

werkdokument Harselaar Zuid

Samenwerkingsovereenkomst incl. bijlagen, 15 januari 2009



Index

Samenwerkingsovereenkomst Harselaar Zuid, 15 januari 2009.

Bijlagen

- Plankaart
- Oprichting BV
- Aangaan CV
- Directiereglement
- Eigendommen
- Uitgiftebeleid
- Kaart met externe ontsluiting
- Planning
- Tabellen met kosten en opbrengsten



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST **ONTWIKKELING HARSELAAR ZUID TE BARNEVELD**

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Barneveld**, kantoorhoudende te 3771 ER Barneveld, Raadhuisplein 2, rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens artikel 171 van de Gemeentewet door haar burgemeester de heer J.A.M.L. Houben; hierna te noemen: de **Gemeente**;
2. de te Barneveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vink Holding B.V.**, kantoorhoudende te 3771 RA Barneveld, Valkseweg 62, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09032522, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Hendrik Vink; hierna te noemen: **Vink**.

De Gemeente en Vink hierna ook wel te noemen: **Partijen**.

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. dat de Gemeente en Vink het voornemen hebben om voor gezamenlijke rekening en verantwoordelijkheid tot een integrale ontwikkeling over te gaan van het gebied "Harselaar Zuid". De ontwikkeling die Partijen voor ogen staat, is de ontwikkeling van een bedrijventerrein.
Het gebied "Harselaar Zuid" is aangegeven op de kaart van het Plangebied, die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht;
- b. dat Partijen (dan wel aan hun gelieerde rechtspersonen) gronden in het Plangebied eigendom hebben met als doel om deze verworven gronden alsmede de nog te verwerven gronden in het Plangebied te (doen) ontsluiten, bouwrijp te (doen) maken en om met deze gronden alles te doen wat nodig is om te komen tot uitgeefbare kavels, hierna te noemen: de **Uitgeefbare kavels**;
- c. dat Partijen met de ontwikkeling en realisering van "Harselaar Zuid" primair beogen voldoende doorgroeimogelijkheden te bieden ten behoeve van elders reeds in de Gemeente gevestigde bedrijven, alsmede te voorzien in de benodigde ruimte om het gemeentelijk beleid inzake verplaatsing van in het buitengebied en de dorpskernen gevestigde bedrijven mogelijk te kunnen maken alsmede om nieuwe ontwikkelingen een planologisch verantwoorde plaats te kunnen bieden;
- d. dat Partijen met de ontwikkeling van "Harselaar Zuid" verder beogen opvang te bieden voor bedrijven uit de regio De Vallei, waarbij bij de indeling en de uitgifte van het

h *g*



- bedrijventerrein rekening wordt gehouden met de specifieke behoeften van deze regio;
- e. dat Partijen ervan uit gaan dat voor een adequate ontsluiting van het bedrijventerrein voldoende financiële middelen beschikbaar zullen komen;
 - f. dat de Gemeente en Vink de vorm van samenwerking die voor dit Project zal gelden, tussen Partijen door middel van de onderhavige samenwerkingsovereenkomst willen vastleggen;
 - g. dat Partijen streven naar een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein met een optimale uitgeefbaarheid;
 - h. dat Partijen openstaan voor nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot infrastructuur (met name het spoor) en energiegebruik en -benutting van de te vestigen bedrijven.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

DEFINITIES:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Bouwrijp maken: het geschikt maken van het Plangebied voor bebouwing en verdere inrichting, waaronder begrepen het verwijderen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bomen, struiken etcetera, het verrichten van bodemsaneringen en/of grondwatersaneringen en van grondwerken (met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven alsmede het vrijmaken van zich in de grond bevindende resten, zoals funderingen, puin en dergelijke), treffen van archeologische maatregelen, de aanleg van de eventueel noodzakelijke waterpartijen, de aanleg van riolering tot aan de perceelsgrenzen van de Uitgeefbare kavels, met inbegrip van bijbehorende werken, de aanleg van gas- en waterleidingen en elektrakabels tot aan de perceelsgrenzen van de Uitgeefbare kavels (derhalve exclusief opstalaansluiting) en de aanleg van bouwwegen om de Uitgeefbare kavels te ontsluiten. Het (kwaliteits)niveau van het Bouwrijp maken is nader omschreven in de bijlage (kwaliteitsdocument) bij de grondexploitatieopzet, als bedoeld in artikel 5 hierna.

Financier: die partij die Partijen uitnodigen om de financiering van de (al dan niet reeds plaats gehad hebbende) verwerving van de gronden binnen het Plangebied uit te voeren en met wie Partijen tot overeenstemming komen.

Fiscaal bouwrijpe gronden: gronden behorend tot het Plangebied, die fiscaal bouwrijp zijn, in de zin van artikel 11 lid 4 juncto artikel 11 lid 1 letter a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Openbare ruimte: die delen van het Plangebied die niet zijn bestemd voor kaveluitgifte en te zijner tijd een openbaar karakter krijgen in de zin van de Wegenwet en de Wegenverkeerswet 1994, met inbegrip van bermen, openbaar groen, bermsloten en waterpartijen.

Plangebied: het op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte kaart aangegeven



gebied, waarbinnen de ontwikkeling zal worden gerealiseerd.

Planning: een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het Project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduredtijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het Project (of gedeelten daarvan) gereed moet zijn. Ter zake wordt verwezen naar de aangehechte Planning, als bedoeld in artikel 8.1 hierna.

Planuitvoering: het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Plangebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden.

Project: het totaal van werkzaamheden dat ten behoeve van de realisering van de Planuitvoering wordt uitgevoerd.

Stedenbouwkundig plan: een plan waarin de stedenbouwkundige inrichting van de openbare en de uit te geven ruimte in het Plangebied, inclusief de inrichting van de waterpartijen en het openbaar groen alsmede de externe ontsluiting, is uitgewerkt tot een architectonische basis voor het ontwerpbestemmingsplan. Een kopie van het Stedenbouwkundig plan is als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht.

Uitgiftebeleid: het door de C.V. vastgesteld beleid in het kader van uitgifte (bijlage 8).

Woonrijp maken: het krachtens deze overeenkomst inrichten van het Plangebied, omvattende in hoofdzaak de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, waterpartijen, straatmeubilair, straatverlichting, alles voor zover niet begrepen in het Bouwrijp maken. Het voorzieningenniveau is nader omschreven in de bijlagen bij de grondexploitatieopzet, als bedoeld in artikel 5 hierna.

ARTIKEL 1

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Doel van onderhavige samenwerkingsovereenkomst is het vastleggen van voorwaarden waaronder Partijen gaan samenwerken met betrekking tot het realiseren van het bedrijventerrein te Barneveld genoemd "Harselaar Zuid" alsmede ontsluitingen, bestaande uit de ontwikkeling van gronden ten behoeve van bedrijven, de uitgifte van Uitgeefbare kavels aan bedrijven, de aanleg van de benodigde infrastructuur, alsmede alle overige zaken welke dienstbaar zijn aan voormelde ontwikkeling, een en ander conform het Stedenbouwkundig plan.

Artikel 2: Wijze van samenwerken

2.1 Partijen zijn overeengekomen dat zij voor de grondexploitatie van het Plangebied een grondexploitatiemaatschappij zullen oprichten in de vorm van een C.V./B.V.-



structuur.

- 2.2 Het College van de Gemeente besluit tot de oprichting van en de deelneming in de in artikel 2.1. genoemde C.V./B.V.-structuur nadat de Raad een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het College te brengen. Voorts behoeft het in de vorige volzin bedoelde besluit de goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland. Na verwerking van de wensen en bedenkingen van de Raad en na verkregen goedkeuring van Gedeputeerde Staten zullen Partijen overgaan tot het oprichten van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **GEM Harselaar Zuid B.V.**, hierna te noemen: **B.V.**
- 2.3 Bij de oprichting van de B.V. zullen achttienduizend (18.000) aandelen worden geplaatst van ÉÉN EURO (EUR 1,00) nominaal per aandeel. Bij de oprichting van de B.V. zullen de Gemeente en Vink (of een door ieder van hen aan te wijzen rechtspersoon) ieder negenduizend (9.000) aandelen verkrijgen (de Gemeente aandelen A; Vink aandelen B). De Gemeente en Vink (of een door ieder van hen aan te wijzen rechtspersoon), ieder voor zich, verplichten zich tot volstorting in contanten van de door hen bij de oprichten te verkrijgen aandelen in de B.V. Partijen zijn zoals hierna gemeld in artikel 2 lid 5 overeengekomen een winstregeling gebaseerd op de verhouding van de oppervlakte van de ingebrachte gronden (de Gemeente achtenvijftig procent (58%) en Vink tweeënveertig procent (42%). De aandelen in de B.V. die zal deelnemen in de C.V. als beherend vennoot worden door de Gemeente en Vink, gelet op de door Partijen gewenste zeggenschap, gelijkelijk gehouden (ieder vijftig procent (50%)). Vink verbindt zich jegens de Gemeente die zulks hierbij aanneemt om het onder welke titel door haar dan ook terzake van haar deelneming in de B.V. die zal deelnemen in de C.V. als beherend vennoot ontvangen -netto- bedrag ((interim)dividend, inkoopbedrag, terugbetalingsbedrag, liquidatiebedrag, verkoopopbrengst) voor zover dat meer bedraagt dan tweeënveertig procent (42%) van het totaal door Partijen ontvangen bedrag, onverwijld na ontvangst zonder enige korting of compensatie uit te keren aan de Gemeente. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de door Partijen gewenste winstregeling gebaseerd op de verhouding van de oppervlakte van de ingebrachte gronden.
- 2.4 De B.V. en Partijen, althans aan hen gelieerde rechtspersonen, zullen gelijktijdig, dat wil zeggen direct na oprichting van de B.V., overgaan tot het aangaan van een commanditaire vennootschap, hierna te noemen: **C.V.**
- 2.5 Het kapitaal van de C.V. bedraagt ÉÉNHONDERDDUIZEND EURO (EUR 100.000,00). De B.V. zal als beherend vennoot voor twee procent (2%) (maximaal, als nader uitgewerkt in artikel 5.2 van de C.V.-overeenkomst) deelnemen in het resultaat van de C.V. Partijen, althans aan hen gelieerde rechtspersonen, zullen voor wat betreft de Gemeente voor zesenvijftig vierentachtig honderdste procent (56,84%) en voor wat betreft Vink voor éénenveertig zestien honderdste procent (41,16%) deelnemen als commanditaire vennoot in het kapitaal van de C.V. Door de beherend vennoot wordt TWEEDUIZEND EURO (EUR 2.000,00) ingebracht, naast arbeid en vlijt; door de commanditaire vennoten



wordt voor wat betreft de Gemeente voor ZESENVIJFTIGDUIZEND ACHTHONDERD VEERTIG EURO (EUR 56.840,00) en voor wat betreft Vink voor ÉÉENENVEERTIGDUIZEND EENHONDERD ZESTIG EURO (EUR 41.160,00) ingebracht.

In de oprichtingsakte van de C.V. zal een winstregeling zijn opgenomen die is gebaseerd op de verhouding van de oppervlakte van de ingebrachte gronden (de Gemeente achtenvijftig procent (58%) en Vink tweeënveertig procent (42%).

- 2.6 Partijen verbinden zich om:
- a. er blijvend voor zorg te dragen dat de oprichting van de B.V. en de C.V. niet strijdig zullen zijn met de inhoud van deze overeenkomst;
 - b. geen aandeel in de B.V. en/of de C.V. of een gedeelte daarvan wordt belast met een beperkt recht;
 - c. geen aandeel in de B.V. en/of de C.V. of een gedeelte daarvan wordt vervreemd, zulks onverminderd het hierna in artikel 14.2 bepaalde.
- 2.7 Partijen verbinden zich over en weer om ervoor zorg te dragen dat de B.V. en de C.V. onmiddellijk na hun oprichting zullen toetreden tot deze overeenkomst en dat de B.V. en de C.V. de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen onverkort en onvoorwaardelijk zullen aanvaarden alsmede geen andere activiteiten zullen uitvoeren dan ter uitvoering van deze overeenkomst.
- 2.8 Het bestuur van de B.V. is belast met het bestuur van de B.V., het houden van het penvoerderschap en met de vertegenwoordiging van de B.V. Het bestuur van de B.V. zal bestaan uit een bestuurder A en een bestuurder B. De bestuurder A en de bestuurder B zullen door de algemene vergadering van aandeelhouders van de B.V. worden benoemd, waarbij de Gemeente, als houder van de aandelen A, respectievelijk Vink, als houder van de aandelen B, het recht zal hebben een bindende voordracht op te maken ten aanzien van de bestuurder A respectievelijk de bestuurder B.
- De B.V. kan slechts rechtsgeldig worden vertegenwoordigd, indien een bestuurder A gezamenlijk handelt met een bestuurder B. In de statuten van de B.V. wordt een bestuursreglement verwerkt waarin de vertegenwoordigingsbevoegdheid is vastgelegd. Het bestuur benoemt de directie en stelt een directiereglement op waarin taken en bevoegdheden van de directie zijn vastgelegd (bijlage 5).
- 2.9 De B.V. is met uitsluiting van ieder ander belast met het bestuur en met de vertegenwoordiging van de C.V. De commanditaire vennoten zijn uitsluitend actief in de interne verhouding van de C.V.; zij verrichten geen beheershandelingen. Mocht een commanditaire vennoot hiertoe toch zijn overgegaan, dan wordt de C.V. en de B.V. gevrijwaard door die commanditaire vennoot en heeft die commanditaire vennoot geen regresrecht ten opzichte van de andere commanditaire vennoot.
- 2.10 Aan deze overeenkomst wordt gehecht:
- een concept-akte van oprichting van de B.V. (bijlage 3);
 - een concept-akte houdende het aangaan van de C.V. (bijlage 4);
 - een concept-directiereglement (bijlage 5).

Artikel 3: Inbreng grond



- 3.1 De samenwerking houdt in dat de grondexploitatie met betrekking tot het Plangebied wordt gevoerd door de C.V.
- 3.2 Door de Gemeente en door Vink zijn registergoederen verworven binnen het Plangebied die zijn vermeld op bijlage 6. Op bijlage 7 zijn de bijzondere rechten en plichten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en voortgezette gebruiken vermeld die van toepassing zijn op de percelen genoemd op bijlage 6. De partij die registergoederen inbrengt in de samenwerking komt toe een voortgezet gebruik om niet, waarbij de kosten en baten van die registergoederen tijdens dat voortgezet gebruik ten laste en ten gunste van die gebruiker gedurende het voortgezet gebruik komen. Het voortgezet gebruik dient te eindigen drie (3) maanden nadat de C.V. aan de gebruiker heeft meegedeeld dat zij het gebruik wenst te beëindigen. De C.V. zal alleen tot opzegging van het gebruik overgaan, indien zij de registergoederen in het kader van de voorbereiding van de ontwikkeling nodig heeft.
- 3.3 Aan de op de bijlage 6 vermelde gronden wordt een waarde toegekend van ZESSENVEERTIG EURO (EUR 46,00) per meter.
De tot nu toe gemaakte kosten van Partijen maken onderdeel uit van de grondexploitatieopzet van de C.V. De Gemeente verwerft ook de door Vink verworven gronden, die op bijlage 6 zijn vermeld.
Betaling geschiedt als volgt:
- DERTIG EURO (EUR 30,00) bij verwerving door de Gemeente;
 - ACHT EURO (EUR 8,00) indien en zodra de Raad van de Gemeente de MER met betrekking tot het Plangebied aanvaardbaar verklaard;
 - ACHT EURO (EUR 8,00) bij het ontstaan van een onherroepelijk bestemmingsplan.
- Gronden worden rentedragend op 1 januari 2009 tegen een nog nader vast te stellen en in de grondexploitatieopzet op te nemen percentage.

Artikel 4: Projectorganisatie

De C.V. is verantwoordelijk voor een goede projectorganisatie. Zij doet daartoe een voorstel dat de goedkeuring van de aandeelhouders van de B.V. en de vennoten van de C.V. behoeft.

Ieder van de aandeelhouders casu quo de vennoten is bevoegd om zich door een of meerdere personen te laten vertegenwoordigen of te laten bijstaan.

Artikel 5: Grondexploitatieopzet

- 5.1 De grondexploitatieopzet voor het Plangebied zal door Partijen gezamenlijk worden vastgesteld, met inachtneming van het hiervoor in artikel 3 bepaalde. Na vaststelling zal een kopie van de grondexploitatieopzet als bijlage 9 aan deze overeenkomst worden gehecht. De grondexploitatieopzet zal onder andere bestaan uit de Planning, de fasering en financiële bepalingen.
- 5.2 Onderdeel van de grondexploitatieopzet is de bijdrage aan de Gemeente die door de C.V. wordt gedaan voor de kosten van de externe ontsluiting van het Plangebied. Deze ontsluiting is aangegeven op de kaart (bijlage 10). De gemeente spant zich in

h g



om de realisering van deze externe ontsluiting zoveel als mogelijk gelijk op te laten lopen met het schema zoals uitgewerkt in bijlage 10. De bijdrage is groot in totaal DERTIG MILJOEN EURO (EUR 30.000.000,00) (exclusief Omzetbelasting) en wordt uitbetaald in de volgende tranches, alle bedragen exclusief Omzetbelasting:

- a. per 1 juli 2010 wordt ZES MILJOEN VIJFHONDERDDUIZEND EURO (EUR 6.500.000,00) bijgedragen;
 - b. per 1 juli 2012 wordt VIER MILJOEN EURO (EUR 4.000.000,00) bijgedragen;
 - c. per 1 juli 2013 wordt VIER MILJOEN EURO (EUR 4.000.000,00) bijgedragen;
- hierbij geldt dat:
- de betaling van de bedragen van VIER MILJOEN EURO (EUR 4.000.000,00) onder b. en c. gekoppeld is aan het aangaan van een feitelijke financiële verplichting door de Gemeente benodigd voor de gewenste externe ontsluiting;
 - indien blijkt dat de feitelijke financiële verplichting later dan 2012 casu quo 2013 is aangegaan, worden de bedragen van VIER MILJOEN EURO (EUR 4.000.000,00) onder b. en c. geïndexeerd volgens het in de grondexploitatieopzet vermelde kostenstijgingspercentage;
- d. in de jaren hierna tot 2019 wordt het resterende bedrag ad NEGEN MILJOEN EURO (EUR 9.000.000,00) bijgedragen naarmate de uitgifte van gronden plaatsvindt. De tijdstippen van afdracht zijn in de grondexploitatieopzet aangegeven;
 - het bedrag van NEGEN MILJOEN EURO (EUR 9.000.000,00) wordt eerst na 2014 geïndexeerd op basis van het in de grondexploitatieopzet vermelde kostenstijgingspercentage en mits de Planning volgens die opzet, niet is gevolgd;
- e. een bedrag van ZES MILJOEN VIJFHONDERDDUIZEND EURO (EUR 6.500.000,00). Deze tranche is niet gekoppeld aan het aantal uitgegeven vierkante meters, maar zal door de C.V. worden voldaan als preferente uitkering aan de Gemeente zodra er een eerste positief resultaat wordt behaald.

- 5.3 In de exploitatiekostenopzet is uitgegaan van een uitgifte van vijf (5) hectare extra in het jaar 2012 (twaalf vijf tiende (12,5) hectare in plaats van zeven vijf tiende (7,5) hectare).

Voor het geval deze extra uitgifte niet of slechts gedeeltelijk plaatsvindt in het jaar 2012 dan komen de hieraan verbonden financiële gevolgen voor rekening van de Gemeente, met dien verstande dat met het inhaaleffect in de daaropvolgende jaren rekening wordt gehouden en de Gemeente hiervoor wordt gecompenseerd. Met het inhaaleffect wordt bedoeld dat bij een grotere uitgifte oppervlakte in de jaren na 2013 dan geprognosticeerd verrekening plaats vindt met de geringere uitgifte uit de eerdere periode (tot 2013). De berekening van de gevolgen van een lager aantal vierkante meters uitgifte in 2012 dan twaalf vijf tiende (12,5) hectare (tot een maximum van zeven vijf tiende hectare (7,5)) geschiedt in een aangepast exploitatiekostenopzet voor het jaar 2013 en volgende (bijlage 13 twee voorbeeldtabellen).

