
5% hoekwoning	190	350	2%
3% gestapeld middelklasse	75	(E) 30.000	2%
10% hoekwoning	260	350	2%
12% geschakeld 2/1-kap	260	350	2%
5% vrijstaande 2/1-kap	310	350	2%
5% vrijstaand	500	350	2%

Legenda

- E** : eenheidsprijs
eg : eengezinswoning
mc : multicategorale eengezinswoning

3.5.4 Aan de hand van o.a. de oppervlakten genoemd in het vorige artikel wordt de totale woningbouwproductie in Fase 1 globaal geraamd op 950 woningen.

3.5.5 De ingangsdatum van het bovengenoemde jaarlijkse stijgingspercentage is 1 januari 1999.



3.6 Sociale huurwoningen

- 3.6.1 OMB B.V. zal bij voorkeur in overleg treden met Woningstichting Barneveld (hierna te noemen: **WsB**). Aan de hand van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, wettelijke voorschriften en een globaal wensenpakket ten aanzien van de binnenafwerking zal OMB B.V. een offerte doen aan WsB op marktconforme basis.
- 3.6.2 Als uitgangspunt voor de offerte zal gelden, dat door OMB B.V. de werkelijke bouwontwikkelings- en staartkosten (algemene bedrijfskosten 7%, winst 3%, risico 2%, verzekering 1 %, te berekenen ieder over de bouw- en ontwikkelingskosten) aan de WsB in rekening zullen worden gebracht.
- 3.6.3 Als de WsB niet kan instemmen met de door OMB B.V. berekende bouw- en ontwikkelingskosten zal OMB B.V. in goed overleg met de WsB het prijsgeschil voorleggen aan een door beide partijen te accepteren gecertificeerd ingenieursbureau waarbij OMB B.V. vooraf binnen 14 dagen zal proberen met de WsB afspraken te maken over:
- a. de overlegstructuur tussen OMB B.V. en WsB en in het bijzonder over de termijnen waarbinnen OMB B.V. en de WsB aan elkaar zullen rapporteren;
 - b. de kosten van de inschakeling van het Ingenieursbureau en de wijze van opdracht geven;
 - c. hoe te handelen als het Ingenieursbureau qua begroting lager uitkomt dan de prijs die OMB B.V. aan WsB heeft geoffreerd.;
 - d. hoe te handelen als het Ingenieursbureau qua begroting gelijk uitkomt aan de prijs van OMB B.V.;
 - e. hoe te handelen als het Ingenieursbureau qua begroting hoger uitkomt dan de prijs van OMB B.V.;
 - f. hoe te handelen als de WsB het programma van eisen ten aanzien van de binnenafwerking bijstelt in zijn algemeenheid als gevolg van voortschrijdend inzicht dan wel als gevolg van te hoge bouwkosten.
- 3.6.4 De Gemeente zal in de onderhandelingen tussen OMB B.V. en de WsB geen partij zijn, doch slechts een algemeen coördinerende functie vervullen.
- 3.6.5 Mocht het OMB B.V. niet lukken op Marktconforme wijze met de WsB tot overeenstemming te komen ten aanzien van de bouw- en ontwikkelingskosten, dan is het OMB B.V. toegestaan na overleg met de Gemeente tot

overeenstemming te komen met een andere toegelaten instelling cq. de woningen of een deel ervan in eigen beheer te exploiteren.

3.7 Openbaar gebied

3.7.1 Het Openbaar gebied zal op een nader te bepalen tijdstip om niet juridisch worden overgedragen aan de Gemeente.

3.7.2 De eventueel over de juridische overdracht van het Openbaar gebied verschuldigde BTW en/of overdrachtsbelasting is voor rekening van C.V. "*De Burgt 1*".

3.7.3 Het Openbaar Gebied zal op een nader te bepalen tijdstip aan de Gemeente worden opgeleverd. Vanaf de opleveringsdatum wordt het Openbaar gebied afgesloten voor bouwverkeer.

3.7.4 Het onderhoud van het Openbaar gebied zal onder regie van de Sector Openbare Werken van de Gemeente worden uitgevoerd door C.V. "*De Burgt 1*". Hiertoe zal in een Side Letter bij deze Samenwerkingsovereenkomst een aanzet worden gegeven voor een beheerscontract.

