

Heren,

Zoals in de vergadering van woensdag 26 september j.l. afgesproken volgt onderstaand het voorstel op hoofdlijnen voor (een denkrichting tot) een oplossing van de problemen rondom bouwplan De Burgt.

Dit voorstel wordt u gezonden namens de heer R. van Rooijen, als directeur van GEM De Burgt en namens de heer H. Vink, eveneens als directeur van GEM De Burgt en als directeur van aandeelhouder OMB van GEM De Burgt.

De volgende aspecten vragen om aandacht c.q. een oplossing.

1. De kredietfaciliteit bij de ING Bank ad 4.3 miljoen is op 1 oktober 2012 opeisbaar. Ondanks diverse gesprekken en ondanks een positieve grondhouding van de ING is er nog geen overeenstemming met de ING over continuering van deze faciliteit. Als die overeenstemming er niet komt kan de ING Bank de vordering opeisen en bij gebreke van betaling overgaan tot uitwinning van de zekerheden, te weten het hypotheekrecht van de gronden in het plangebied, voor zover eigendom van CV De Burgt en het aanspreken van de beide borgen, te weten de Gemeente Barneveld en Vink Holding B.V.
2. Voor het bouw- en woonrijp maken van de deelgebieden Burgthoven en Eilanden-Oost zijn liquide middelen nodig die CV De Burgt op dit moment niet beschikbaar heeft.
3. De landelijke malaise op de onroerend goed markt is ook in Barneveld duidelijk aanwezig. Verkopen verlopen moeizaam en de prijzen staan sterk onder druk. Ook op de nieuwbouwmarkt. Prijsverlagingen van 10 % of meer zijn niet ongebruikelijk.
4. De gemeenteraad van Barneveld heeft in haar vergadering van 25 september aangegeven dat zij zich zorgen maakt over de ontwikkeling van De Burgt en wil nader geïnformeerd worden over de stand van zaken. In diezelfde vergadering is duidelijk geworden dat we er ernstig rekening mee moeten houden dat het raadsvoorstel aanstaande dinsdag niet wordt aangenomen, waardoor de door de ING gewenste garantie over afname van de gronden door Van de Mheen niet kan worden afgegeven.
5. In de AVA van 22 juni 2012 hebben aandeelhouders afgesproken dat De Burgt zal worden gerealiseerd zoals bepaald in de Samenwerkingsovereenkomst en de Structuurvisie Kernen 2022. Desondanks bestaat er bij aandeelhouder OMB vrees dat de gemeente Barneveld andere intenties heeft. Die vrees wordt ingegeven door diverse omstandigheden, zoals de meerdere malen door wethouder De Kruijff geopperde suggestie om de gronden die Mega Vastgoed heeft gekocht haar agrarische bestemming te laten behouden, het rapport "Aanpassing stedenbouwkundig Masterplan De Burgt" dat in september 2011 in opdracht van de gemeente is opgesteld door Bal company, de opmerkingen van wethouder Troost in de commissievergadering van 18 september waarin werd gezegd dat er na realisatie van de deelgebieden De Burgthoven en Eilanden Oost "een nieuw beslismoment" is en de tekst van het raadsvoorstel zoals in de vergadering van 25 september aan de orde kwam, waarin wordt aangegeven dat de gemeente na realisering van Burgthoven en Eilanden Oost zich omtrent de voortzetting van het project nader zal bezinnen.
6. De druk vanuit de bewoners en vanuit de politiek om de geluidswal verder te realiseren neemt toe. Bij CV De Burgt zijn op dit moment geen financiële middelen aanwezig om dit op te pakken.

Teneinde constructief tot een oplossing te komen wordt voorgesteld om te komen tot een revisie en aanvulling van de uit 1998 daterende samenwerkingsovereenkomst waarbij ten minste over de volgende aspecten (nieuwe) afspraken worden gemaakt en vastgelegd.

- A. Een fijnmazige fasering en dosering van de jaarlijks uit te geven bouwkavels aan de hand van de behoefte van de markt teneinde het "dumpen" van bouwkavels en/of (bestaande of

nieuwbouw)woningen tegen te gaan. Deze fasering en dosering zou naar mening van de directie van GEM De Burgt zich moeten uitstrekken tot het gehele dorp Barneveld, zodat ook andere woningbouwprojecten hierdoor worden gereguleerd, waarbij met name project Veller wordt bedoeld. Onderdeel van deze afspraken zou moeten zijn dat de gemeente niet direct of indirect meewerkt aan de realisatie van andere woningbouwprojecten (eventueel behoudens met name te noemen uitzonderingen) zolang de totale woningbouw in Barneveld-Zuid niet voltooid is. Het is bekend dat bouwbedrijf Van de Mheen, die de grootste woningbouwclaim in Barneveld-Zuid heeft, open staat voor overleg hierover.