- 5.4 Van het totale Plangebied dient ten minste zesenzestig zeven tiende procent



(66,7%) uitgeefbaar te zijn. Partijen hebben een wederzijdse inspanningsverplichting om dit percentage te behalen casu quo te realiseren. Dit percentage is het resultaat van een afweging waarbij binnen de gedefinieerde ruimtelijke kwaliteit is gestreefd naar optimalisatie van uitgeefbaarheid. De kwaliteit van het plan staat hierbij voorop.

Artikel 6: Stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan

- 6.1. Over de besluitvorming met betrekking tot de planvorming van de ontwikkelingslocatie vindt tussen Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V. tussen de vennoten) overleg plaats, gericht op overeenstemming; verwezen wordt naar de projectorganisatie van artikel 4. Met betrekking tot de bij de ontwikkelingslocatie betrokken ruimtelijke ordeningsprocedure geldt dat slechts een ontwerpplan (van welk type dan ook) in procedure zal worden gebracht waarover tussen Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V. tussen de vennoten) overeenstemming bestaat, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 6.6.
- 6.2. De diverse onderzoeken ten behoeve van planprocedures worden door de C.V. uitgevoerd.
- 6.3. Het Plangebied zal worden gevat in een bestemmingsplan "Harselaar Zuid", welk bestemmingsplan op een groter gebied dan het Plangebied betrekking heeft. Het Stedenbouwkundig plan vormt de basis en het uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan, waarbij rekening wordt gehouden met ontsluitingen in de omliggende gebieden. De Gemeente zal op basis van het Stedenbouwkundig plan komen tot het opstellen van het bestemmingsplan en zal dit in overleg met Vink tijdig in procedure brengen. Het bestemmingsplan zal uiterlijk twee maanden nadat het MER door de Raad aanvaardbaar is verklaard, in procedure worden gebracht.
- 6.4. De Gemeente zal in overleg met Vink zorgdragen voor het (laten) actualiseren van de Milieu Effect Rapportage (MER) Harselaar Zuid.
- 6.5. De Gemeente zal Vink op de hoogte houden van de voortgang inzake het vaststellen van de bestemmingsplannen alsmede omtrent eventuele wijzigingen hieromtrent of inbreuken hierop.
- 6.6. De Gemeente houdt bij de nakoming van al haar verplichtingen echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het Project.

Artikel 7: Bouw- en Woonrijp maken/aanleg openbare voorzieningen

- 7.1 Het Bouwrijp en Woonrijp maken wordt door de C.V. aanbesteed als ware zijzelf een aanbestedende dienst.
De C.V. zal met inachtneming van de vigerende wet- en regelgeving en op basis van het Aanbestedingsreglement Werken 2005 (ARW 2005) het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Plangebied aanbesteden. De kosten van Bouwrijp en Woonrijp maken zijn opgenomen in de grondexploitatieopzet van de C.V.



- 7.2 Tot de groep als bedoeld in artikel 2:24 b van het Burgerlijk Wetboek waartoe Commandiet Vink, zoals gedefinieerd in de C.V.-overeenkomst, behoort, behoort ook een bouw- en aannemingsbedrijf. Deze deelneming van Vink (de Groep) is niet uitgesloten van de uitnodiging voor aanbesteding als bedoeld in artikel 7.1 hiervoor. In verband met het vorenstaande zal de inschrijftermijn in het kader van de aanbestedingsprocedure die wordt gevolgd op basis van het ARW 2005 verlengd worden met maximaal vier (4) weken. Vink verbindt zich jegens de CV te waarborgen dat Vink Aannemingsmaatschappij als een voldoende onafhankelijke partij kan worden aangemerkt om rechtsgeldig te kunnen deelnemen aan de aanbestedingsprocedure door een feitelijke interne scheiding in acht te nemen. Indien Vink aantoonbaar de beginselen van transparantie en non-discriminatie onvoldoende heeft gewaarborgd en de CV daardoor schade leidt, is alle schade voor rekening van Vink.
- 7.3 Mocht de lidstaat Nederland, althans de gemeente als publiek orgaan daarvan, met betrekking tot deze overeenkomst wegens het schenden van een aanbestedings- en/of transparantieplicht door het Hof van Justitie van de EG op de voet van artikel 228 lid 2 van het EG-verdrag worden veroordeeld tot betaling van enige boete, dan komt deze voor rekening van de C.V.

Artikel 8: Planning

- 8.1 Tussen Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., door de C.V.) zal een Planning voor de Planuitvoering worden overeengekomen die als bijlage 11 aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd. Bedoelde Planning maakt onderdeel uit van de grondexploitatieopzet. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de Planning in overleg worden aangepast. Nadat de C.V. is aangegaan zal na gereedkoming en goedkeuring door de C.V. van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
- 8.2 De Planning legt op Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., op de C.V.) een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering. Dit geldt behoudens de uitvoering van die eventuele gedeelten van de voorzieningen van openbaar nut waarvan de eigendom van de ondergrond niet tijdig bij de C.V. zou berusten.

Artikel 9: Planschade

- 9.1 Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V.) zullen een planschaderisicoanalyse (laten) uitvoeren voor het gehele gebied. De kosten hiervan zullen worden opgenomen in de grondexploitatieopzet van de C.V.
- 9.2 Het bedrag aan vergoeding van eventuele planschade zal door de Gemeente bij de C.V. in rekening worden gebracht op het moment dat dit bedrag vaststaat.

Artikel 10: Grondoverdrachten

- 10.1 De resterende nog te verwerven gronden (als vermeld op bijlage 12) worden door of namens de Gemeente verworven tegen de tussen Partijen (en na haar

h *M*



- oprichting/aangaan van de C.V., de C.V.) geaccordeerde uitgangspunten. De resterende nog te verwerven gronden komen na verwerving in eigendom van de Gemeente. De Gemeente maakt alle gronden op het door de C.V. te bepalen tijdstip, overeenkomstig de fasering vermeld in de bijlage 9, Fiscaal bouwrijp.
- 10.2 Op het door de C.V. te bepalen tijdstip, doch uiterlijk één maand na het in lid 1 bedoelde tijdstip, tenzij Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de vennoten) anders overeenkomen, zal levering van de Fiscaal bouwrijpe grond plaatsvinden aan de C.V.
- 10.3 Aan de Gemeente wordt vergoed de integrale kostprijs (daaronder, doch niet uitsluitend, begrepen de aankoop- en bijkomende kosten), een en ander op de voet van artikel 3.3.
- 10.4 De overdracht vindt plaats op de voor Partijen en de C.V. meest gunstige wijze, waartoe nadere afspraken worden gemaakt teneinde een optimaal resultaat te behalen.

Artikel 10.A: Openbare voorzieningen

- 10.A.1 De door de C.V. aangelegde openbare voorzieningen, inclusief bijbehorende ondergrond worden door de C.V. na realisering gefaseerd, doch in ieder geval vóór of uiterlijk binnen twee jaar na datum eerste in gebruikneming van de betreffende fase aan de gemeente overgedragen tegen een vergoeding, per fase, van ÉÉN EURO (EUR 1,00), exclusief de verschuldigde Omzetbelasting. Eventueel ter zake van deze levering verschuldigde Omzetbelasting over een hoger bedrag dan ÉÉN EURO (EUR 1,00) en/of verschuldigde strafheffing Overdrachtbelasting is voor rekening van de C.V. Schade, die binnen een periode van vijf jaar na oplevering aan de Gemeente is ontstaan en die het gevolg is van ondeugdelijke uitvoering zal door de Gemeente voor rekening van de C.V. worden hersteld.
- 10.A.2 Partijen gaan ervan uit dat de ter zake van de in het vorige lid bedoelde verkrijging verschuldigde belasting wordt berekend op basis van genoemde ÉÉN EURO (EUR 1,00), terwijl tevens wordt aangenomen dat de verkrijging door de Gemeente niet leidt tot verschuldigdheid van de strafheffing Overdrachtsbelasting. Het argument daarvoor is de omstandigheid dat aannemelijk is dat sprake is van een zogenoemde fiscaal kostendekkende exploitatie. Indien en voor zover de Belastingdienst onverhoopt van dit standpunt afwijkt, kunnen partijen in gezamenlijk overleg en op basis van gezamenlijke overeenstemming en uitsluitend voor de toepassing van de fiscale wet- en regelgeving, overgaan tot het binnen het kader van de geldende wet- en regelgeving wijzigen van de te hanteren vergoedingen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de toepassing van de door de staatssecretaris van financiën in zijn besluiten van 23 juli 2002, nr. CPP2002/2257M en 18 december 2002, nr. CPP2002/3533M, geboden verleende faciliteiten voor de Omzet- en Overdrachtbelasting bij de uitvoering van bestemmingsplannen. De Gemeente verklaart hierbij dat zij de openbare voorzieningen, daarbij inbegrepen de in dit lid vermelde grond, aanwendt voor doeleinden waarvoor recht



op een bijdrage in gevolge de Wet op het BTW-compensatiefonds bestaat, dan wel aanwendt voor doeleinden waarvoor recht op aftrek van voorbelasting ingevolge de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

10.A.3 De (gefaseerde) overdracht van openbare voorzieningen met ondergrond vindt plaats na controle en goedkeuring door de Gemeente van het uitgevoerde werk, welke goedkeuring wordt vastgelegd in een procesverbaal van definitieve oplevering.

10.A.4 Na overdracht van het Openbaar Gebied door de C.V. aan de Gemeente geldt een onderhoudsplicht van zes (6) maanden voor civieltechnische onderdelen en twaalf (12) maanden voor cultuurtechnische onderdelen.

Gedurende deze periode zal het noodzakelijk onderhoud na overleg met de C.V. door de Gemeente worden uitgevoerd, waarvan de kosten voor rekening van de C.V. komen.

Na afloop van de genoemde termijn van zes (6), respectievelijk twaalf (12) maanden vindt het onderhoud plaats door en voor rekening van de Gemeente.

Artikel 11: Uitgifte en uitgifteprijs van Uitgeefbare kavels

11.1 Uitgifte van de Uitgeefbare kavels vindt plaats door de C.V. volgens vastgestelde kaders zoals opgenomen in bijlage 8. Over het nader invullen van deze kaders in concreet uitgiftebeleid worden door Partijen nadere afspraken gemaakt.

11.2 De uitgifteprijs wordt jaarlijks door de C.V. bepaald. Daarbij worden een minimumprijs en een maximumprijs vastgesteld.

11.3 De C.V. is gehouden Uitgeefbare kavels uit te geven tegen prijzen die tussen de in artikel 11.2 genoemde minimumprijs en maximumprijs liggen.

11.4 Vink verkrijgt de mogelijkheid van de C.V. om bij wijze van belegging in 2013 vijftigduizend (50.000) vierkante meter uitgeefbare grond te verwerven tegen een alsdan marktconforme prijs tegen marktconforme voorwaarden. Partijen kunnen overeenkomen deze verwerving later te laten plaatsvinden.

Artikel 12: Parkmanagement

Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V.) besluiten tot het instellen van parkmanagement en maken ruimschoots voor de uitgifte van de grond afspraken over de vorm en wijze waarop het parkmanagement gestalte dient te krijgen.

Artikel 13: Financiële bepalingen

13.1 De kosten verbonden aan de Planuitvoering zullen worden opgenomen in de grondexploitatieopzet. Alle door Partijen te maken kosten, waaronder uitdrukkelijk begrepen kosten van geldleningen, worden in de grondexploitatieopzet ingebracht tegen kostprijs en rente (inclusief marktconforme risico-opslag voor de financiering (drie tiende procent (0,3%)).

13.2 Gelet op de tenaamstelling van de gronden en de verdere verwerving van gronden zal de Gemeente als debiteur in overleg met Vink voor financiering zorgdragen. De Gemeente zal hiertoe een zo gunstig mogelijke financiering aantrekken en de kosten hiervan afzonderlijk administreren. Deze kosten en rente (inclusief

h



marktconforme risico-opslag voor de financiering (drie tiende procent (0,3%)) worden aan de Gemeente door de C.V. vergoed bij de overdracht van de gronden aan de C.V.

- 13.3 Uiterlijk bij het aangaan van de financiering, als bedoeld in artikel 13.2., wordt door Vink aan de Financier een borgtocht afgegeven voor de verplichting van de Gemeente jegens de Financier tot een bedrag gelijk het percentage waartoe Commandiet Vink, zoals gedefinieerd in de C.V.-overeenkomst, gerechtigd is in de winst van de C.V. Vink zal aan de Financier voldoen voormeld percentage in de openstaande verplichtingen van de Gemeente jegens de Financier met betrekking tot de in artikel 13.2. bedoelde financiering.

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de borgtocht en het bepaalde in de vorige volzin zal Vink bij het aangaan van de in artikel 13.2. bedoelde financiering een bankgarantie overleggen aan de Gemeente ten name van de Gemeente als garantierechtigde ter grootte van TWEE MILJOEN VIJFHONDERDDUIZEND EURO (EUR 2.500.000,00) per de datum waarop de Gemeente de door Vink verworven gronden in eigendom aanvaardt zoals bedoeld in artikel 3.3. van deze overeenkomst. Deze garantie dient te worden afgegeven door de Nationale Borg gevestigd te Amsterdam, zulks nadat de tekst daarvan voorafgaand door het college van Burgemeester en Wethouders is goedgekeurd. Telkens nadat de omvang van de financiering, aangegaan door de Gemeente, vermindert zal de voormelde hoofdsom van de bankgarantie worden verminderd met het procentuele deel van Vink in de C.V. door de Gemeente in het gefinancierde bedrag. De bankgarantie vervalt nadat de betalingsverplichtingen voor de laatste termijn zijn betaald aan de Financier, danwel indien zulks eerder is bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

In de bankgarantie dient te zijn aangegeven, dat deze direct opeisbaar is in geval van faillissement of surséance van betaling van Vink.

- 13.4 Mocht er voor 1 januari 2014 geen onherroepelijk bestemmingsplan zijn, dan wordt de levering door Vink aan de Gemeente ontbonden en vindt een ongedaanmaking plaats waarbij Vink de verplichting heeft het door hem ontvangen bedrag of bedragen vermeerderd met rente (inclusief risico-opslag van drie tiende procent (0,3%)) en kosten onverwijld te storeren aan de Gemeente. Voor nakoming van deze verplichting geldt tevens de hiervoor vermelde bankgarantie. Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) kunnen gezamenlijk besluiten van bovenstaande af te wijken en treden daartoe in overleg uiterlijk 1 juli 2013.

Vink heeft het recht om bij de levering tot meerdere zekerheid voor de verplichting tot het voldoen van de resterende koopprijs (ad ZESTIEN EURO (EUR 16,00)) per vierkante meter een tweede hypothecaire inschrijving tot het bedrag van het verschuldigde te vestigen op de door haar geleverde gronden.

- 13.5 Tot zekerheid van de nakoming door Vink staat de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vastgoed Harselaar Zuid B.V., gevestigd te Barneveld, kantoorhoudende te 3771 RG Barneveld, Valkseweg 62, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08083948, naast Vink hoofdelijk voor in jegens de



C.V. en diens beherend vennoot dat elke verplichting uit deze overeenkomst zal worden nagekomen (met name de inbreng/overdracht van gronden), alsmede dat elk handelen of nalaten voortvloeiend uit deze overeenkomst hiermee in overeenstemming zal zijn, ook indien en voorzover deze wordt nagekomen, nageleefd of uitgevoerd door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende, dan wel feitelijk of juridisch met Vink gelieerde ander vennootschappen of samenwerkingsvormen. Partijen nemen deze verbintenis hierbij aan.

- 13.6 Het bepaalde in artikel 13.3 hiervoor ter zake van het afgeven van een borgtocht en een bankgarantie door Vink geldt niet, indien bedoelde financiering wordt aangetrokken door de C.V., tenzij een borgstelling en/of het stellen van een bankgarantie voor het aantrekken van de financiering door de C.V. noodzakelijk is dan wel door Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V.) wenselijk wordt geacht vanuit commercieel perspectief. Het bedrag van de borgstelling/bankgarantie zal alsdan nader worden overeengekomen.

Artikel 14: Overdracht van rechten/aandelen

- 14.1 Het is Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de vennoten) niet toegestaan om hun rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., tussen de C.V. en de vennoten), geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de andere Partij en slechts onder de alsdan daarin aangegeven voorwaarden. De toestemming zal niet op onredelijke gronden mogen worden geweigerd.
- 14.2 Vink is gerechtigd haar aandelen in de B.V. geheel of gedeeltelijk over te dragen aan (een) derde(n), indien bedoelde derde(n) zich jegens de Gemeente verplicht(en) de verplichtingen voor Vink op grond van/voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst volledig te zullen nakomen/overnemen en in alle redelijkheid kan worden verwacht dat bedoelde derde(n) voormelde verplichtingen zal/zullen kunnen nakomen. Dit, onverminderd het bepaalde in artikel 11 (blokkeringsregeling) van de statuten van de B.V.

Artikel 15: Wanprestatie en faillissement

- 15.1 Ingeval één van de Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin genoemde termijn, in verzuim geraakt en daarmee toerekenbaar tekortschiet en derhalve een wanprestatie pleegt, is de andere Partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
- 15.2 Het hiervoor in artikel 15.1 bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de wanpresterende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van

h g



- de wanprestatie aan de andere Partij opkomende kosten, schade en renten.
- 15.3 Het in de vorige leden bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien:
- Vink in staat van faillissement wordt verklaard;
 - Vink surseance van betaling aanvraagt;
 - besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van Vink;
 - Vink in strijd handelt met het bepaalde in artikel 14.2 hiervoor;
 - één van de Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) één of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder voorafgaande toestemming van de wederpartij.

Artikel 16: Evaluatie, onvoorziene omstandigheden, ontbinding

- 16.1 Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) zijn overeengekomen de samenwerking als vastgelegd in de onderhavige overeenkomst te evalueren op of omstreeks 1 juli 2011 en zo vervolgens om de vijf (5) jaar. Onderdeel van de evaluatie is in ieder geval de invulling van de inspanningsverplichting als bedoeld in artikel 5.2. van deze overeenkomst. De evaluatie kan leiden tot aanpassing van deze overeenkomst.
- 16.2 Indien de omstandigheden waaronder deze samenwerkingsovereenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. of de vennoten) of een der Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede Partij het recht om van de andere Partij te verlangen dat tussen Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) een nadere overeenkomst wordt gesloten. In deze nadere overeenkomst wordt bepaald of, en zo ja op welke wijze, de uitvoering van het Project kan worden voortgezet. Indien de uitvoering van het Project niet kan worden voortgezet, bepaalt de nadere overeenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) plaatsvindt en of, en zo ja hoe, de concrete realisering van het Project verder zal dienen te geschieden. In geen geval zullen Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) elkaar aansprakelijk stellen voor geleden schade in welke vorm dan ook bij het zich voordoen van een onvoorziene omstandigheid. Indien Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede Partij het recht de geschillenregeling in te roepen overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 hierna.
- 16.3 Deze overeenkomst wordt aangepast casu quo ontbonden indien de gemeenteraad binnen vier (4) maanden na ondertekening van deze overeenkomst zodanige wensen en bedenkingen formuleert dat het college van Burgemeester en Wethouders tot het oordeel komt dat aan onderhavige overeenkomst niet langer uitvoering gegeven kan worden. Indien de gemeenteraad wensen en bedenkingen formuleert ten aanzien van onderdelen van deze overeenkomst, zullen Partijen in



overleg treden om na te gaan of en op welke wijze deze wensen en/of bedenkingen in deze overeenkomst gehonoreerd kunnen worden.

- 16.4 Wanneer binnen zes (6) maanden na het besluit tot oprichting van de in artikel 2.2. bedoelde rechtspersoon door het College van Burgemeester en Wethouders Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland de goedkeuring ex artikel 160 lid 2 van de Gemeentewet hieraan niet hebben verleend, wordt deze overeenkomst ontbonden.