3.8 Financiering

OMB B.V. zal met het aangaan van C.V. "*De Burgt 1*" worden gecrediteerd voor het bedrag waarvoor de Gronden worden ingebracht. Daarnaast brengen OMB B.V. en de Gemeente op gelijke basis een financiering op basis van een rekening-courantkrediet in. C.V. "*De Burgt 1*" zal inzake bovengenoemde financieringen onderhandelen met diverse financiële instellingen.

3.9 Administratie / controle

3.9.1 C.V. "*De Burgt 1*" en GEM 1 B.V. zullen ieder een zelfstandige administratie hebben, omvattende de gehele vennootschapsadministratie, waarvan de werkadministratie van de ontwikkeling van het Uitbreidingsplan, de werkadministraties van afzonderlijke Deelgebied(en) en de administratie van de verdeling van de projectontwikkelingsrechten mede geïntegreerde onderdelen uitmaken.

- 3.9.2 De feitelijke dagboekhouding en betalingen van GEM 1 B.V. zullen door OMB B.V. geschieden. OMB B.V. ontvangt hiervoor een marktconforme vergoeding van C.V. "De Burgt 1".
- 3.9.3 De administratie van C.V. "De Burgt 1" en GEM 1 B.V., zal onder toezicht van een extern accountant plaatsvinden die door de vennotenvergadering van C.V. De Burgt zal worden benoemd.
- 3.9.4 C.V. "De Burgt 1" en GEM 1 B.V. zullen hun vorenbedoelde administraties voeren en hun financiële rapportages aan partijen verschaffen met inachtneming van de schriftelijke instructies die Partijen gezamenlijk ter zake aan C.V. "De Burgt 1" en/of GEM 1 B.V. zullen geven. Ieder van partijen heeft het recht op inzage in alle administratieve bescheiden van C.V. "De Burgt 1" en GEM 1 B.V..
- 3.9.5 De controle van de boekhouding en de jaarrekeningen van C.V. "De Burgt 1" en GEM 1 B.V. zullen door de vergadering van vennoten van C.V. "De Burgt 1" respectievelijk algemene vergadering van aandeelhouders van GEM 1 B.V. in onderling overleg worden opgedragen aan één en dezelfde register-accountant. Ieder van partijen heeft het recht van review, zulks op eigen kosten.

3.10 Huisvesting BV/CV

GEM 1 B.V. houdt kantoor in een bestaand pand gelegen in het Uitbreidingsgebied aan de Nederwoudseweg 21, postcode 3772 TD, te Barneveld. Op basis van een open begroting zal de facilitaire ondersteuning worden verzorgd door OMB B.V..

3.11 Vergoeding (aanloop)kosten

- 3.11.1 Door OMB B.V. zal een bedrag van f 180.000,-- (exclusief BTW) in rekening worden gebracht aan C.V. "De Burgt 1" ter vergoeding van de totale aanloopkosten.
- 3.11.2 Door de Gemeente zal een bedrag van fl. 1.765.129,-- in rekening worden gebracht aan C.V. "De Burgt 1" ter vergoeding van de aanloopkosten tot en met 31 december 1997. Over de periode 1 januari 1998 tot het moment waarop de C.V. "De Burgt 1" wordt opgericht ontvangt de Gemeente de werkelijk te maken kosten op basis van bestede uren vermenigvuldigd met een tarief dat



gelijk is aan het tarief dat gehanteerd is over de periode tot 31 december 1997. Na oprichting van C.V. "De Burgt 1" is het de Gemeente toegestaan haar kosten op basis van marktconforme tarieven in rekening van C.V. "De Burgt 1" te brengen.

3.11.3 Bij C.V. "De Burgt 1" wordt door de Gemeente een bedrag van f 550.000,-- exclusief BTW in rekening gebracht inzake de reconstructie van de Plantagelaan.

3.11.4 Bij C.V. "De Burgt 1" wordt door de Gemeente een bedrag van f 250.000,-- in rekening gebracht inzake het wegekopen van hindercirkels (Van Beek en Brandsen).