- B. Een bevestiging van de tussen partijen bestaande afspraak dat De Burgt zal worden gerealiseerd zoals bepaald in de Samenwerkingsovereenkomst conform het in die overeenkomst vastgelegde plangebied, derhalve inclusief de gronden die Filippo in bezit heeft en inclusief de gronden die Mega Vastgoed heeft gekocht. Tevens moet daarbij de hoogte van de bijdrage worden bepaald welke ontwikkelaars van deze gronden hebben te voldoen aan CV De Burgt als bijdrage in de totaal-plankosten, waaronder begrepen de infrastructuur. Vanzelfsprekend zullen de te realiseren woningen op deze gronden meegenomen moeten worden in de onder A bedoelde fasering en dosering. Verder pleit de directie van CV De Burgt voor een snelle en doeltreffende oplossing met Filippo, die hierin bestaat dat hij op korte termijn kan overgaan tot realisatie van de bouwmarkt en de overige gronden kan aanwenden voor (gefaseerde) woningbouw. Naar mening van de directie zal alleen op deze wijze een financiële bijdrage van Filippo worden verkregen, aangezien een in de verre toekomst geplande PDV ontwikkeling voor Filippo tot een negatieve exploitatie leidt.
- C. Het op korte termijn opstarten van de afbouw van de geluidswal en deze afbouw financieren op de wijze zoals in de AVA van 22 juni 2012 besproken.
- D. Op basis van de onder A, B en C genoemde maatregelen een herziene grondexploitatie opstellen en een cashflow-overzicht. Daarbij streven naar een zodanige kasstroom dat de huidige financiering toereikend is dan wel een aanvullend krediet tot een minimum wordt beperkt. Dit kan ondermeer worden bereikt door de opbrengst van verkoop van gronden in Burgthoven aan te wenden voor het bouwrijp maken van plangebied Eilanden-Oost (mits de INGBank hieraan meewerkt). Bovendien zal de onder B genoemde oplossing met Filippo moeten leiden tot het op korte termijn ontvangen van (een deel van) zijn bijdrage. Partijen dienen verder niet bij voorbaat ongenegen te zijn om aanvullende kapitaalstortingen te doen, mits partijen op grond van de onder A en B te maken afspraken weer vertrouwen hebben in de goede afloop van het gezamenlijke project. De herziene grondexploitatie en het cashflow overzicht vormen de basis voor overleg met de ING Bank voor continuatie van het per 1 oktober aflopende krediet en (mogelijk) het verstrekken van een aanvullend krediet. Daarbij dienen partijen zich te realiseren dat de bankier mogelijk aanvullende zekerheden verlangt die zouden kunnen bestaan in een pandrecht op de vorderingen op derde-ontwikkelaars en/of in verdere borgtochten van de aandeelhouders.

De directie van CV De Burgt verzoekt u het bovenstaande in overweging te nemen en u daarbij te realiseren dat er naar de mening van de directie van CV De Burgt geen of weinig alternatieven zijn om de gerezen problemen het hoofd te bieden.

Tevens wordt uw aandacht gevraagd voor een ander aspect, namelijk dat op dit moment bij CV De Burgt openstaande belastingaanslagen en facturen (van derden) liggen die op korte termijn betaald moeten worden om verdere incassokosten te voorkomen. De directie stelt voor dat beiden aandeelhouders een kapitaalstorting van € 50.000,00 doen, waarmee de meest dringende aanslagen en facturen kunnen worden betaald. Daarbij wordt opgemerkt dat aandeelhouder OMB (Vink) tot die storting bereid is mits de andere aandeelhouder ook hiertoe overgaat.

Met vriendelijke groet,

Jaap Kevelam



Vink Holding B.V.
Energieweg 8b, 3771 NA Barneveld
T +31 (0) 342 405 220
F +31 (0) 342 405 221
M +31 (0) 627 088 904
E J.Kevelam@vink.nl
Website: www.vink.nl