Artikel 17: Geschillen

- 17.1 Alle geschillen, ook die, welke slechts door een van de Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) als zodanig worden beschouwd, welke tussen Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) mochten ontstaan betreffende de uitleg van de bepalingen van deze overeenkomst of in welke vorm ook terzake van de samenwerking, zowel die van juridische als van feitelijke aard, zullen alleen en uitsluitend in hoogste instantie worden beslist door drie arbiters, die naar billijkheid zullen rechtspreken.
- 17.2 Ieder van Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., ieder van de commanditaire vennoten) benoemt een persoon tot arbiter binnen één maand na het ontstaan van het geschil. De beide benoemden wijzen een derde arbiter aan. Komen Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de commanditaire vennoten) niet tot overeenstemming over de persoon van de derde arbiter of blijft een van beiden in gebreke met de tijdige benoeming van een arbiter dan wordt deze benoemd door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost Nederland.
- 17.3 De wijze van behandeling van het geschil zal door de arbiters worden geregeld.
- 17.4 De arbiters zijn steeds bevoegd, en -wanneer dit door beide Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de commanditaire vennoten) eenparig verzocht wordt- verplicht, hun uitspraak te geven in de vorm van een bindend advies.
- 17.5 De bepalingen in de voorgaande leden brengen geen wijziging in de bevoegdheid van de Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) om:
- a. zich te wenden tot de burgerlijke rechter teneinde in kort geding een voorlopige voorziening uitvoerbaar bij voorraad te verkrijgen;
 - b. de tegen een uitspraak in kort geding openstaande rechtsmiddelen aan te wenden;
 - c. zich te wenden tot de burgerlijke rechter teneinde een verlot te verkrijgen tot het leggen van conservatoire beslagen.

Artikel 18: Duur en aanpassing van de overeenkomst

- 18.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.
- 18.2 De overeenkomst eindigt doordat het Project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze



overeenkomst tussen Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) verschuldigde betalingen zijn gedaan.

18.3 De overeenkomst eindigt eveneens indien:

- Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V.) geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het inrichtingsplan, het concept bestemmingsplan of de bestekken;
- Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) onderling ontbinding overeenkomen;
- één van Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. of één van de vennoten) dit verzoekt. Dit verzoek kan ieder van de Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. of ieder van de vennoten) doen zodra één jaar is verstreken na de teruglevering van gronden als bedoeld in artikel 13 lid 4.

In deze gevallen zijn Partijen (en na haar oprichting/aangaan van de C.V., de C.V. en de vennoten) ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

Artikel 19: Rechten uit voorgaande overeenkomsten en afspraken

- 19.1 De voorgaande samenwerkingsovereenkomst "Harselaar Zuid", zoals deze door Partijen op 26 januari 2004 is gesloten, komt hiermee te vervallen, zodat Partijen geen rechten meer uit deze overeenkomst kunnen doen gelden.
- 19.2 Met de ondertekening van deze overeenkomst kunnen aan voorgaande afspraken tussen Partijen met betrekking tot het onderhavige gebied geen rechten meer worden ontleend.

Artikel 20: Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:

1. Kaart (overweging a. en definitie van Plangebied)
2. Stedenbouwkundig plan (definitief)
3. Concept-akte oprichting B.V. (artikel 2.10)
4. Concept-C.V.-akte (artikel 2.10)
5. Concept directiereglement (artikel 2.10)
6. Registergoederen (artikel 3.2) en waardeberekening (artikel 3.3)
7. Bijzondere rechten en verplichtingen registergoederen (artikel 3.2)
8. Uitgiftebeleid (artikel 3.4)
9. Grondexploitatieopzet (artikel 5)
10. Kaart externe ontsluiting (artikel 5.2)
11. Planning (artikel 8)
12. Resterende gronden (artikel 10.1)
13. Voorbeeldtabellen (artikel 5.3)



Aldus overeengekomen en getekend te Barneveld in drievoud op 15 januari 2009.

1.



Gemeente Barneveld,
J.A.M.L. Houben

2.



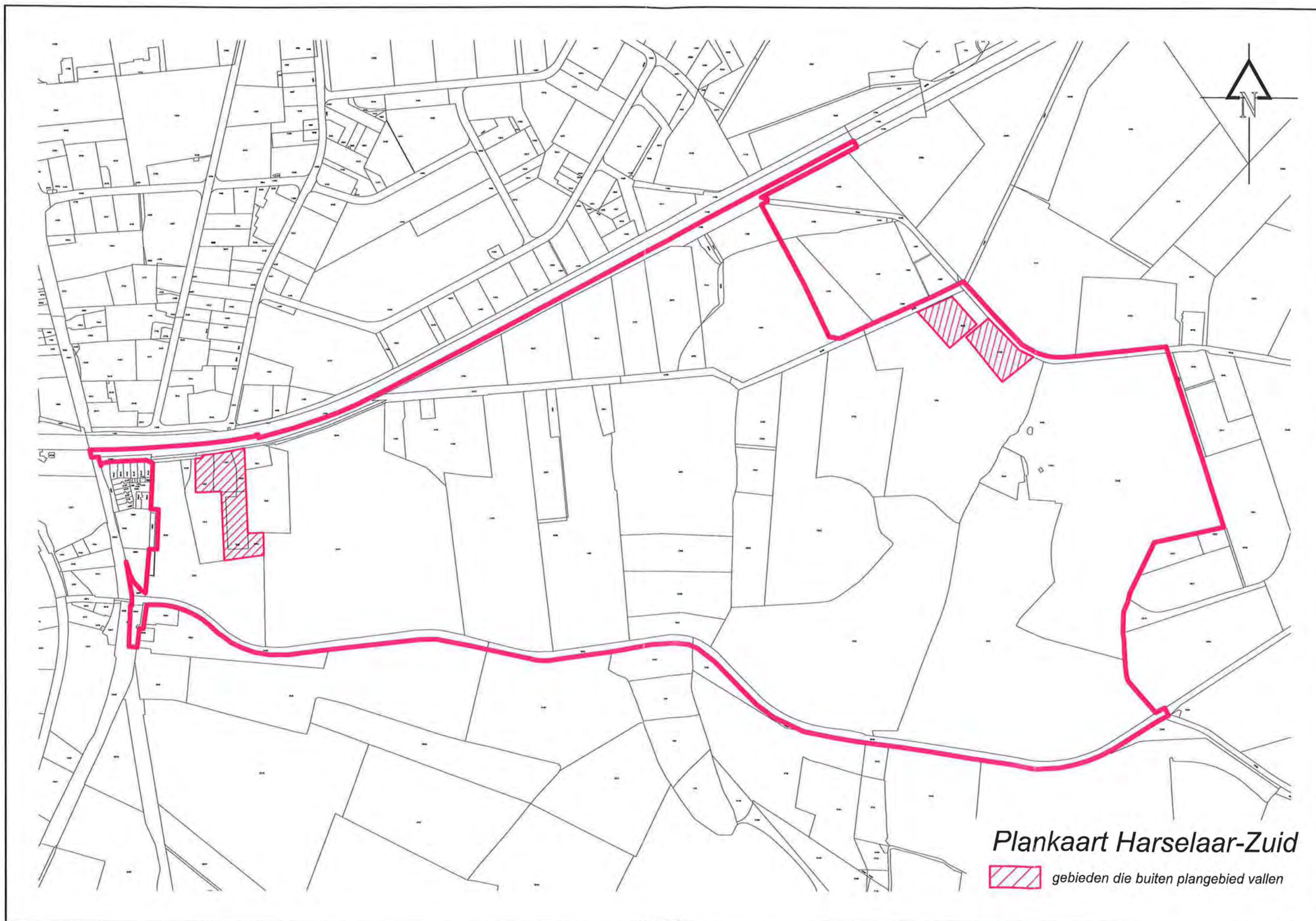
Vink Holding B.V.,
H. Vink

Ten blijk van hun toetreding tot deze overeenkomst en ten blijk van de nakoming van de verplichting om op zich te nemen de daarin voor hen opgenomen verplichtingen tekenen de C.V. en de B.V. na hun oprichting ieder deze overeenkomst alsnog mee, zodat ook zij aan de nakoming hiervan gehouden zijn medewerking te verlenen.

Ten blijk van de verbintenis tot nakoming van het bepaalde in artikel 13 lid 5 van deze overeenkomst tekent Vastgoed Harselaar Zuid B.V., gevestigd te Barneveld, deze overeenkomst mee, zodat ook zij aan de nakoming van het bepaalde in artikel 13 lid 5 en de daaruit voortvloeiende verbintenissen gehouden is medewerking te verlenen.



Vastgoed Harselaar Zuid B.V.,
H. Vink



CONCEPT
OPRICHTING B.V.
versie 15 januari 2009

Heden, + tweeduizend negen, verscheen voor mij, mr. Gerrit Herman
Beens, notaris te Amersfoort:

te dezen handelend als gevolmachtigde van:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Barneveld**, kantoorhoudende te 3771 ER Barneveld, Raadhuisplein 2, die bij het verlenen van de volmacht overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig werd vertegenwoordigd door haar burgemeester, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld, genomen op + _____, nummer + _____;
hierna te noemen: oprichter 1;
2. de heer Hendrik Vink, geboren te Barneveld op eenendertig maart negentienhonderd vijfenvijftig, wonende te 3771 HE Barneveld, Gasthuisstraat 15, van wie de identiteit blijkt uit zijn overgelegde Nederlands paspoort, genummerd NM8DKC2H3, geldig tot zestien april tweeduizend twaalf,
die bij het verlenen van de volmacht handelde als enig directeur van de te Barneveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vink Holding B.V.**, kantoorhoudende te 3771 RA Barneveld, Valkseweg 62, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09032522;
hierna te noemen: oprichter 2.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze op te richten een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, welke zal worden geregeerd door de navolgende statuten:

BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1

In deze statuten wordt verstaan onder:

- a. **vennootschap**: de rechtspersoon waarop deze statuten betrekking hebben;
- b. **commanditaire vennootschap**: de commanditaire vennootschap:
Exploitatiemaatschappij Harselaar Zuid C.V., zoals deze is overeengekomen bij onderhandse akte de dato + _____ tussen de vennootschap en + _____ commanditaire vennoten, welke commanditaire vennootschap voor eigen rekening en risico zal zorgdragen voor het in exploitatie brengen en (doen) ontwikkelen en realiseren van onroerende zaken in het gebied Harselaar Zuid te Barneveld;
- c. **bestuur**: het bestuur van de vennootschap in de zin van de wet;
- d. **bestuurder**: ieder lid van het bestuur van de vennootschap in de zin van de wet;
- e. **certificaathouders**: houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven



certificaten op naam van aandelen, alsmede de personen die als gevolg van een op een aandeel gevestigd vruchtgebruik de rechten hebben die de wet toekent aan houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen;

- f. algemene vergadering: het orgaan dat gevormd wordt door stemgerechtigde aandeelhouders en andere stemgerechtigden in de vennootschap dan wel de bijeenkomst van voormelde personen die tezamen met andere personen gerechtigd zijn de vergadering bij te wonen;
- g. uitkeerbare reserves: het deel van het eigen vermogen van de vennootschap dat het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet en/of de statuten moeten worden aangehouden, te boven gaat;
- h. jaarrekening: de balans, de winst- en verliesrekening en de toelichting op deze stukken;
- i. dochtermaatschappij: een rechtspersoon waarin de vennootschap of één of meer van haar dochtermaatschappijen al dan niet krachtens overeenkomst met andere stemgerechtigden alleen of samen meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kunnen uitoefenen, alsmede andere rechtspersonen en vennootschappen welke als zodanig door de wet worden aangemerkt dan wel daarmee worden gelijkgesteld.

NAAM EN ZETEL

Artikel 2

1. De vennootschap draagt de naam: **GEM Harselaar Zuid B.V.**
2. Zij heeft haar zetel te Barneveld.

DOEL

Artikel 3

De vennootschap heeft ten doel:

1. het optreden als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap;
2. de bevordering van de ontwikkeling van het gebied Harselaar Zuid te Barneveld;
3. het geven van uitvoering van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de Samenwerkingsovereenkomst Harselaar Zuid te Barneveld;
4. het kopen en verkopen van onroerende zaken en het (doen) ontwikkelen, realiseren en (tijdelijk) beheren van projecten verband houdende met het vorenstaande;
5. het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van derden;
6. het verkrijgen van financiering;
7. het plaatsen van gelden à deposito;
8. al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

KAPITAAL EN UITGIFTE VAN AANDELEN

Artikel 4

1. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt NEGENTIGDUIZEND EURO (EUR 90.000,00), verdeeld in vijfenveertigduizend (45.000) aandelen A en vijfenveertigduizend (45.000) aandelen B, elk nominaal groot ÉÉN EURO (EUR 1,00). Waar in deze statuten wordt gesproken van aandelen of aandeelhouders wordt daarmee bedoeld zowel (houders van) aandelen serie A als (houders van) aandelen serie B, tenzij uit de tekst het tegendeel blijkt.

2. a. Uitgifte van niet bij de oprichting geplaatste aandelen geschiedt ingevolge een besluit van de algemene vergadering.
- b. De algemene vergadering stelt tevens de koers en de voorwaarden van de uitgifte met inachtneming van deze statuten vast en regelt alles wat op de uitvoering van het desbetreffende besluit betrekking heeft.
- c. De algemene vergadering kan haar bevoegdheid tot het nemen van de besluiten sub a en b bedoeld aan een ander vennootschapsorgaan overdragen en kan deze overdracht herroepen.
- d. De koers van uitgifte mag niet beneden pari zijn.
3. Bij de uitgifte van aandelen heeft iedere aandeelhouder een recht van voorkeur naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen.
Het recht van voorkeur is niet overdraagbaar.
Een aandeelhouder heeft geen voorkeursrecht op aandelen die worden uitgegeven aan werknemers van de vennootschap of van een groepsmaatschappij.
Het voorkeursrecht kan worden beperkt of uitgesloten bij besluit van de algemene vergadering.
4. Het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend gedurende ten minste vier weken na de dag van de verzending van de aankondiging van de uitgifte.
5. Het bepaalde in de leden 2 tot en met 5 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen. Aandeelhouders hebben geen voorkeursrecht op aandelen die worden uitgegeven aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.
6. Uitgifte van aandelen geschiedt bij notariële akte.

INKOOP VAN AANDELEN

Artikel 5

1. Verrijking door de vennootschap van niet volgestorte aandelen in haar kapitaal is nietig.
2. Volgestorte eigen aandelen mag de vennootschap slechts verkrijgen om niet of indien voldaan is aan alle hierna volgende bepalingen:
 - a. het eigen vermogen, verminderd met de verkrijgingsprijs, is niet kleiner dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet of deze statuten moeten worden aangehouden;
 - b. het nominale bedrag van de te verkrijgen en de reeds door de vennootschap en haar dochtermaatschappijen tezamen gehouden aandelen in haar kapitaal bedraagt niet meer dan de helft van het geplaatste kapitaal;
 - c. door de algemene vergadering of door een door deze aangewezen ander vennootschapsorgaan is machtiging tot de verkrijging verleend.
3. Voor de geldigheid van de verkrijging is bepalend de grootte van het eigen vermogen volgens de laatste vastgestelde balans, verminderd met de verkrijgingsprijs voor aandelen in het kapitaal van de vennootschap en uitkeringen uit winst of reserves aan anderen, die zij en haar dochtermaatschappijen na de balansdatum verschuldigd werden. Is een boekjaar meer dan zes maanden verstreken zonder dat de jaarrekening is vastgesteld, dan is de verkrijging overeenkomstig lid 2 niet toegestaan.
4. De vorige leden gelden niet voor aandelen die de vennootschap onder algemene titel

verkrijgt.

5. Ten aanzien van vervreemding door de vennootschap van door haar verworven aandelen in haar eigen kapitaal is het bepaalde in artikel 4 lid 3 en lid 4 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat zodanige vervreemding ook beneden pari zal kunnen geschieden.
6. Onder het begrip aandelen in dit artikel zijn certificaten daarvan begrepen.

VERMINDERING VAN HET GEPLAATSTE KAPITAAL

Artikel 6

1. De algemene vergadering kan besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door het bedrag van aandelen bij statutenwijziging te verminderen.
In dit besluit moeten de aandelen waarop het besluit betrekking heeft worden aangewezen en moet de uitvoering van het besluit zijn geregeld.
Het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal mag niet kleiner worden dan het ten tijde van het besluit voorgeschreven wettelijk minimumkapitaal.
2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen aandelen die de vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt.
3. Vermindering van het bedrag van aandelen zonder terugbetaling en zonder ontheffing van de verplichting tot storting moet naar evenredigheid op alle aandelen geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle aandeelhouders.
4. Gedeeltelijke terugbetaling op aandelen of ontheffing van de verplichting tot storting is slechts mogelijk ter uitvoering van een besluit tot vermindering van het bedrag van de aandelen.
Zulk een terugbetaling of ontheffing moet naar evenredigheid op alle aandelen geschieden.
Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle aandeelhouders.
5. De oproeping tot een vergadering waarin een in dit artikel genoemd besluit wordt genomen vermeldt het doel van de kapitaalvermindering en de wijze van uitvoering.
6. De vennootschap legt de in dit artikel bedoelde besluiten neer ten kantore van het handelsregister en kondigt de nederlegging aan in een landelijk verspreid dagblad.
7. Binnen twee maanden na de hiervoor in lid 6 gemelde aankondiging kan iedere schuldeiser door een verzoekschrift aan de rechtbank tegen het besluit tot kapitaalvermindering in verzet komen met vermelding van de waarborg die wordt verlangd.
8. Een besluit tot vermindering van het geplaatste kapitaal wordt niet van kracht zolang verzet kan worden gedaan.
Indien tijdig verzet is gedaan, wordt het besluit eerst van kracht, zodra het verzet is ingetrokken of de opheffing van het verzet uitvoerbaar is.

AANDELEN EN REGISTER VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 7

1. De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd, de aandelen serie A vanaf A1 en de aandelen serie B vanaf B1.

2. Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle houders van aandelen zijn opgenomen met vermelding van het op ieder aandeel gestorte bedrag, van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen en de datum van de erkenning of betekening door casu quo aan de vennootschap.
3. In het register worden tevens opgenomen de namen en adressen van hen die blijkens mededeling aan de vennootschap een recht van vruchtgebruik op die aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding welke aan de aandelen verbonden rechten hun overeenkomstig artikel 8 toekomen.
4. Iedere aandeelhouder en vruchtgebruiker van aandelen is verplicht er voor te zorgen dat zijn adres bij de vennootschap bekend is.
5. In het register, dat regelmatig moet worden bijgehouden, wordt ten slotte opgenomen ieder verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen alsmede, ingeval van verleend ontslag van aansprakelijkheid voor de storting op aandelen, de datum van ontslag als bedoeld in de wet en ingeval van levering van niet-volgestorte aandelen, de dag van levering.
6. Het bestuur verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder en een vruchtgebruiker om niet een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op het aandeel een recht van vruchtgebruik, dan vermeldt het uittreksel aan wie de in artikel 8 bedoelde rechten toekomen.
7. Het bestuur legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders, alsmede van de vruchtgebruikers aan wie de in artikel 8 bedoelde rechten toekomen. De gegevens van het register omtrent niet volgestorte aandelen zijn ter inzage van een ieder. Een afschrift of een uittreksel van deze gegevens wordt ten hoogste tegen kostprijs verstrekt.
8. Voor de aandelen worden geen aandeelbewijzen afgegeven.
9. De vennootschap zal geen medewerking verlenen aan het uitgeven van certificaten van aandelen in haar kapitaal.
10. Certificaten aan toonder van aandelen mogen niet worden uitgegeven. Indien in strijd hiermee is gehandeld kunnen, zolang certificaten aan toonder uitstaan, de aan de desbetreffende aandelen verbonden rechten niet worden uitgeoefend.

VRUCHTGEBRUIK

Artikel 8

1. Op aandelen kan vruchtgebruik worden gevestigd. Bij de vestiging van het vruchtgebruik kan niet worden bepaald dat het stemrecht toekomt aan de vruchtgebruiker.
2. De vruchtgebruiker die geen stemrecht heeft, heeft de rechten die door de wet zijn toegekend aan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen, indien bij de vestiging of overdracht van het vruchtgebruik niet anders is bepaald.
3. Uit het aandeel voortspruitende rechten, strekkende tot het verkrijgen van aandelen, komen aan de aandeelhouder toe, met dien verstande, dat hij de waarde daarvan moet vergoeden aan de vruchtgebruiker, voorzover deze krachtens zijn recht van vruchtgebruik daarop aanspraak heeft.

PANDRECHT

Artikel 9

Op aandelen kan geen pandrecht worden gevestigd.

GEEN STEUN VENNOOTSCHAP BIJ VERKRIJGING VAN HAAR AANDELEN

Artikel 10

1. De vennootschap mag niet, met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, zekerheid stellen, een koersgarantie geven, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden. Dit verbod geldt ook voor haar dochtermaatschappijen.
2. De vennootschap mag leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, verstrekken tot ten hoogste het bedrag van haar uitkeerbare reserves. Een bestuursbesluit tot het verstrekken van de in dit lid genoemde leningen behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering.
3. De vennootschap houdt een niet uitkeerbare reserve aan tot het uitstaande bedrag van de in het vorige lid genoemde leningen.

BLOKKERINGSREGELING

Artikel 11

1. Overdracht van aandelen kan alleen rechtsgeldig geschieden nadat is voldaan aan de in dit artikel vermelde voorschriften.
2. Een aandeelhouder kan een of meer van zijn aandelen vrijelijk overdragen aan de vennootschap met inachtneming van het in artikel 5 bepaalde.
3. Iedere andere overdracht dan die welke ingevolge het vorige lid vrijelijk kan geschieden kan slechts plaatshebben, nadat de aandelen aan de overige aandeelhouders te koop zijn aangeboden op de wijze als hierna is bepaald.
De vennootschap mag op het aanbod slechts reflecteren indien zij houdster is van aandelen in haar eigen kapitaal en indien de aanbieder bij zijn aanbod heeft verklaard daarmee in te stemmen.
4. De aandeelhouder -hierna te noemen: aanbieder- deelt schriftelijk aan het bestuur mede, welke aandelen hij wenst over te dragen, eventueel onder opgave van naam en adres van de persoon (personen) aan wie hij bij voorkeur wil overdragen, welke kennisgeving tevens geldt als aanbod aan de mede-aandeelhouders zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel, tot verkoop van de aandelen tegen de prijs, welke -tenzij de aanbieder en de op de aandelen reflecterende aandeelhouders eenparig anders overeenkomen- zal worden vastgesteld door een of meer onafhankelijke deskundigen, die door bedoelde aandeelhouders in gemeenschappelijk overleg zullen worden benoemd. Komen bedoelde aandeelhouders hieromtrent binnen veertien dagen na ontvangst van de in lid 6 van dit artikel bedoelde kennisgeving van het aanbod niet tot overeenstemming, dan zal de meest gereede partij aan de voorzitter van de kamer van koophandel en fabrieken waar de vennootschap is ingeschreven, de benoeming van twee onafhankelijke deskundigen verzoeken.
5. De krachtens het vorige lid benoemde deskundigen zijn gerechtigd tot inzage in alle boeken en bescheiden van de vennootschap en tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor hun taxatie dienstig is.

6. Het bestuur brengt het aanbod binnen veertien dagen na de ontvangst van de kennisgeving bedoeld in lid 4 ter kennis van de mede-aandeelhouders van de aanbieder en stelt vervolgens alle aandeelhouders binnen veertien dagen, nadat haar de door de deskundigen vastgestelde of door aandeelhouders overeengekomen prijs is medegedeeld, van die prijs op de hoogte.
7. In afwijking van het hierna in lid 9 bepaalde, geeft het bestuur, indien zij voor het verstrijken van de aldaar bedoelde termijn reeds van alle mede-aandeelhouders van de aanbieder bericht heeft ontvangen dat van het aanbod geen of niet volledig gebruik wordt gemaakt, hiervan onverwijld kennis aan de aanbieder.
8. Aandeelhouders, die de aangeboden aandelen willen kopen, geven daarvan kennis aan het bestuur binnen veertien dagen nadat zij op de wijze als bedoeld in lid 6 op de hoogte zijn gesteld van de prijs.
9. Het bestuur wijst alsdan de aangeboden aandelen aan gegadigden toe en geeft daarvan kennis aan alle aandeelhouders binnen eenentwintig dagen, nadat zij overeenkomstig het bepaalde in lid 6 aan aandeelhouders mededeling van de prijs heeft gedaan.
Indien en voorzover geen toewijzing heeft plaatsgehad, geeft het bestuur daarvan eveneens binnen gemelde termijn kennis aan alle aandeelhouders.
10. Ingeval twee of meer aandeelhouders gegadigden zijn voor meer aandelen dan zijn aangeboden, zal toewijzing door de vennootschap geschieden naar evenredigheid van het aandelenbezit van de gegadigden doch bij voorrang aan de houders van aandelen van de aangeboden soort. Is een aandeelhouder gegadigde voor minder aandelen dan hem naar bedoelde evenredigheid zouden toekomen, dan worden de daardoor vrijgekomen aandelen aan de overige gegadigden naar gezegde evenredigheid toegewezen.
Voorzover toewijzing naar die maatstaf niet mogelijk is, zal loting beslissen.
Aan de vennootschap kunnen slechts aandelen worden toegewezen voorzover de mede-aandeelhouders niet op de aangeboden aandelen hebben gereflecteerd.
11. De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken door kennisgeving aan het bestuur mits dit geschiedt binnen een maand nadat de in lid 9 bedoelde mededeling heeft plaats gehad.
12. De gekochte aandelen moeten tegen gelijktijdige betaling van de koopprijs binnen een maand na verloop van de termijn, gedurende welke het aanbod kan worden ingetrokken, worden geleverd.
13. De aanbieder kan de aangeboden aandelen vrijelijk overdragen binnen drie maanden nadat hem overeenkomstig lid 7 of lid 9 is medegedeeld, dat van het aanbod geen of niet volledig gebruik is gemaakt.
14. De kosten van de benoeming van de in lid 4 bedoelde deskundigen en hun honorarium komen ten laste van:
 - a. de aanbieder, indien deze zijn aanbod intrekt voor vijftig procent (50%);
 - b. de vennootschap voor het overige en in alle andere gevallen.
15. Ingeval van overlijden, verlening van surséance van betaling, faillissement, ondercuratelestelling van een aandeelhouder, indien een schuldsaneringsregeling als bedoeld in artikel 284 van de Faillissementswet op een aandeelhouder van toepassing

is, bij ontbinding van een aandeelhouder-rechtspersoon, bij fusie als bedoeld in artikel 2:309 van het Burgerlijk Wetboek, indien een aandeelhouder-rechtspersoon door het van kracht worden van de fusie ophoudt te bestaan, en bij splitsing als bedoeld in artikel 2:334a van het Burgerlijk Wetboek ten gevolge waarvan de aandeelhouder-rechtspersoon ophoudt te bestaan of ten gevolge waarvan de aandelen in het kapitaal van de vennootschap gehouden door de aandeelhouder-rechtspersoon worden verkregen door een andere rechtspersoon, moeten haar aandelen aan de andere aandeelhouders te koop worden aangeboden met inachtneming van het in de volgende leden bepaalde.

Het in de vorige volzin gemelde is eveneens van toepassing indien door overdracht of andere overgang van aandelen, dan wel door overgang van stemrecht op aandelen of door het nemen van aandelen, de zeggenschap over een rechtspersoon-aandeelhouder door één of meer anderen wordt verkregen in de zin van het SER-Besluit Fusiegedragsregels 2000, zulks ongeacht of die gedragsregels op de desbetreffende verkrijging van toepassing zijn.

Ingeval van ontbinding van een goederengemeenschap krachtens huwelijk of partnerschap ontstaan -welke is ontbonden anders dan tengevolge van overlijden- moeten de aandelen door de aandeelhouder te koop worden aangeboden aan de overige aandeelhouders, tenzij de aandelen, welke behoren tot deze goederengemeenschap binnen negen maanden na het ontstaan van deze ontbinding zullen zijn geleverd aan diegene van de echtgenoten of partners van wiens zijde de aandelen in deze goederengemeenschap zijn gevallen.

Indien degene, te wiens name de meergenoemde aandelen stonden ten tijde van de ontbinding van de gemeenschap, op het tijdstip van de aanbieding aandeelhouder is, heeft hij een recht van voorkeur tot koop van alle aan te bieden aandelen.

De in dit lid opgenomen verplichtingen gelden niet indien alle overige aandeelhouders schriftelijk verklaren af te zien van de naleving van deze bepalingen.

16. Ingeval een verplichting tot te koop aanbieding als in het vorige lid bedoeld bestaat, is het bepaalde in lid 4 en volgende van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat de aanbieder:
 - a. niet het recht heeft zijn aanbod in te trekken overeenkomstig het bepaalde in lid 11 van dit artikel;
 - b. alle aangeboden aandelen kan behouden, indien van het aanbod geen of niet volledig gebruik wordt gemaakt.
17. Degenen, die tot te koop aanbieding van een of meer aandelen zijn gehouden, dienen binnen drie maanden na het ontstaan van die verplichting van hun aanbieding aan de vennootschap kennis te geven, bij gebreke waarvan de vennootschap de tot aanbieding verplichte personen op de bepaling van lid 15 van dit artikel bij aangetekende brief zal wijzen. Indien zij alsdan in gebreke blijven de aanbieding binnen veertien dagen alsnog te doen, dan zal de vennootschap de betreffende aandelen namens de betrokken aandeelhouder(s) te koop aanbieden tegen een koopprijs, door deskundigen, te benoemen op de wijze als bepaald in lid 4 van dit artikel, te bepalen.

Indien van het aanbod volledig gebruik wordt gemaakt, zal de vennootschap bevoegd

- zijn de aandelen aan de koper(s) tegen gelijktijdige betaling van de koopprijs te leveren. De vennootschap is alsdan daartoe onherroepelijk gemachtigd.
18. De vennootschap zal, ingeval van overdracht van aandelen met toepassing van het in het vorige lid bepaalde, de opbrengst na aftrek van alle terzake vallende kosten uitkeren aan degene(n) namens wie de aanbieding is geschied.
 19. De verplichting tot aanbieding van aandelen op grond van het bepaalde in dit artikel heeft niet tot gevolg, dat gedurende het bestaan van die verplichting de aan de aandelen verbonden rechten niet kunnen worden uitgeoefend.
 20. Alle in dit artikel genoemde mededelingen en kennisgevingen, behoudens die van deskundige(n), moeten geschieden bij aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs.
 21. Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op de overdracht van het recht tot het nemen van aandelen.
 22. Het in dit artikel bepaalde blijft buiten toepassing indien:
 - a. de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere houder verplicht is; en
 - b. de overdracht plaatsvindt binnen drie maanden nadat alle aandeelhouders schriftelijk hebben verklaard daarmee in te stemmen.

LEVERING VAN AANDELEN

Artikel 12

1. De overdracht van aandelen vindt plaats door middel van een notariële akte van levering.
Willen de aandeelhouders de aan hun aandelen verbonden rechten kunnen uitoefenen dan:
 - dient de vennootschap partij te zijn bij de rechtshandeling; dan wel
 - dient de vennootschap de levering in de akte van levering te erkennen; dan wel
 - dient de vennootschap bekend te zijn met de levering door betekening van een notarieel afschrift of uittreksel van de akte van levering aan de vennootschap; dan wel
 - moet blijken van deze bekendheid door erkenning van de levering door de vennootschap uit eigener beweging.
2. De bepaling van lid 1 vindt overeenkomstige toepassing bij de vestiging en levering van een recht van vruchtgebruik.
3. Elke overdracht en overgang van aandelen wordt door het bestuur ingeschreven in het register van aandeelhouders.

BESTUUR

Artikel 13

1. De vennootschap wordt bestuurd door een bestuur bestaande uit een of meer bestuurders A en een of meer bestuurders B. Het bestuur is bij de uitoefening van haar werkzaamheden en besluitvorming gehouden tot integrale naleving van deze statuten, de besluiten van de algemene vergadering en de op haar van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
2. Bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering, met dien verstande dat bestuurders A respectievelijk bestuurders B worden benoemd uit een door de vergadering van houders van aandelen A respectievelijk vergadering van houders van

aandelen B opgestelde bindende voordracht bevattende de namen van ten minste twee personen voor iedere te vervullen plaats.

De algemene vergadering kan echter aan zodanige voordracht steeds het bindend karakter ontnemen bij een besluit, genomen met ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen, die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.

Ingeval van een vacature zal het bestuur een vergadering van houders van aandelen A respectievelijk een vergadering van houders van aandelen B bijeenroepen teneinde een voordracht tot benoeming van een bestuurder A respectievelijk bestuurder B op te stellen. De oproeping tot deze vergadering dient zodanig te geschieden dat deze binnen twee maanden na het ontstaan van de vacature wordt gehouden. Indien binnen drie maanden na het ontstaan van die vacature geen voordracht is ingediend, is de algemene vergadering vrij in de benoeming.

3. Bestuurders kunnen te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden geschorst of ontslagen met een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin meer dan de helft van het geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.
4. Een schorsing kan, ook na één of meermalen verlengd te zijn, in totaal niet langer duren dan drie maanden.
5. De bezoldiging en verdere arbeidsvoorwaarden worden, voor iedere bestuurder afzonderlijk, bepaald door de algemene vergadering van aandeelhouders.
6. Het bestuur kan met voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering en met inachtneming van deze statuten een reglement opstellen waarin aangelegenheden, haar intern betreffende, worden geregeld. Voorts kunnen de bestuurders, al dan niet bij reglement, hun werkzaamheden onderling verdelen.
7. De bestuursvergaderingen vinden plaats onder voorzitterschap van bestuurder A.
8. Het bestuur is gehouden een besluitenlijst bij te houden. Van de besluitvorming van het bestuur wordt maandelijks verslag gehouden.
9. Bestuurder A en bestuurder B hebben ieder één stem. Besluiten kunnen slechts unaniem genomen worden.
10. Indien het bestuur over een dringende zaak niet tot besluitvorming kan komen, wordt de betreffende kwestie binnen één maand ter advisering en besluitvorming voorgelegd aan de algemene vergadering.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 14

1. a. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door het bestuur.
De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan een bestuurder A gezamenlijk handelend met een bestuurder B.
- b. Indien een bestuurder een tegenstrijdig belang heeft met de vennootschap, wordt de vennootschap op de hiervoor sub a. gemelde wijze vertegenwoordigd, mits met inachtneming van het in lid 1.c van dit artikel bepaalde.
- c. Het hiervoor sub b bepaalde, laat onverlet de aanwijzingsbevoegdheid van de algemene vergadering van aandeelhouders als bedoeld in artikel 2:256 van het Burgerlijk Wetboek.

f 

2. Het bestuur behoeft voor haar interne verantwoording de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders voor bestuursbesluiten strekkende tot:
 - a. het deelnemen in- en/of het bestuur aanvaarden over één of meer andere vennootschappen of rechtspersonen en het beëindigen van een deelneming of directie;
 - b. het verkrijgen voor rekening der Vennootschap van aandelen in haar maatschappelijk kapitaal onder bijzondere titel en het vervreemden daarvan;
 - c. het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van registergoederen;
 - ☒ d. het verstrekken of het aangaan van geldleningen, waarmede een door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgesteld bedrag gemoeid is, waaronder niet is begrepen het storten en opnemen van gelden voor rekening van de Vennootschap bij de bankier van de Vennootschap op grond van een bestaande krediet- en/of rekening-courant-overeenkomst;
 - e. het aangaan van kredietovereenkomsten;
 - f. het verpanden of anderszins bezwaren van bedrijfsmiddelen, voorraden en vorderingen;
 - g. het verbinden van de vennootschap tot borg of hoofdelijk medeschuldenares voor schulden of verplichtingen van derden;
 - h. het aangaan van dadingen en compromissen;
 - i. het uitoefenen van stemrecht op in het bezit van de vennootschap zijnde aandelen in andere vennootschappen;
 - j. alle overige handelingen waarbij voor de Vennootschap een door de algemene vergadering van aandeelhouders vastgesteld bedrag gemoeid is.

Voorts kan de algemene vergadering bij een door haar daartoe te nemen besluit bepaalde specifiek omschreven besluiten van het bestuur aan haar voorafgaande goedkeuring onderwerpen.
3. Het bestuur kan na voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering aan één of meer personen, al dan niet in dienst van de vennootschap, procuratie of anderszins doorlopende vertegenwoordigingsbevoegdheid verlenen en aan één of meer van de hiervoor bedoelde personen en ook aan anderen, mits in dienst van de vennootschap, zodanige titel toekennen als zij zal verkiezen.
4. Ingeval van ontstentenis of belet van een of meer bestuurders zullen de overblijvende bestuurders respectievelijk zal de overblijvende bestuurder tijdelijk met het bestuur zijn belast tot aan het ophouden van de ontstentenis of het belet of de voorziening in de eerstvolgende algemene vergadering.
5. Ingeval van ontstentenis of belet van alle bestuurders respectievelijk van de enige bestuurder zal de door de algemene vergadering daartoe aangewezen persoon tijdelijk met het bestuur zijn belast tot het ophouden van de ontstentenis of het belet of de voorziening in een algemene vergadering, te houden zo spoedig mogelijk na het ontstaan van de ontstentenis of het belet.

ALGEMENE VERGADERING

Artikel 15

1. Alle algemene vergaderingen worden gehouden in de plaats waar de vennootschap

kantoor houdt en worden bijeengeroepen door een of meer leden van het bestuur, door middel van een oproepingsbrief, ten minste vijftien dagen voor de vergadering, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet medegerekend, verzonden aan de adressen van aandeelhouders en certificaathouders, vermeld in het in artikel 7 bedoelde register. De oproepingsbrief houdt de agenda van de vergadering in.

In een algemene vergadering, gehouden elders dan behoort, kunnen wettige besluiten slechts worden genomen indien het gehele geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.

2. Aandeelhouders die alleen of gezamenlijk ten minste een procent van het geplaatst kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, hebben het recht onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering te plaatsen. Het verzoek hiertoe dient ten minste drie weken voor een te houden algemene vergadering schriftelijk bij het bestuur te zijn ingediend. Het bestuur is vervolgens gehouden het onderwerp op de agenda voor de algemene vergadering te plaatsen.
3. Omtrent onderwerpen, welke niet in de oproepingsbrief zijn aangekondigd, kan niet wettig worden besloten, tenzij het besluit wordt genomen met algemene stemmen in een vergadering, waarin het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.
4. Als voorzitter van de algemene vergadering treedt op een door de vergadering aan te wijzen bestuurder of, indien geen bestuurder aanwezig is, een door de vergadering aan te wijzen aandeelhouder.
5. Van het verhandelde in een algemene vergadering worden notulen gehouden door een door de voorzitter aan te wijzen secretaris.
De notulen worden door de voorzitter en de secretaris getekend.
Het vorenstaande is niet van toepassing indien van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt.
6. Een bestuurder heeft het recht tot het bijwonen van de algemene vergadering. Hij heeft als zodanig een adviserende stem. De algemene vergadering kan evenwel besluiten dat het recht tot het bijwonen van de algemene vergadering van het bestuur ten aanzien van bepaalde vergaderingen of bepaalde agendapunten is uitgesloten.

Artikel 16

1. Iedere aandeelhouder en certificaathouder is bevoegd -in persoon of bij schriftelijke gevolmachtigde- de algemene vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren en -voor zover hem het stemrecht toekomt- het stemrecht uit te oefenen.
2. Elk aandeel geeft recht op het uitbrengen van een stem.
- ③ Voorzover in deze statuten geen andere meerderheid is voorgeschreven worden alle besluiten genomen met unanimité van stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.
4. Blanco stemmen en stemmen van onwaarde gelden als niet uitgebracht.
5. Voor een aandeel dat toebehoort aan de vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan, kan in de algemene vergadering geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een van hen de certificaten houdt. Vrachtgebruikers van aandelen die aan de vennootschap en haar dochtermaatschappijen toebehoren, zijn evenwel niet van hun stemrecht uitgesloten indien het vruchtgebruik was gevestigd voordat het aandeel van de vennootschap of een dochtermaatschappij daaraan toebehoorde.

De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft.

6. Bij de vaststelling in hoeverre de aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, of in hoeverre het aandelenkapitaal verschaft wordt of vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvan de wet bepaalt dat daarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
7. Indien de aandelen tot een gemeenschap behoren, kunnen de deelgenoten zich slechts door een schriftelijk aan te wijzen persoon tegenover de vennootschap doen vertegenwoordigen.

Artikel 17

1. Jaarlijks wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de gewone algemene vergadering gehouden.
Daarin wordt/worden:
 - a. de balans en de winst- en verliesrekening met toelichting aan de orde gesteld en voorts het jaarverslag, tenzij artikel 2:403 van het Burgerlijk Wetboek geldt;
 - b. de bestemming van de winst bepaald;
 - c. voorzien in eventuele vacatures;
 - d. een besluit genomen terzake van het al dan niet dechargeren van het bestuur;
 - e. behandeld de voorstellen, welke door het bestuur op de agenda zijn geplaatst of volgens deze statuten behandeld moeten worden;
 - f. benoemd de persoon als bedoeld in artikel 14 lid 4;
 - g. behandeld de voorstellen van aandeelhouders die met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 lid 2 bij het bestuur zijn ingediend;
 - h. behandeld hetgeen verder ter tafel wordt gebracht, met dien verstande dat omtrent onderwerpen welke niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn zijn vermeld, niet wettig kan worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt genomen in een vergadering waarin alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
2. Buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden zo dikwijls als het bestuur dit nodig acht en moeten worden gehouden in alle gevallen waarin de statuten dit voorschrijven, of indien een of meer aandeelhouders of certificaathouders, tezamen ten minste één/tiende gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigend, dit schriftelijk, onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen, aan het bestuur verzoeken. De artikelen 2:220, 2:221 en 2:222 van het Burgerlijk Wetboek zijn op de vennootschap van toepassing.

Artikel 18

1. Alle besluiten die in een algemene vergadering genomen kunnen worden, kunnen, tenzij er certificaathouders zijn, ook buiten vergadering genomen worden, mits alle aandeelhouders zich schriftelijk (al dan niet per telefax of een ander door de algemene vergadering goedgekeurd communicatiemiddel) voor het voorstel hebben verklaard.
2. Voor beantwoording zal aan aandeelhouders ten minste vijf dagen tijd na de verzending moeten worden gegeven, terwijl een besluit alsdan alleen tot stand kan komen, indien alle aandeelhouders zich terzake van het voorstel schriftelijk hebben

- uitgesproken en alle aandeelhouders zich daarbij voor het voorstel hebben verklaard.
3. Het bestuur draagt zorg voor het houden van aantekening van een op de in dit artikel bedoelde wijze genomen besluit in het notulenboek en doet daarvan mededeling op de eerstvolgende algemene vergadering.

VERGADERINGEN VAN HOUDERS VAN AANDELEN VAN EEN ZELFDE SERIE

Artikel 19

1. Iedere houder van aandelen van een zelfde serie brengt in de vergadering van houders van aandelen van die serie zoveel stemmen uit als hij aandelen van die serie heeft. Alle besluiten van de vergadering van houders van aandelen van eenzelfde serie worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen.
2. Vergaderingen van houders van aandelen van eenzelfde serie worden door het bestuur bijeengeroepen zo dikwijls deze dit nodig oordeelt, alsmede indien een houder van aandelen van bepaalde serie daartoe het verzoek aan het bestuur doet. Wanneer het bestuur die vergadering niet binnen een maand bijeenroept, kan de bedoelde aandeelhouder tot die bijeenroeping overgaan.
3. De bepalingen in deze statuten omtrent de oproepingstermijn en de oproepingsvereisten voor de algemene vergadering, alsmede omtrent de besluitvorming in en buiten vergadering zijn van overeenkomstige toepassing op de vergadering van houders van aandelen van eenzelfde serie, voorzover daarvan in het onderhavige artikel niet is afgeweken.

JAARREKENING

Artikel 20

1. Het boekjaar van de vennootschap valt samen met het kalenderjaar.
2. Jaarlijks op het einde van het boekjaar worden de boeken van de vennootschap afgesloten en wordt daaruit door het bestuur binnen twee maanden, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, de jaarrekening als bedoeld in titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgemaakt, die voor de aandeelhouders ter inzage wordt gelegd ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt het bestuur ook het jaarverslag over, tenzij artikel 2:403 en artikel 2:396 van het Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt. De jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders. Indien enige handtekening ontbreekt, wordt daarvan onder opgave van de reden, melding gemaakt.
3. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens, vanaf de oproep van de algemene vergadering, bestemd voor haar behandeling, op haar kantoor aanwezig zijn. De aandeelhouders en de certificaathouders kunnen de stukken inzien en er afschriften van krijgen.
4. De algemene vergadering kan een deskundige benoemen teneinde de jaarrekening te onderzoeken en daarover aan haar een verklaring uit te brengen. Het bestuur is gehouden de accountant al die informatie, gevraagd en ongevraagd, te verschaffen welke de deskundige voor de juiste uitoefening van zijn taak nodig heeft.



5. Decharge van het bestuur als in artikel 17 lid 1 sub d bedoeld laat onverlet het bepaalde in de artikelen 2:248 en 2:249 van het Burgerlijk Wetboek.

WINSTVERDELING

Artikel 21

1. De winst, zoals die blijkt uit de vastgestelde winst- en verliesrekening, staat geheel ter beschikking van de algemene vergadering.
2.
 - a. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
 - b. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
 - c. Op aandelen wordt geen winst ten behoeve van de vennootschap uitgekeerd.
3. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.
4. De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 sub a is voldaan.
5. Het dividend staat vanaf een maand na de vaststelling ter beschikking van de aandeelhouders, tenzij de algemene vergadering een andere termijn vaststelt. De vorderingen verjaren door verloop van vijf jaar. Dividenden, waarover binnen vijf jaar na de betaalbaarstelling niet is beschikt, vervallen aan de vennootschap.

STATUTENWIJZIGING, FUSIE, SPLITSING EN ONTBINDING

Artikel 22

1. Besluiten tot wijziging van de statuten, tot ontbinding van de vennootschap, tot fusie als bedoeld in artikel 2:309 van het Burgerlijk Wetboek en tot juridische splitsing als bedoeld in artikel 2:334a van het Burgerlijk Wetboek, kunnen slechts genomen worden met met unanimité van stemmen in een vergadering waarin het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.
2. Indien de algemene vergadering door het ontbreken van het vastgestelde quorum niet bevoegd is over het voorstel te beslissen, wordt binnen een maand, met inachtneming van het bepaalde bij artikel 15 lid 1, een tweede vergadering bijeengeroepen, waarin ongeacht het alsdan vertegenwoordigd kapitaal een rechtsgeldig besluit kan worden genomen met unanimité van stemmen.
3. Alle oproepingsbrieven tot vergaderingen als in de vorige leden van dit artikel bedoeld, zullen de mededeling moeten behelzen dat een voorstel tot wijziging van de statuten of tot ontbinding van de vennootschap zal worden behandeld en dat -indien het een statutenwijziging betreft- het betreffende voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen vanaf de dag van de oproeping tot en met die van de vergadering ten kantore van de vennootschap voor de aandeelhouders en certificaathouders ter inzage ligt en in afschrift gratis voor hen verkrijgbaar is.
4. Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot fusie of splitsing zal worden

gedaan, moet, afgezien van de overige vereisten krachtens de wet, tegelijkertijd met de oproeping tot de vergadering, een afschrift van het voorstel tot fusie respectievelijk voorstel tot splitsing tot de sluiting van de vergadering ten kantore van de vennootschap ter inzage worden gelegd voor iedere aandeelhouder en certificaathouder.

VEREFFENING

Artikel 23

1. Bij ontbinding van de vennootschap geschiedt de vereffening door het bestuur, tenzij de algemene vergadering daaromtrent anders bepaalt.
2. De bepalingen van deze statuten blijven tijdens de vereffening zoveel mogelijk van kracht.
Het daarin bepaalde omtrent bestuurders is dan van toepassing op de vereffenaars.
3. Een eventueel batig saldo van de liquidatierekening wordt aan de houders van de aandelen uitgekeerd in de verhouding tot ieders aandelenbezit.
4. De vennootschap houdt op te bestaan op het tijdstip waarop geen aan de vereffenaars bekende baten meer aanwezig zijn. Door de vereffenaars wordt daarvan opgaaf gedaan aan de registers waar de vennootschap is ingeschreven.

SLOTBEPALING

Artikel 24

Aan de algemene vergadering behoort binnen de grenzen van de wet en deze statuten toe alle bevoegdheid, die niet aan het bestuur of aan anderen is toegekend.

SLOTVERKLARINGEN

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

A. Geplaatst kapitaal

Van het kapitaal van de bij deze akte opgerichte vennootschap, hierna te noemen: vennootschap, zijn bij de oprichting, onder de verplichting tot volstorting, geplaatst achttienduizend (18.000) aandelen, zodat het geplaatste kapitaal ACHTTIENDUIZEND EURO (EUR 18.000,00) bedraagt.

Hierin zal worden deelgenomen door:

- oprichter 1 voor negenduizend (9.000) aandelen A;
- oprichter 2 voor negenduizend (9.000) aandelen B.

B. Volstorting

De oprichter 1 en de oprichter 2 zijn ten behoeve van de bij deze akte opgerichte vennootschap overeengekomen dat de oprichter 1 en de oprichter 2 hun aandelen zullen volstorten in geld. Deze storting(en) heeft (hebben) plaatsgevonden, hetgeen blijkt uit de aan deze akte te hechten verklaring(en), als bedoeld in de wet, welke storting(en) bij deze door de vennootschap wordt (worden) aanvaard.

C. Bestuur

Voor de eerste keer wordt tot bestuurder A benoemd: + _____;

Voor de eerste keer wordt tot bestuurder B benoemd: + _____.

D. Boekjaar

Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt op eenendertig december tweeduizend negen.

E. Verklaring van geen bezwaar

De verklaring als bedoeld in artikel 2:175 van het Burgerlijk Wetboek is verkregen op + nummer B.V. +, welke verklaring aan deze akte wordt gehecht.

F. **Kantooradres**

De vennootschap houdt kantoor te 3771 NA Bameveld, Energieweg 8.

VOLMACHT

Van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de comparant blijkt uit twee aan deze akte te hechten volmachten.

BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- verklaring als bedoeld in artikel 2:203a van het Burgerlijk Wetboek;
- verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 2:175 van het Burgerlijk Wetboek;
- twee volmachten

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amersfoort op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparant meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparant heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparant en mij, notaris ondertekend.



CONCEPT
OVEREENKOMST TOT HET AANGAAN VAN EEN
COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
versie 15 januari 2009

De ondergetekenden:

1. **GEM Harselaar Zuid B.V.**, gevestigd te Barneveld, kantoorhoudende te 3771 NA Barneveld, Energieweg 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer + _____;
hierna te noemen: Beheer of beherende vennoot;
2. **Gemeente Barneveld Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Barneveld, kantoorhoudende te 3771 ER Barneveld, Raadhuisplein 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08082261;
hierna te noemen: Commandiet GBO;
3. **H-Z Beheer B.V.**, gevestigd te Barneveld, kantoorhoudende te 3771 RA Barneveld, Valkseweg 62, ingeschreven in het handelsregister onder nummer + _____;
hierna te noemen: Commandiet Vink;

hierna tezamen ook te noemen: partijen;

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat tussen de Gemeente Barneveld en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vink Holding B.V. gesprekken zijn gevoerd over de ontwikkeling van het gebied Harselaar Zuid te Barneveld. Deze ontwikkeling moet leiden tot de realisatie van een bedrijventerrein in Harselaar Zuid;
- dat die gesprekken hebben geleid tot overeenstemming hetwelk is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst de dato 15 januari 2009, hierna ook te noemen: de SOK;
- dat partijen in het kader van hun samenwerking zijn overeengekomen om een commanditaire vennootschap op te richten waarin Commandiet GBO en Commandiet Vink commanditaire vennoten zullen zijn en Beheer beherend vennoot zal zijn;
- dat deze commanditaire vennootschap voor eigen rekening en risico zal zorgdragen



voor het in exploitatie brengen en (doen) ontwikkelen en realiseren van onroerende zaken in het gebied Harselaar Zuid te Barneveld, dat aan partijen genoegzaam bekend is, hierna te noemen: plangebied, alsmede het vervaardigen van plannen en het voeren van overleg met de betrokken overheden omtrent de ontwikkeling van de verworven onroerende zaken (bijlage 2, tekening plangebied);

- dat het openbaar gebied aan de Gemeente Barneveld zal toebehoren, tenzij door partijen hierover andere afspraken worden gemaakt;
- dat de plicht tot aanbesteding met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken wordt uitgevoerd op de wijze als in artikel 7 lid 1 de SOK omschreven;
- dat de routing van de gronden in het plangebied geschiedt conform het vermeldde in de SOK;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

NAAM EN ZETEL.

ARTIKEL 1.

- 1.1. Partijen gaan hierbij een commanditaire vennootschap aan onder de naam Exploitatiemaatschappij Harselaar Zuid C.V., hierna te noemen "de vennootschap".
- 1.2. De vennootschap is gevestigd te Barneveld.

DOEL.

ARTIKEL 2.

De vennootschap heeft ten doel:

- a. de bevordering van de ontwikkeling van het gebied Harselaar Zuid te Barneveld;
- b. zich te verbinden tot het geven van uitvoering van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de Samenwerkingsovereenkomst;
- c. het vervaardigen van stedenbouwkundige plannen en verkavelingsplannen;
- d. de indeling in meerdere ruimtelijke planfasen;
- e. de verwerving en het tijdelijk beheer van gronden en opstallen;
- f. de realisering van de openbare voorzieningen;
- g. het bouw- en woonrijp maken;
- h. de uitgifte van bouwrijpe kavels;
- i. de realisering van openbare voorzieningen;
- j. de uitgifte van bouwrijpe kavels en overdracht van het openbaar gebied aan de Gemeente;
- k. het voeren van financieel beheer;
- l. het verrichten van communicatie-activiteiten en gebiedspromotie;
- m. het ter leen opnemen en verstrekken van gelden, al dan niet onder hypothecair verband;
- n. het aanbieden van parkmanagement;

alles in het plangebied casu quo verband houdend met het plangebied.



VENNOTEN.

ARTIKEL 3.

- 3.1. Enige beherend vennoot van de vennootschap is Beheer.
Commandiet GBO en Commandiet Vink zijn de commanditaire vennoten.
- 3.2. Toetreding van nieuwe commanditaire vennoten kan slechts plaatsvinden met toestemming van alle vennoten. Nieuwe commanditaire vennoten onderwerpen zich door hun toetreding in alle opzichten aan de bepalingen van deze overeenkomst, treden toe tot de samenwerkingsovereenkomst, waarbij een aan de nieuwe commanditaire vennoot gelieerde vennootschap als aandeelhouder deelneemt in Beheer. Nieuwe toetredende commanditaire vennoten brengen in de vennootschap in een bedrag in contanten of een andersoortige inbreng zoals door de andere vennoten met hen zal worden overeengekomen. Bij toetreding als voormeld van nieuwe commanditaire vennoten duurt de vennootschap voort.
- 3.3. Waar in deze overeenkomst sprake is van "vennoot" of "vennoten" worden daarmee zowel de beherend vennoot als de commanditaire vennoten bedoeld, indien het tegendeel niet uitdrukkelijk is vermeld of kennelijk uit het zinsverband blijkt.

DUUR EN OPZEGGING.

ARTIKEL 4.

- 4.1. De vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 4.2. De beherend vennoot kan de vennootschap niet opzeggen.
- 4.3. Een commanditaire vennoot kan de vennootschap slechts opzeggen nadat de openbare ruimte is aangelegd en overgedragen aan de Gemeente Barneveld en alle gronden zijn uitgegeven met inachtneming van een in vervolgovereenkomsten van deze overeenkomst nog op te stellen garantieregeling van de gebiedsontwikkeling, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden, tegen het einde van een boekjaar.
Overdragen in de zin van dit artikel betekent oplevering met proces-verbaal na schouw.
Partijen kunnen in onderling overleg overeenkomen dat de vennootschap niet wordt ontbonden op het hiervoor bedoeld tijdstip, maar dat de vennootschap in het kader van de uitvoering van parkmanagement met betrekking tot het plangebied wordt voortgezet, in welk geval alsdan een ander moment van beëindiging dient te worden overeengekomen.

INBRENG, KAPITAAL- EN VERLIESREKENINGEN.

ARTIKEL 5.

- 5.1. Het kapitaal van de vennootschap zal ÉÉNHONDERDDUIZEND EURO (EUR 100.000,00) bedragen.
- 5.2. De beherend vennoot brengt in de vennootschap kennis, arbeid, vlijt en een bedrag in contanten ter grootte van TWEEDUIZEND EURO (EUR 2.000,00).
Commandiet GBO brengt in contanten ZESENVIJFTIGDUIZEND

ACHTHONDERD VEERTIG EURO (EUR 56.840,00) in in de vennootschap.
Commandiet Vink brengt in contanten ÉÉNENVEERTIGDUIZEND EENHONDERD
ZESTIG EURO (EUR 41.160,00) in in de vennootschap.

- 5.3. Ieder van de vennoten dient op eerste schriftelijk verzoek van de beherend vennoot aan alle vennoten gelijktijdig aan zijn inbrengverplichting te voldoen, zulks met inachtneming van het maximum bedrag als vermeld in artikel 5 lid 1.
- 5.4. Voor het bedrag van de inbreng wordt elke vennoot op een te zijnen name in de boeken van de vennootschap gestelde kapitaalrekening gecrediteerd onverminderd echter het bepaalde in artikel 5 lid 7. De kapitaalrekening draagt geen rente, tenzij de vergadering van vennoten anders besluit.
- 5.5. Verhoging van de in artikel 5 lid 1 en lid 2 vermelde bedragen, alsook verdere inbreng van geld of goederen, zomede de terugnemng van gedane inbreng, kan slechts geschieden op basis van een unaniem besluit van de vergadering van vennoten. Terzake zodanige inbreng of terugnemng wordt de betreffende vennoot op zijn kapitaalrekening gecrediteerd dan wel gedebiteerd.
- 5.6. In het geval dat een vennoot meer inbrengt dan hij verplicht is in te brengen ingevolge het bepaalde in artikel 5 lid 2 en artikel 5 lid 3, kan de commanditaire vennootschap de betreffende vennoot voor het meerdere, met toestemming van de vergadering van vennoten, op zijn kapitaalrekening crediteren dan wel in contanten of anderszins een vergoeding doen toekomen.
- 5.7. Indien over enig boekjaar verlies wordt geleden, zal voor elke vennoot in de boeken van de vennootschap tevens een verliesrekening worden aangehouden, waarop de desbetreffende vennoot naar rato van zijn kapitaal inbrengverplichting in het verlies van het betrokken boekjaar en latere boekjaren zal worden gedebiteerd. De verliesrekening draagt geen rente.
- 5.8. De bedragen, welke aan de vennoten blijkens hun creditering in de boeken van de vennootschap toekomen, zullen in de onderlinge rechtsverhouding van de vennoten beschouwd worden als schulden van de vennootschap.
- 5.9. De bestanddelen van het vermogen van de vennootschap komen goederenrechtelijk uitsluitend aan de beherend vennoot toe. Voor de onderlinge verhouding van de vennoten geldt het vermogen economisch als gemeenschappelijk vermogen, waarin de vennoten gerechtigd zijn in de verhouding waarin zij conform artikel 9 lid 3 tot de winst gerechtigd zijn.

BEHEER, VERTEGENWOORDIGING EN VERBODEN HANDELINGEN.

ARTIKEL 6.

- 6.1. Het bestuur van de vennootschap berust met uitsluiting van ieder ander bij de beherend vennoot.
- 6.2. De beherend vennoot heeft, met uitsluiting van ieder ander, de bevoegdheid om voor de vennootschap op te treden, gelden voor de vennootschap uit te geven of voor de vennootschap te ontvangen en daarvoor te kwiteren en de vennootschap ten opzichte van derden of derden ten opzichte van de vennootschap te verbinden.
- 6.3. De beherend vennoot is, onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheid, na

- voorafgaande goedkeuring van de vergadering van vennoten bevoegd tot het aanstellen van één of meer gevolmachtigden en tot het verlenen aan deze gevolmachtigde(n) van zodanige bevoegdheden als de beherend vennoot zal bepalen.
- 6.4. De beherend vennoot behoeft voorafgaande goedkeuring van de vergadering van vennoten voor de volgende besluiten:
- a. het aangaan en verstrekken van geldleningen, indien met zulke overeenkomsten casu quo besluiten een geldelijk belang van meer dan VIJFHONDERDDUIZEND EURO (EUR 500.000,00) gemoeid is;
 - b. het verstrekken van zekerheden voor schulden van anderen dan de vennootschap;
 - c. het aangaan van overeenkomsten met een gemeente en/of andere overheidsinstellingen;
 - d. het aangaan van duurzame rechtstreekse of middellijke samenwerking met derden en het verbreken van zodanige samenwerking;
 - e. het rechtstreeks of middellijk deelnemen in het kapitaal van of het voeren van beheer over een andere onderneming en het wijzigen, overdragen of beëindigen van zodanige deelneming;
 - f. het vaststellen casu quo herzien van een ondernemingsplan.
- 6.5. Het is de beherend vennoot verboden zonder voorafgaande goedkeuring van de vergadering van vennoten op enige andere wijze actief te zijn dan als beherend vennoot van de vennootschap.
- 6.6. Alle boeken, papieren en bescheiden van de vennootschap blijven steeds onder berusting van de beherend vennoot. De beherend vennoot geeft aan ieder van de commanditaire vennoten of hun gemachtigde(n) te allen tijde op diens verlangen kennis en opening van zaken, de vennootschap betreffende, en inzage van alle boeken, brieven, papieren en bescheiden welke op zijn beheer betrekking hebben.

VERGADERINGEN VAN VENNOTEN, BESLUITEN BUITEN VERGADERING.

ARTIKEL 7.

- 7.1. Ten minste eenmaal per jaar, uiterlijk in de maand juli, vindt de jaarlijkse vergadering van vennoten plaats, in welke vergadering de jaarrekening over het afgelopen boekjaar als bedoeld in artikel 8 ter goedkeuring wordt aangeboden. Overigens vinden vergaderingen van vennoten plaats zo vaak één vennoot zulks wenselijk acht.
- 7.2. Vergaderingen van vennoten worden gehouden te Barneveld, tenzij de vennoten anders besluiten.
- 7.3. De vergaderingen worden schriftelijk bijeengeroepen door de beherend vennoot op een termijn van ten minste vijftien dagen, de dag van verzending van de oproep en die van de vergadering niet meegerekend. In spoedeisende gevallen, hetwelk uitsluitend ter beoordeling van de beherend vennoot is, kan de termijn van bijeenroeping van een vergadering worden verkort tot minimaal vijf dagen, de dag van verzending van de oproep en die van de vergadering niet meegerekend.
- 7.4. De in de vergadering te behandelen onderwerpen worden in de oproep vermeld.



- 7.5. Vennoten kunnen zich in een vergadering doen vertegenwoordigen door een schriftelijk gevolmachtigde.
- 7.6. De vergaderingen van vennoten voorzien zelf in hun leiding.
- 7.7. Aan ieder van de vennoten komt in de vergadering van vennoten stemrecht toe in de in artikel 5 weergegeven verhouding van deelname in het kapitaal van de vennootschap. De vergadering van vennoten kan slechts besluiten, indien alle vennoten ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De vergadering van vennoten besluit over alle onderwerpen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 7 lid 8, met algemene stemmen (unanimiteit).
- 7.8. Bij gebrek aan unanimiteit dient binnen drie weken een tweede vergadering van vennoten gehouden te worden, waarin het desbetreffende voorstel opnieuw op de agenda staat. Indien alsdan nog geen unaniem besluit over het voorstel kan worden genomen, zullen de vennoten het bepaalde in artikel 15 toepassen.
- 7.9. Indien zonder andersluidend besluit een vergadering elders dan ter plaatse als in artikel 7 lid 2 bedoeld wordt gehouden of aan de voorschriften betreffende bijeenroeping van een vergadering niet of niet volledig is voldaan, kan in die vergadering niettemin rechtsgeldig besloten worden omtrent alle aan de orde komende punten van behandeling, mits alle vennoten ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en de besluiten unaniem worden genomen.
- 7.10. Alle stemmingen in de vergaderingen van vennoten geschieden mondeling. Blanco stemmen worden geacht niet geldig te zijn.
- 7.11. Besluiten kunnen ook buiten vergaderingen worden genomen, door schriftelijke mededelingen van alle vennoten van instemming met een desbetreffend besluit.

ADMINISTRATIE, BOEKJAAR, BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING.

ARTIKEL 8.

- 8.1. De administratie zal worden gevoerd door een door de vergadering van vennoten te bepalen administrateur. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan een kalenderjaar, behoudens het eerste boekjaar, dat zal lopen van de dag van aanvang van de vennootschap tot en met 31 december 2009.
- 8.2. Per het einde van elk boekjaar zomede bij een eventueel eindigen van de vennootschap of het defungeren van een vennoot worden de boeken van de vennootschap afgesloten en wordt door de beherend vennoot binnen twee maanden een balans en een winst- en verliesrekening met toelichting opgesteld, welke stukken dienen te voldoen aan het bepaalde in de Negende Titel van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 8.3. De boeken van de vennootschap worden gecontroleerd en de door de beherend vennoot opgestelde stukken worden binnen één maand beoordeeld door een door de vergadering van vennoten aangewezen registeraccountant, die daarover in dezelfde periode een verslag zal opstellen en een verklaring zal afleggen.
- 8.4. De balans en de winst- en verliesrekening worden, onder overlegging van het verslag van de registeraccountant en diens verklaring, ten bewijze van goedkeuring en van decharge van de beherend vennoot door of namens de commanditaire vennoten getekend binnen vijf maanden na afloop van het

4 

desbetreffende boekjaar, respectievelijk na het in artikel 8 lid 2 bedoelde eindigen of defungeren.

- 8.5. Blijft een van de commanditaire vennoten gedurende één maand na door de beherend vennoot daartoe bij aangetekende brief of deurwaardersexploit te zijn aangemaand, in gebreke de stukken te tekenen, zonder aan de anderen bij aangetekende brief of deurwaardersexploit zijn bezwaren daartegen te hebben medegedeeld, in welk geval de beherend vennoot deze bezwaren onverwijld ter kennis van de andere commanditaire vennoot zal brengen, dan zal ondertekening door de andere commanditaire vennoot voldoende en voor allen verbindend zijn, behoudens kennelijke vergissingen en/of misleiding niet te goeder trouw.
- 8.6. Over tijdig ingebrachte bezwaren zullen alle vennoten binnen één maand nadat de bezwaren kenbaar zijn gemaakt een vergadering beleggen teneinde vast te stellen of de bezwaren gegrond zijn en of de stukken dienen te worden aangepast.
- 8.7. Indien de vennoten niet binnen één maand tot een eensluidend oordeel komen over en tot ondertekening overgaan van de jaarrekening zal een onafhankelijk registeraccountant worden verzocht een voor de vennoten bindende uitspraak te doen over de inhoud van de jaarrekening. Indien de vennoten niet binnen twee weken nadat is komen vast te staan dat de vennoten niet tot overeenstemming komen over de benoeming van een registeraccountant, zal de registeraccountant op verzoek van de beherend vennoot worden aangewezen door de President van de Rechtbank te Arnhem. De kosten van de registeraccountant komen voor rekening van de vennootschap.

WINST- EN VERLIESDELING.

ARTIKEL 9.

- 9.1. Winsten en verliezen worden vastgesteld met inachtneming van goed koopmansgebruik.
- 9.2. De beherend vennoot ontvangt jaarlijks een beheervergoeding, welke jaarlijks in gezamenlijk overleg door de vennoten zal worden vastgesteld doch ter hoogte van de door de beherend vennoot in dat jaar, waarop de beheersvergoeding ziet, gemaakte kosten.
- 9.3. Door de vennootschap te behalen winsten komen ten gunste van de vennoten:
 - voor wat betreft de beherend vennoot voor twee procent (2%), tenzij de gemaakte kosten meer bedragen dan twee procent (2%), in welk geval de beherend vennoot een aandeel in de winst ontvangt ter grootte van deze gemaakte kosten.

Daarna wordt de winst verdeeld:

- voor wat betreft de commandiet GBO voor achtenvijftig procent (58%);
- voor wat betreft de commandiet Vink voor tweeënveertig procent (42%).

Voor de duur dat een vennoot nog niet zal hebben voldaan aan zijn vorenstaande inbrengverplichting, is zulke vennoot niet tot de winst gerechtigd.

Met betrekking tot de terzake van de winstverdeling in de beherend vennoot gemaakte afspraken tussen partijen wordt te dezen verwezen naar de SOK, waarin in artikel 2 lid 3 onder meer het volgende woordelijk is vermeld:

"Partijen zijn zoals hierna gemeld in artikel 2 lid 5 overeengekomen een winstregeling gebaseerd op de verhouding van de oppervlakte van de ingebrachte gronden (de Gemeente achtenvijftig procent (58%) en Vink tweeënveertig procent (42%). De aandelen in de B.V. die zal deelnemen in de C.V. als beherend vennoot worden door de Gemeente en Vink, gelet op de door Partijen gewenste zeggenschap, gelijkelijk gehouden (ieder vijftig procent (50%)). Vink verbindt zich jegens de Gemeente die zulks hierbij aanneemt om het onder welke titel door haar dan ook ontvangen -netto-bedrag ((interim)dividend, inkoopbedrag, terugbetalingsbedrag, liquidatiebedrag, verkoopopbrengst) voor zover dat meer bedraagt dan tweeënveertig procent (42%) van het totaal door Partijen ontvangen bedrag, onverwijld na ontvangst zonder enige korting of compensatie uit te keren aan de Gemeente. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de door Partijen gewenste winstregeling gebaseerd op de verhouding van de oppervlakte van de ingebrachte gronden."

- 9.4. Door de vennootschap te lijden verliezen komen ten laste van de vennoten in de verhouding waarin zij tot inbreng gehouden zijn op grond van artikel 5 met dien verstande dat een commanditaire vennoot niet aansprakelijk is voor - noch gehouden zal zijn bij te dragen in - enig verliessaldo tot een hoger bedrag dan zijn inbrengverplichting als bedoeld in artikel 5 lid 2 juncto lid 3, dan wel tot hetgeen naderhand meer mocht zijn overeengekomen, dan wel tot hetgeen meer dan dat mocht zijn ingebracht door de betreffende commanditaire vennoot, blijkende uit zijn kapitaalrekening.
Het meerdere verlies komt alsdan ten laste van de beherend vennoot.
- 9.5. Indien in een bepaald jaar winst is gemaakt zal deze - voor zover deze niet moet worden aangewend tot het delgen van verliezen - worden toegevoegd aan de reserves totdat de vennootschap zal worden ontbonden. De winst zal niet aan de vennoten worden uitgekeerd, tenzij de vennoten daartoe besluiten. Een dergelijk besluit kan niet worden genomen, als er nog verliezen in de boeken staan.
- 9.6. De vennoten kunnen door middel van schriftelijke overeenkomsten andere casu quo nadere verdelingen van de winst van de vennootschap overeenkomen.

WIJZIGING VAN DE VENNOOTSCHAPSBEPALINGEN / ONTBINDING.

ARTIKEL 10.

- 10.1. De vergadering van vennoten kan besluiten tot wijziging van deze overeenkomst, tot verdeling van een deel van het vermogen van de vennootschap, tot ontbinding van de vennootschap en tot voortzetting van de onderneming van de vennootschap in een andere rechtsvorm. Een wijziging, verdeling, ontbinding of voortzetting is eerst van kracht, nadat zij unaniem, schriftelijk en door alle vennoten ondertekend is vastgelegd.
- 10.2. Indien de vennootschap wordt ontbonden zullen haar goederen zo spoedig mogelijk door de beherend vennoot worden vereffend. Bij defungeren van de beherend vennoot geschiedt de benoeming van een vereffenaar, indien daarover geen overeenstemming kan worden bereikt, door de President van de Rechtbank te Arnhem op verzoek van de meest gereede partij.
- 10.3. Het liquidatiesaldo wordt door de vennoten genoten met inachtneming van het

- bepaalde in artikel 9.3 hiervoor, met dien verstande dat een commanditaire vennoot in een bij liquidatie blijvend verlies niet meer hoeft bij te dragen dan zijn inbrengverplichting als bedoeld in artikel 5 lid 2 juncto lid 3, dan wel tot hetgeen naderhand meer mocht zijn overeengekomen, dan wel het saldo van zijn kapitaalrekening en dat het meerdere ten laste van de beherend vennoot komt.
- 10.4. Tijdens de liquidatie blijven de bepalingen van deze overeenkomst zoveel mogelijk van kracht.

DEFUNGEREN VAN EEN VENNOOT EN VOORTZETTING.

ARTIKEL 11.

- 11.1. De vennootschap wordt ten aanzien van een commanditaire vennoot beëindigd:
- doordat hij de vennootschap opzegt met inachtneming van het bepaalde in artikel 4;
 - doordat jegens hem Artikel 7A.1684 Burgerlijk Wetboek toepassing vindt (relatieve ontbinding door de rechter);
 - doordat hem definitieve surséance van betaling wordt verleend;
 - doordat zijn faillissement wordt uitgesproken;
 - door zijn liquidatie;
 - doordat hij zijn commanditair aandeel overdraagt aan een ander.
- 11.2. Indien een commanditaire vennoot tengevolge van een van de oorzaken genoemd artikel 11 lid 1 a tot en met f ophoudt deel van de vennootschap uit te maken, blijft de vennootschap tussen de overblijvende vennoten voortbestaan, tenzij de overige vennoten gezamenlijk bij aangetekende brief dan wel deurwaardersexploit - binnen één maand nadat zij door de beëindigde vennoot zijn aangemaand zich hierover uit te spreken of zoveel eerder als zij verkiezen - aan deze hebben verklaard dat de vennootschap zal worden ontbonden en met ingang van welke datum.
- Indien de vennootschap niet wordt voortgezet is artikel 10 van toepassing.
- 11.3. Tenzij de vennootschap zal worden ontbonden krachtens het bepaalde in artikel 11 lid 2, zal (zullen) de overblijvende commanditaire venno(o)t(en) bij beëindiging van de vennootschap ten opzichte van de andere commanditaire vennoot zijn aandeel in het vermogen van de vennootschap overnemen tegen een waarde en op de wijze als bepaald bij artikel 12 leden 3 en 4, met dien verstande dat indien zich een omstandigheid als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub b, c, d of e voordoet, de vastgestelde prijs nimmer meer kan zijn dan vijfenzeventig procent (75%) van de waarde van de inbreng op dat aandeel blijvende uit de kapitaalrekening van de uittredende vennoot op de dag van defungeren.
- 11.4. Bij voortzetting van de vennootschap verblijven de door de vennoten ingebrachte goederen aan de vennootschap, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 lid 10.
- 11.5. Indien zich ten aanzien van de beherend vennoot een van de omstandigheden als genoemd in dit artikel 11 lid 1 sub b tot en met e voordoet, zal de vennootschap zijn ontbonden.
- 11.6. Indien het voornemen bestaat de groep in de zin van artikel 2:24 b van het

f 

Burgerlijk Wetboek waartoe Commandiet Vink behoort te vervreemden casu quo de zeggenschap daar over in de zin van de SER fusie gedragsregels 2000 over te dragen, dan is de goedkeuring vereist van de Commandiet GBO. Commandiet GBO mag deze goedkeuring alleen dan weigeren indien de beoogd overnemer de nakoming van de in de SOK opgenomen verplichting in een schriftelijke verklaring niet ten volle onderschrijft.

OVERDRACHT VAN EEN COMMANDITAIR AANDEEL.

ARTIKEL 12.

- 12.1. Overdracht van een commanditair aandeel als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub f, behoeft de toestemming van alle overige vennoten. Overdracht aan een derde is slechts mogelijk met inachtneming van artikel 3 lid 2 tweede volzin.
- 12.2. Een commanditaire vennoot die zijn aandeel wil overdragen dient dit bij aangetekende brief of deurwaardersexploit aan te bieden aan de andere commanditaire venno(o)t(en).
- 12.3. De prijs van het aandeel zal worden vastgesteld in onderling overleg, dan wel bij gebreke van overeenstemming door de registeraccountant als bedoeld in artikel 8 lid 3, evenwel onverminderd het bepaalde in artikel 11 lid 3.
- 12.4. Het aangeboden aandeel vervalt per de datum van defungeren van de aanbiedende partij aan de andere commanditaire venno(o)t(en) onder gehoudenheid de door de registeraccountant vastgestelde prijs aan de aanbiedende partij te vergoeden met inachtneming van navolgende voorwaarden:
 - a. De vastgestelde prijs zal worden aangemerkt als een door de aanbiedende partij aan de andere commanditaire venno(o)t(en) verstrekte niet opeisbare lening.
 - b. De lening draagt een rente op basis van EURIBOR voor geldleningen van drie maanden, te berekenen op de eerste werkdag van het betreffende kwartaal. De rente zal steeds na het verstrijken van een jaar worden vergoed, tenzij in dat jaar geen winst mocht zijn gemaakt. In het geval dat er over een jaar winst wordt gemaakt, zal het rentebedrag nimmer meer bedragen dan dat de uitgetreden vennoot als pro-rata winstaandeel zou hebben gehad als hij niet zou zijn uitgetreden.
 - c. De hoofdsom van de lening zal (deels) worden afgelost zodra de overblijvende commanditaire venno(o)t(en) terugbetalingen verkrijgen op zijn (hun) in de vennootschap ingebrachte kapitaal, doch slechts indien en voor zover het bedrag van zijn kapitaalrekening daardoor lager wordt, dan het bedrag van zijn kapitaalrekening ten tijde van het uittreden van de uitgetreden partij was, dan wel zodra de overblijvende commanditaire venno(o)t(en) winstuitkeringen ontvangen, evenwel tot maximaal de hoogte van het bedrag dat als winst wordt uitgekeerd aan de overblijvende commanditaire venno(o)t(en).
 - d. De uitgetreden partij heeft het recht met betrekking tot de verschuldigdheid van de hoofdsom van de lening en de daarop verschenen of te verschijnen rente passende en redelijke zekerheid van de andere commanditaire venno(o)t(en) te verlangen.

- e. De vordering uit hoofde van genoemde lening kan slechts met schriftelijke goedkeuring van de voortzettende commanditaire venno(o)t(en) worden overgedragen.

ARTIKEL 13.

- 13.1. Ter bepaling van de waarde van het aandeel, genoemd in de artikelen 11 en 12, wordt een balans en een winst- en verliesrekening opgemaakt naar de toestand op de dag waarop een vennoot ophoudt deel uit te maken van de vennootschap. Hierbij zullen alle activa en passiva in aanmerking worden genomen voor de boekwaarde met dien verstande dat geen rekening wordt gehouden met geactiveerde rente over activa. Indien de waarde in het economisch verkeer lager is, worden de activa en passiva in aanmerking genomen voor deze lagere waarde in het economisch verkeer.
- 13.2. Onder activa zijn niet begrepen de zaken waarvan niet de eigendom, doch slechts het gebruik door een vennoot is ingebracht.
- 13.3. De registergoederen zullen bij gebreke van overeenstemming in onderling overleg worden gewaardeerd door een deskundige op het gebied van bedrijfsmatig registergoed.
Deze deskundige wordt aangewezen door partijen in onderling overleg en bij gebreke van overeenstemming door de President van de Rechtbank te Arnhem.

BOEKEN, PAPIEREN EN BESCHIEDEN

ARTIKEL 14.

- 14.1. Alle boeken, papieren en bescheiden van de vennootschap blijven steeds onder de berusting van de vennootschap, althans de vennootschap, die de onderneming voortzet.
- 14.2. Indien geen voortzetting plaatsvindt, wordt de bewaarder aangewezen door partijen uit hun midden aangewezen of bij gebreke van overeenstemming door het lot.
- 14.3. De bewaarder is verplicht aan de partijen of hun rechtverkrijgenden, inzage van de in lid 1 genoemde stukken te verlenen en haar toe te staan, te haren koste, hiervan afschriften of uittreksels te maken.
- 14.4. Deze verplichting eindigt zeven jaren na de ontbinding van de vennootschap.

GESCHILLEN.

ARTIKEL 15.

- 15.1. Alle geschillen, ook die, welke slechts door een van de Partijen als zodanig worden beschouwd, welke tussen Partijen mochten ontstaan betreffende de uitleg van de bepalingen van deze overeenkomst of in welke vorm ook terzake van de samenwerking, zo die van juridische als van feitelijke aard, zullen alleen en uitsluitend in hoogste ressort worden beslist door drie scheidsmannen, die zullen rechtspreken als goede mannen naar billijkheid.
- 15.2. Zowel Commandiet GBO en Commandiet Vink benoemt een persoon tot scheidsman binnen één maand na het ontstaan van het geschil. De beide benoemden zo zij of één hunner dit wenst/wensen kunnen een derde scheidsman

aanwijzen. Komen Commandiet GBO en Commandiet Vink niet tot overeenstemming over de persoon van de derde scheidsman of blijft een van beiden in gebreke met de tijdige benoeming van een scheidsman dan wordt deze benoemd door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Veluwe en Twente.

De deskundige als bedoeld in dit lid dient een natuurlijk persoon te zijn, die in voldoende mate onafhankelijk is jegens alle vennoten en die beschikt over ervaring op beleidsniveau met betrekking tot de ontwikkeling van (grootschalige) bouwlocaties.

- 15.3. De wijze van behandeling van het geschil zal door de scheidsmannen worden geregeld.
- 15.4. De scheidsmannen zijn steeds bevoegd, en -wanneer dit door Commandiet GBO en Commandiet Vink eenparig verzocht wordt- verplicht, hun uitspraak te geven in de vorm van een bindend advies.
- 15.5. De bepalingen in de voorgaande leden brengen geen wijziging in de bevoegdheid van de Partijen om:
 - a. zich te wenden tot de president van de rechtbank teneinde in kort geding een voorlopige voorziening bij voorraad te verkrijgen;
 - b. de tegen een uitspraak in kort geding openstaande rechtsmiddelen toe te passen;
 - c. zich te wenden tot de president van de rechtbank teneinde een verlot te verkrijgen tot het leggen van conservatoire beslagen.

RECHTSPERSOONLIJKHEID

Artikel 16.

- 16.1. Partijen kiezen ervoor dat de vennootschap na de invoering van titel 13 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek de rechtsvorm verkrijgt van een gesloten commanditaire vennootschap met rechtspersoonlijkheid. Indien op grond van de wet of het overgangsrecht bepalingen in deze overeenkomst dienen te worden gewijzigd ten einde het bepaalde in de vorige volzin te bereiken, dan verbinden partijen zich ertoe hieraan hun medewerking te verlenen.
- 16.2. Indien zonder ongewenste fiscale gevolgen de levering van registergoederen aan de rechtspersoonlijkheid bezittende gesloten commanditaire vennootschap dient plaats te vinden, dan verbinden de vennoten zich jegens de vennootschap hun medewerking daaraan te verlenen.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 17.

De vennootschap en de beherend vennoot, voor zich, verbinden zich hierbij jegens de Gemeente Barneveld en Vink Holding B.V., voor wie de commanditen, zulks hierbij vrijwillig waarnemende de belangen, zulks hierbij aannemen tot de nakoming van de verplichtingen voor de vennootschap uit de SOK, zoals deze is aangegeven in de bijlage.

Aldus overeengekomen en in + _____voud getekend te _____ op
_____.

1.

2.

GEM Harselaar Zuid B.V.

Gemeente Barneveld
Ontwikkeling B.V.

3.

H-Z Beheer B.V.

4 

CONCEPT
DIRECTIEREGLEMENT
versie 15 januari 2009

De ondergetekenden:

1. bestuurder aangewezen door de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Barneveld, kantoorhoudende te 3771 ER Barneveld, Raadhuisplein 2;
2. bestuurder aangewezen door de te Barneveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vink Holding B.V., kantoorhoudende te 3771 RA Barneveld, Valkseweg 62, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09032522,
te dezen handelend als enige bestuurders van de te Barneveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **GEM Harselaar Zuid B.V.**, kantoorhoudende te 3771 NA Barneveld, Energieweg 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer + ;

IN AANMERKING NEMENDE:

Door middel van dit reglement worden door het bestuur van GEM Harselaar Zuid B.V. taken en bevoegdheden overgedragen aan de directie van genoemde B.V.
Een en ander als uitwerking van hetgeen is vastgelegd in artikel 2.8 van de Samenwerkings Overeenkomst Ontwikkeling Harselaar Zuid en in artikel 14 lid 3 van de statuten van GEM Harselaar Zuid B.V.

1. In dit reglement wordt verstaan onder:
 - a. Vennootschap: de te Barneveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: GEM Harselaar Zuid B.V.;
 - b. Bestuur: het bestuur van de vennootschap;
 - c. Directie: de directie van de vennootschap, die als zodanig door het bestuur is aangesteld;
 - d. Mandaat: de machtiging van het bestuur, waarbij de bevoegdheid is gegeven aan de directie tot het in naam en onder verantwoordelijkheid van het bestuur uitoefenen van genoemde bevoegdheid, een en ander onverlet de bevoegdheid van het bestuur om aanwijzingen te geven en zo nodig zelf de gegeven bevoegdheden uit te oefenen.
2. De directie wordt door het bestuur benoemd, geschorst of ontslagen. Het bestuur stelt



- de arbeidsvoorwaarden van de directie vast. De directie draagt zorg voor en geeft de dagelijkse leiding aan het realiseren van het bedrijventerrein Harselaar Zuid binnen de door het bestuur aangegeven kaders zoals vastgelegd in:
- a. De Samenwerkingsovereenkomst ontwikkeling Harselaar Zuid d.d. 15 januari 2009 (inclusief bijlagen).
 - b. De door het bestuur geaccordeerde (jaar)plannen.
 - c. Uitwerkingsplannen.
 - d. De grondexploitatie.
 - e. De goedgekeurde jaarlijkse begroting.
 - f. Het uitgifte beleid van kavels.
3. De directie legt aan het bestuur ter goedkeuring voor:
- a. Ieder jaar voor 1 december de begroting voor het daaropvolgende jaar.
 - b. Het jaarlijkse uitvoeringsplan.
4. Aan de voorafgaande goedkeuring van het bestuur zijn onderworpen alle besluiten van de directie omtrent:
- a. het sluiten van overeenkomsten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen en tot het sluiten van overeenkomsten waarbij de vennootschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een derde verbindt voor zover niet opgenomen in het jaarplan.
 - b. het deelnemen in of het aanvaarden of afstand doen van het beheer over ander ondernemingen en het beëindigen van zodanige deelnemingen;
 - c. aangaan van geldleningen ten laste van de vennootschap, waaronder niet wordt verstaan het opnemen van gelden bij de bankiers van de vennootschap binnen door het bestuur vastgestelde grenzen van het rekening-courant verkeer;
 - d. aangaan van dadingen en compromissen en het voeren van rechtsgedingen, zowel eisende als verwerende, indien het bedrag of belang een door het bestuur vast te stellen bedrag te boven gaat;
 - e. het verrichten van rechtshandelingen, voor zover niet reeds onder één der vorige punten vallende, waarvan het belang of de waarde voor de vennootschap een door het bestuur vast te stellen bedrag te boven gaat of waaraan de vennootschap voor langer dan één jaar wordt verbonden;
 - f. het benoemen of ontslaan van personeel.
5. De directie is gehouden de vergaderingen van het bestuur bij te wonen en daarin verantwoording af te leggen omtrent het door hem gevoerde beleid, alsmede omtrent alle overige vraagpunten - de vennootschap betreffende - waarover het bestuur wenst te worden geïnformeerd. De aldus afgelegde verantwoording dient te worden vastgelegd in het verslag van de betreffende vergadering. De directie is op verzoek van het bestuur ook aanwezig op de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap.

6. De directie stelt binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening op welke, in overeenstemming met de statuten van de vennootschap, ter vaststelling en goedkeuring aan het bestuur wordt overgelegd.
7. De directie brengt uiterlijk binnen drie maanden na afloop van het kalenderjaar schriftelijk verslag uit over het door haar gevoerde beleid in het bedoelde jaar. In dit verslag is in ieder geval opgenomen het overzicht van haar werkzaamheden, de resultaten daarvan in relatie tot het jaarplan en de kwantitatieve gegevens van de organisatie. Het bestuur kan voorschriften geven met betrekking tot de vorm van dit verslag.
8. Dit reglement geldt voor onbepaalde tijd en wordt regelmatig geëvalueerd door directie en bestuur. In het gezamenlijke evaluatieoverleg kunnen voorgestelde wijzigingen worden besproken welke ter vaststelling aan het bestuur worden voorgelegd.

Aldus vastgesteld en ten blijke daarvan ondertekend te Barneveld op

2009.

bestuurder A

bestuurder B

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Gemeente Barneveld

Plangebied Harselaar Zuid

Donderdag 15 januari 2009

Eigendom	Verkoper	Akte	Transactie	Gemeente code	Sectie	Perceel nummer	Oppervlakte		Bijzonderheden	
Gemeente Barneveld	Hooijer, G.A./Maaten, W. ter	1740	3-jan-90	VHZ	G	1098		375	Wencopperweg	
Gemeente Barneveld			3-jan-90	VHZ	G	1099		1.595	Wencopperweg	
Gemeente Barneveld			3-jan-90	VHZ	G	2388		426	1.178 m2 gedeelte valt binnen plangebied	
Gemeente Barneveld			6-apr-93	VHZ	G	2471	10.500			
Gemeente Barneveld			3-jan-90	VHZ	G	2477		5.200	Wencopperweg	
Gemeente Barneveld			20-nov-89	GDR	H	2530		2.400	Wencopperweg	
Gemeente Barneveld			20-nov-89	GDR	H	2689		2.400	Wencopperweg	
Gemeente Barneveld			20-nov-89	GDR	H	2690		1.850	Wencopperweg	
Gemeente Barneveld			Spruijt, P.J.	1734	11-feb-93	GDR	H	2943	47	
Gemeente Barneveld			Spruijt, P.J.		11-feb-93	GDR	H	2991	93	
Gemeente Barneveld	Spruijt, P.J.	11-feb-93	GDR		H	2992	108.307			
Gemeente Barneveld	Bakker, P.C.D.	1723	13-aug-92	GDR	H	3166	84.540			
Gemeente Barneveld	Spruijt, P.J.		11-feb-93	GDR	H	3313	3.538			
Gemeente Barneveld	Spruijt, P.J.		11-feb-93	GDR	H	3314	104.460			
Gemeente Barneveld			3-jan-90	VHZ	G	3346		700	Wencopperweg	
Gemeente Barneveld	Hazeleger Kaashandel VOF	2205	2-mei-96	GDR	H	3432	7.400			
Gemeente Barneveld	Hazeleger Kaashandel VOF		2-mei-96	GDR	H	3433	300			
Gemeente Barneveld	Hazeleger Kaashandel VOF		2-mei-96	GDR	H	3524	4.625			
Gemeente Barneveld			23-mrt-95	GDR	H	3601	57.420			
Gemeente Barneveld			19-dec-96	GDR	H	3638		3.935	8.160 m2 gedeelte valt binnen plangebied	
Gemeente Barneveld	Elbertsen, E.	1739	6-apr-93	VHZ	G	3895	1.920			
Gemeente Barneveld	Elbertsen, E.		6-apr-93	VHZ	G	3899	14.000			
Gemeente Barneveld	Renselaar, J.C. van	1755	25-mei-94	VHZ	G	3900	590			
Gemeente Barneveld	Renselaar, J.C. van		25-mei-94	VHZ	G	4064	270			
Gemeente Barneveld	Renselaar, J.C. van		25-mei-94	VHZ	G	4132	760			
Gemeente Barneveld	Renselaar, J.C. van		25-mei-94	VHZ	G	4134	3.920			
Gemeente Barneveld	Brink, S. van den	1752	29-mrt-94	VHZ	G	4296	517			
Gemeente Barneveld			8-dec-94	VHZ	G	4513	6.460			
Gemeente Barneveld			13-mrt-07	VHZ	G	5091	27.617			
Gemeente Barneveld			24-nov-89	BVN	B	3084	305		tbv kruising	
Gemeente Barneveld			21-nov-97	BVN	B	5366	1.195		tbv kruising	
Gemeente Barneveld			18-jan-96	VHZ	G	4555	460		tbv kruising	
							439.244	18.881	458.125	

VINK

Plangebied Harselaar Zuid

Donderdag 15 januari 2009

Eigendom	Verkoper	Transactie	Gemeente code	Sectie	Perceel nummer	Oppervlakte	Opmerking
Vink (eigenaar ?)	Melissen, A.		GDR	H	2532	11.230	economisch (5000m2 minder)
Vink (eigenaar ?)	Melissen, A.		GDR	H	2533	12.700	
Vink (eigenaar ?)	Bakker, C.J.A.		GDR	H	2733	21.850	
Vink (eigenaar ?)	Melissen, A.		GDR	H	3005	51.880	
Vink (eigenaar ?)	Melissen, A.		GDR	H	3167	5.900	
Vink (Afvalverwerking Vink BV)	Vuilverwerkingsbedrijf BVN BV	25 april 1994	GDR	H	3363	48.150	
Vink	Lam, E.		GDR	H	3523	11.105	
Vink (Vastgoed H-Zuid BV)	Hooijer, A.H.	31 december 2003	VHZ	G	4098	248	
Vink (Vastgoed H-Zuid BV)	Hooijer, A.H.	31 december 2003	VHZ	G	4099	9.752	
Vink (Aannemingsmaatschappij Vink BV)	Hooijer, T.G.	15 november 1996	VHZ	G	4100	44.667	
Vink (Vastgoed H-Zuid BV)	Hooijer, A.H.	31 december 2003	VHZ	G	4101	1.473	
Vink (Aannemingsmaatschappij Vink BV)		6 juli 2000	VHZ	G	4749	50.000	
Vink (Afvalverwerking Vink BV)		22 februari 2006	VHZ	G	4981	5.665	
Vink (Afvalverwerking Vink BV)		22 februari 2006	VHZ	G	4984	31.705	
Vink (Vastgoed H-Zuid BV)		7 september 2006	VHZ	G	5024	12.700	
Vink (Vastgoed H-Zuid BV)		7 september 2006	VHZ	G	5025	11.400	
						330.425	uitname: locatie restaurant/boerderij nr. 2735 opp. 5310

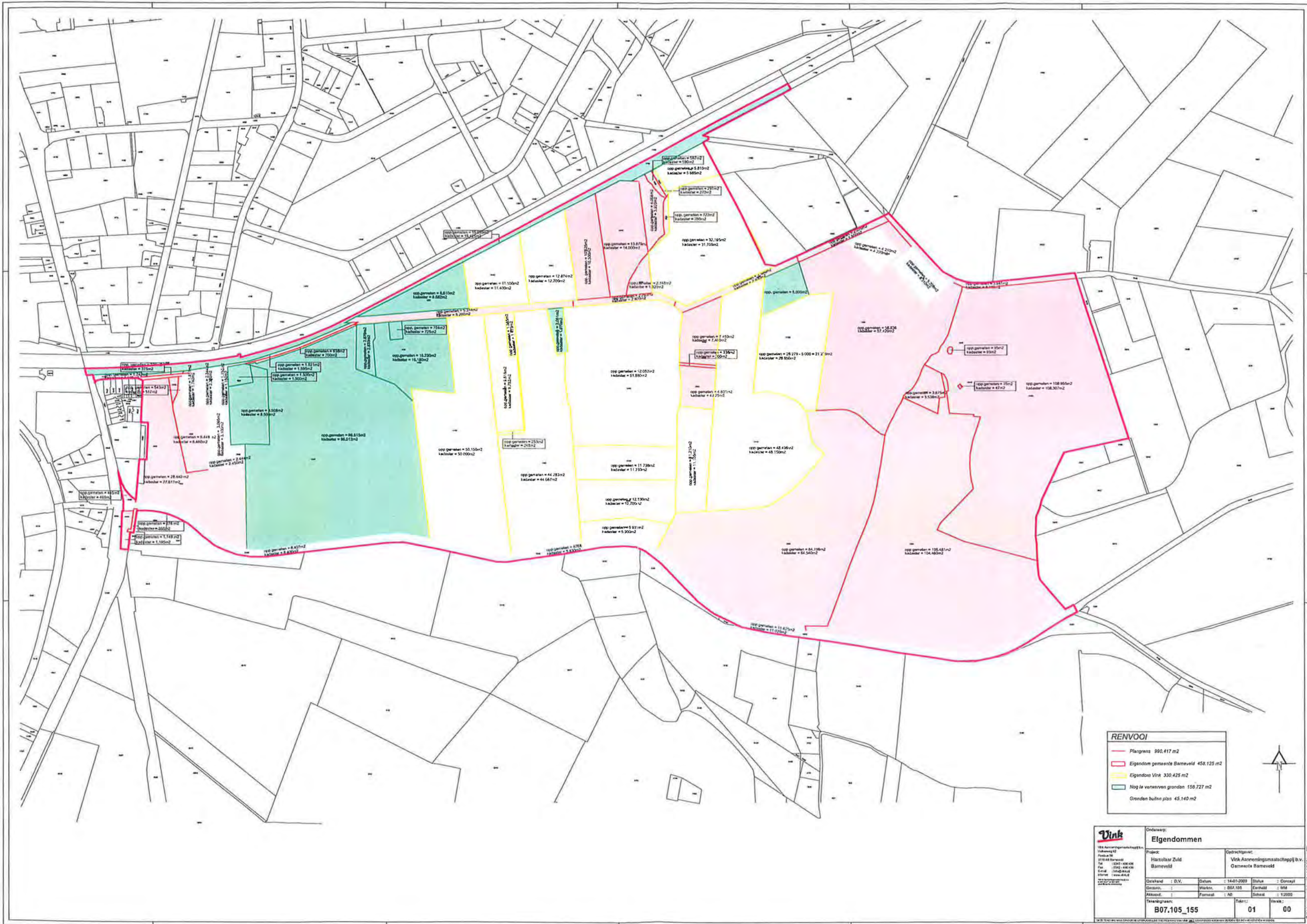
Verwerving door gemeente Barneveld

Plangebied Harselaar Zuid

Donderdag 15 januari 2009

Eigendom	Adres	Gemeente code	Sectie	Perceel nummer	Oppervlakte/ volgens GIS	Opmerking
Hooijer, G.A.	Wencopperweg 32, 3771 PP Barneveld	VHZ	G	4130	725	
Hooijer, G.A./Maaten, W. ter	Wencopperweg 32, 3771 PP Barneveld	VHZ	G	4750	16.180	
Buurman, E.	Wencopperweg 9, 3771 PN Barneveld	VHZ	G	1936	8.582	
Bouwman, A.H./Meijer, M.	Wencopperweg 24, 3771 PP Barneveld	VHZ	G	5114	1.500	voorheen perceelnr. 2472
Hooijer, R.	Wencopperweg 26, 3771 PP Barneveld	VHZ	G	5115	8.500	voorheen perceelnr. 2472
Hooijer, R.	Wencopperweg 26, 3771 PP Barneveld	VHZ	G	3347	96.012	
Hooijer, G.	Wencopperweg 30, 3771 PP Barneveld	VHZ	G	4384	2.833	overeenstemming tot aankoop
Horszen, W./Koutstaal, A.	Wencopperweg 38, 3771 PP Barneveld	GDR	H	3004	1.970	
Bakker, C.J.A.	Rijksweg 91, 3784 LV Terschuur	GDR	H	2733	5.000	economische verplichting Vink (gedeelte van totaal opp. 26.850 m²)
Gemeente Barneveld	Spoorzone + woning	VHZ	G	4701	15.425	afpraak SG 12 dec 2008
					156.727	

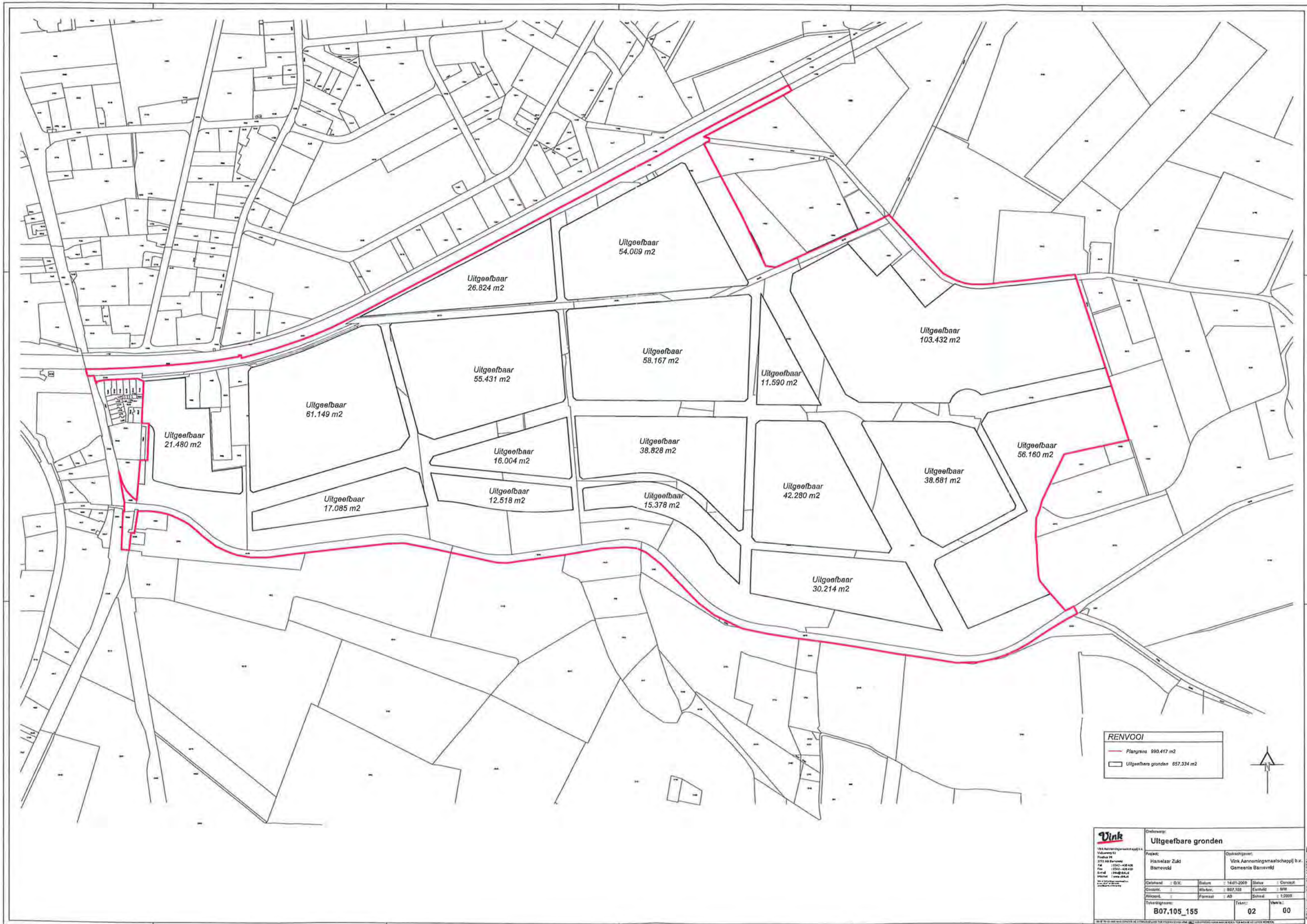




RENVOL	
Plangrens	990.417 m ²
Eigendom gemeente Barneveld	458.125 m ²
Eigendom Vink	330.425 m ²
Nog te vererven gronden	156.727 m ²
Gronden buiten plan	45.140 m ²

Vink
Vink Adviesbureaus
Postbus 10
3720 BA Barneveld
Tel: 0351-606 400
Fax: 0351-606 401
E-mail: info@vink.nl
www.vink.nl

Eigendommen
Project: Hartstede Zuid
Onderscheiding: Vink Aanmerkingssamenstelling b.v. Gemeente Barneveld
Geschied: D.V., Datum: 14-01-2009 Status: Concept
Geschied: Werven, : 001.105 Einheid: m²
Afkond: : Formaat: A0 Schaal: 1:2000
Tekeningsnaam: B07.105_155
Teken: 01
Versie: 00



RENNOOI

— Plangrens 990.417 m2

— Uitgeefbare gronden 857.334 m2

Vink Vink Aannemingsmaatschappij b.v. Vinkweg 12 Postbus 98 2115 AB Barenveld Tel : (0412) 408 408 Fax : (0412) 408 420 E-mail : vink@vink.nl Internet : www.vink.nl Vink is a member of the Vink Group	Orderwerp: Uitgeefbare gronden			
	Project: Hanselaar Zuid Barenveld		Opdrachtgever: Vink Aannemingsmaatschappij b.v. Gemeente Barenveld	
	Gepland: 14-01-2009	Status: 1: Concept		
	Graven: 1: 857.105	Gravel: 1: 518		
	Afkomst: 1: AD	Schad: 1: 1.200		
Tekensysteem: B07.105_155		Tekent: 02	Werk: 00	

Kaders voor het uitgiftebeleid bouw kavels bedrijventerrein Harselaar-Zuid

Behorend bij Samenwerkingsovereenkomst Harselaar-Zuid van 15 januari 2009

Inleiding

Dit document is bedoeld om tot uitgifte te komen van het bedrijventerrein Harselaar-Zuid. Het bedrijventerrein beslaat ca. 95 hectare bruto en zal vanaf het streefjaar 2010 gefaseerd in 10 jaar worden uitgegeven. Getreefd wordt naar een uitgifte van 40 hectare in de jaren 2010 tot en met 2012. Het bedrijventerrein is aangewezen als een regionaal bedrijventerrein voor bedrijven in de milieu-categorieën 2 tot en met 4 en met vrijstelling milieu-categorie 5 (op basis van de VNG-bedrijvenlijst). Voor het bedrijventerrein of gedeelten ervan gelden eisen respectievelijk worden afspraken gemaakt over clusteringsmogelijkheden of ruimtebenutting, werkgelegenheid en beeld- en ruimtelijke kwaliteit.

De gemiddelde oppervlakte van de percelen bedraagt:

- Industrie: 5.000 m²;
- Bouwnijverheid: 4.000 m²;
- Transport: 17.350 m²;
- Handel: 3.750 m²;
- Zakelijke dienstverlening: 2.100 m²;
- Overige 500 m².

De volgende criteria zullen bij de uitgifte in acht worden genomen.

De nog op te richten C.V. / B.V. "Harselaar-Zuid" zal de uitgifte van bouw kavels op het bedrijfsterrein Harselaar-Zuid verzorgen en hanteert de volgende criteria:

A. Algemeen:

1. Uitgifte vindt plaats binnen de kaders van het bestemmingsplan Harselaar-Zuid.
2. Bij de toewijzing van specifieke bouw kavels wordt rekening gehouden met bedrijfsspecifieke factoren zoals verkeersbewegingen, omgevingsbelasting en de aanwijzing van terreindelen voor bedrijvenclusters en samenwerkingsverbanden.
3. Aanbieding van een bouw kavel vindt plaats onder de voorwaarde dat de gegadigde aantoonbaar kan voldoen aan de voor de betreffende kavel of het deelgebied Harselaar nader vast te stellen eisen met betrekking tot de werkgelegenheidscoëfficiënt (werknemers met aantal m² terreinoppervlak), terreinbenuttingscoëfficiënt en kwaliteitseisen ten aanzien van terreininrichting en beeldkwaliteit.

B. Volgorde:

In onderstaande volgorde komen bedrijven in aanmerking voor de uitgifte van een bouw kavel op het bedrijventerrein Harselaar-Zuid.

4. bedrijven die momenteel gevestigd zijn in te herontwikkelen plangebieden binnen het postcodegebied van de gemeente Barneveld;
5. bedrijven die vanwege ruimtelijke ordening en/of milieu technische redenen dan wel vanwege gemeentelijke belangen binnen het postcodegebied van de gemeente Barneveld verplaatst moeten worden;
6. bedrijven welke gevestigd zijn binnen het postcodegebied van Barneveld met een onderbouwde verplaatsingsbehoefte wegens functionele belemmeringen;
7. bedrijven welke gevestigd zijn binnen het postcodegebied van de regio West-Veluwe/Vallei, met een onderbouwde verplaatsingsbehoefte wegens functionele belemmeringen.

zijnde de gemeenten: Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen,



8. overige Barneveldse bedrijven zijnde eindgebruiker;
9. overige regionale bedrijven zijnde eindgebruiker;
10. overige Nederlandse bedrijven passend binnen het profiel van het bedrijventerrein in regionaal verband.

Toelichting behorend bij de punten 1 en 2

De prijzen voor de uitgifte van kavels worden jaarlijks door het bestuur van de BV bij de begroting vastgesteld, hierbij kan een bandbreedte gehanteerd worden. Uitgangspunten zijn marktconformiteit en kostendekkend.

Aan de toewijzing van een bouwka­vel kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de bestemming/herinvulling van de vrijkomende locatie. Dit om de gewenste ontwikkelingen in het betreffende gebied mogelijk te maken. Dit houdt niet in dat de C.V. / B.V. "Harselaar-Zuid" in alle gevallen deze locaties wil verwerven. Het gaat er om dat in overleg met de vertrekkende partij wordt afgesproken wat met de vrijkomende locatie gebeurt.

Indien verwerving door de gemeente of C.V./B.V. "Harselaar-Zuid" wordt geopteerd is uitgangspunt hierbij dat de verwerving onder marktconforme conditie geschiedt. Indien de gemeente of C.V. / B.V. "Harselaar-Zuid" en de verkoper geen overeenstemming kunnen bereiken over de verkoopprijs zal deze prijs worden vastgesteld door een commissie van drie deskundigen. De C.V. / B.V. "Harselaar-Zuid" en de verkoper zullen ieder een partijdeskundige benoemen. De derde onafhankelijke deskundige wordt door de partijdeskundigen gezamenlijk aangewezen. De deskundigen moeten voldoen aan de eis dat zij lokaal/regionaal op de hoogte zijn van alle terzake doende marktomstandigheden.

Bij de verplaatsing van bedrijven in de gemeente of regio vanwege herontwikkelingsopgaven of vanwege ruimtelijke en/of milieutechnische omstandigheden, kan bij het ontbreken van alternatieven worden afgeweken van criteria onder A.

Toelichting behorend bij punt 3

Bedrijven die interesse hebben voor een kavel op het bedrijventerrein Harselaar-Zuid dienen zich in te schrijven middels het speciale inschrijfformulier dat verkrijgbaar is bij de C.V. / B.V. "Harselaar-Zuid". Deze bedrijven ontvangen daarop een schriftelijke bevestiging van inschrijving, dan wel een gemotiveerde afwijzing. Indien meerdere bedrijven interesse tonen voor een bepaalde kavel wordt aan de hand van een nader op te stellen prioriteitenformulier een volgorde aangewezen.

In beginsel worden kavels alleen toegewezen aan eindgebruikers ten behoeve van de uitoefening van bedrijf of beroep. Toewijzing aan niet eindgebruikers zoals projectontwikkelaars kan plaatsvinden indien daarmee aantoonbaar en gewaarborgd voorwaarden worden geschapen voor een gebruik van de betreffende kavels overeenkomstig de bestemming.

Procedure

De nog op te richten C.V. / B.V. "Harselaar-Zuid" heeft een coördinerende rol bij de uitgifte van het bedrijventerrein Harselaar-Zuid en fungeert in deze voor de bedrijven als aanspreekpunt.

Bedrijven zullen, indien voorhanden, een kavel aangeboden krijgen die voldoet aan de door hen gewenste criteria t.a.v. oppervlakte en kwaliteit (een zogenaamde "passend aanbod").

Indien een bedrijf een passend aanbod afslaat, eindigt de inschrijving automatisch.

Ingeschrevenen voor een bouwka­vel krijgen geen inzicht in de volledige lijst met ingeschrevenen, zij krijgen echter zo spoedig mogelijk bericht van hun plaats in de rangorde voor wat betreft de door hen specifiek gewenste locatie of branche.

Afwijking van criteria

In bijzondere gevallen kan het wenselijk of noodzakelijk zijn om van de bovenstaande prioritering af te wijken. In deze gevallen dient nadat overleg hierover heeft plaatsgevonden in de C.V./B.V. het college van burgemeester en wethouders hiertoe te besluiten. Een reden kan zijn het nastreven van een evenwichtige werkgelegenheidsstructuur, hetgeen voor het goed economisch functioneren van Barneveld van groot belang is. Dit om onder meer te voorkomen dat Barneveld een te eenzijdige bedrijvenstructuur krijgt en/of te veel afhankelijk wordt van recessies in bepaalde sectoren.

Duurzaam bouwen

Gelet op het maatschappelijk vraagstuk inzake energieverbruik en milieu geldt als uitgangspunt dat duurzaam gebouwd gaat worden, dit wordt als eis gedefinieerd vanuit de energievisie van de gemeente Barneveld. Om dit kracht bij te zetten wordt aan de verkoop van een bouwkafeel als eis verbonden dat gebouwd wordt volgens het gemeentelijke klimaatbeleid en het regionaal DuBo-convenant Gezond en Toekomstgericht Bouwen regio de Vallei 2005-2007. Het voornemen is om in het voorjaar van 2009 de klimaatuitgangspunten vast te laten stellen door de gemeenteraad waarbij voor nieuwbouw van utiliteitsgebouwen een met 10% verscherpte EPC wordt nagestreefd. Het DuBo-convenant is stilzwijgend verlengd, in dit convenant staan de minimale eisen zoals aangegeven d.m.v. maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame Bouw.

In de energievisie zijn de volgende, in het kader voor Harselaar-Zuid relevante, uitgangspunten geformuleerd:

- Neem een verplichte energiescan op in de uitgiftevoorwaarden voor nieuwe bedrijven;
- Stel voorwaarden aan temperatuursysteem voor nieuwe bedrijven (lage temperatuur verwarming en hoge temperatuur koeling);
- Laat koude-warmteopslag leidend zijn voor de energievoorziening nieuwe terreinen.

Voor duurzaam bouwen geldt dat voorwaarden in kader van uitgiftebeleid aangepast kunnen worden op basis van voortschrijdend inzicht c.q. naar de dan geldende maatstaven/eisen.

Parkmanagement

Bedrijven welke zich willen vestigen op het bedrijventerrein Harselaar-Zuid moeten lid worden van de nieuw op te richten vereniging c.q. stichting "Parkmanagement Bedrijvenpark Harselaar-Zuid". Bij de overdracht van de bouwkafeel dient de koper inschrijfgeld te betalen dit kan gebruikt worden voor de oprichting van de vereniging c.q. stichting "Parkmanagement". Bovendien dient de koper, de later te bepalen, kwalitatieve verplichtingen ten aanzien van regels van parkmanagement na te leven. Het oprichten en vormgeven van een parkmanagementorganisatie vindt plaats in 2009.

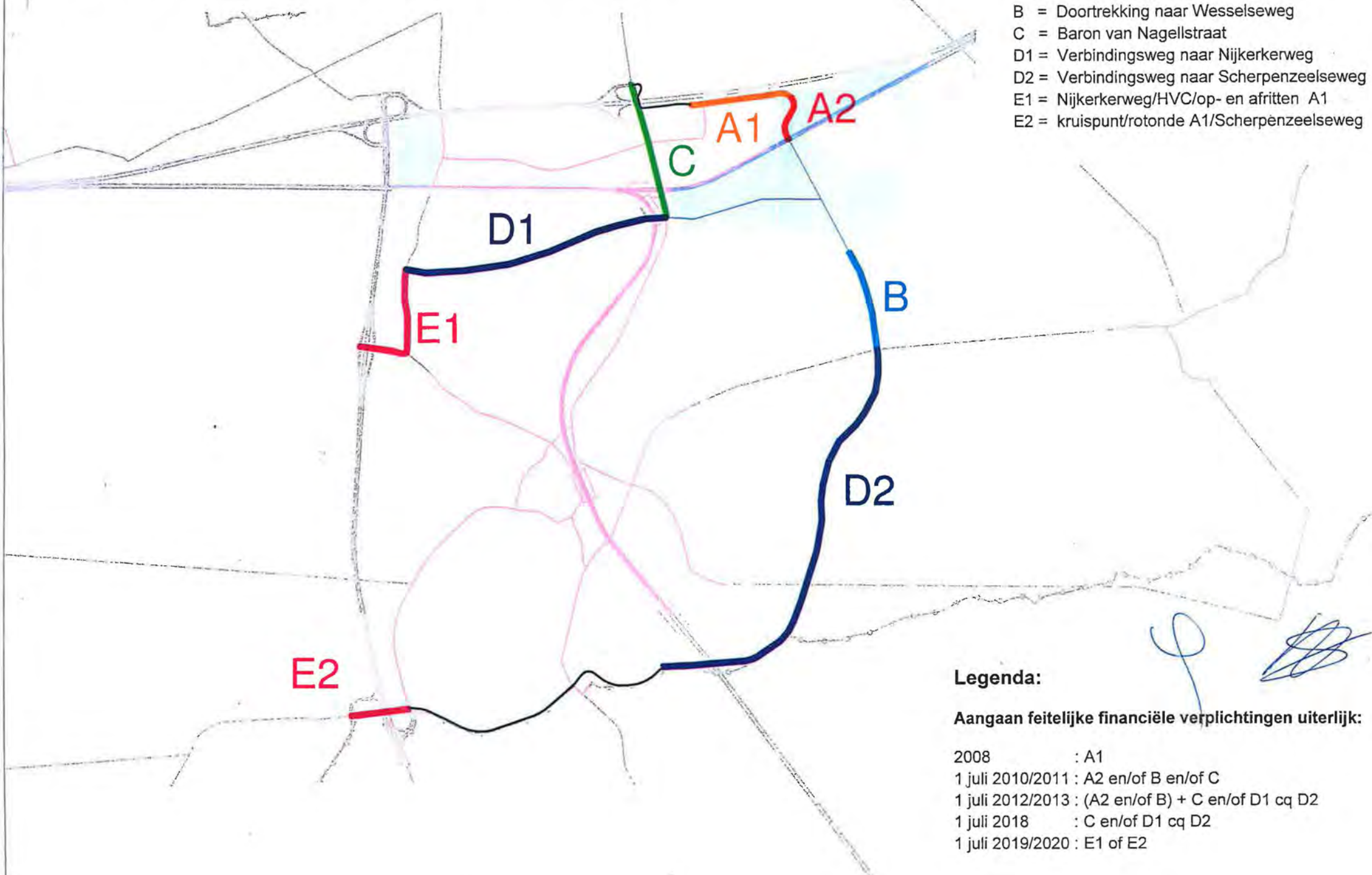
Dit uitgiftebeleid zal in een later stadium door de gemeente in overleg met de directie van de CV nader worden ingevuld.



BIJLAGE 10, kaart externe ontsluiting behorend bij de SOK Harselaar-Zuid.

Verklaring letterscijfers:

- A1 = Mercuriusweg fase 1
- A2 = Mercuriusweg fase 2
- B = Doortrekking naar Wesselseweg
- C = Baron van Nagellstraat
- D1 = Verbindingsweg naar Nijkerkerweg
- D2 = Verbindingsweg naar Scherpenzeelseweg
- E1 = Nijkerkerweg/HVC/op- en afritten A1
- E2 = kruispunt/rotonde A1/Scherpenzeelseweg



Legenda:

Aangaan feitelijke financiële verplichtingen uiterlijk:

- 2008 : A1
- 1 juli 2010/2011 : A2 en/of B en/of C
- 1 juli 2012/2013 : (A2 en/of B) + C en/of D1 cq D2
- 1 juli 2018 : C en/of D1 cq D2
- 1 juli 2019/2020 : E1 of E2

PLANNING HARSELAAR-ZUID

<i>Datum</i>	<i>Activiteit</i>	<i>Toelichting</i>
Contractvorming		
12 januari 2009	Besluit College B&W overeenkomst Harselaar-Zuid	
15 januari 2009	Tekenen overeenkomst Harselaar-Zuid	Door Partijen.
24 februari 2009	SOK voor wensen en bedenkingen naar Raad Goedkeuring oprichten BV	10/12 februari 2009 behandeling in commissie Bestuur of Grondgebied.
3 maart 2009	Vaststellen ontwerpbesluit	Mits raad positief besluit neemt.
6 maart 2009	Verzoek om goedkeuring aan Gedeputeerde Staten voor oprichten rechtspersoon	Mits Raad/college positief besluit nemen.
25 mei 2009	Oprichten C.V.	Uitgegaan van 8 weken.
Planologische procedure inclusief exploitatieplan		
21 april 2009	Aanvaarden MER door Raad	6 april behandeling in commissie Grondgebied.
19 juni 2009	Voorontwerpbestemmingsplan in procedure. Start inspraak: 2 weken	Mits Raad positief MER. Binnen 2 maanden na aanvaarden MER, Indien mogelijk eerder.
25 september 2009	Ontwerpbestemmingsplan Ter inzage 6 weken.	Uitgangspunt opstellen 12 weken i.v.m vakantieperiode Indien mogelijk eerder.
15 december 2009	Vaststelling ontwerpbestemmingsplan door Raad	12 weken na ter inzage legging.
22 januari 2010	Bekendmaken vaststelling	2 weken na vaststelling of 6 weken na vaststelling. Uitgegaan van 6 weken.
5 maart 2010	Beroepstermijn belanghebbenden	Binnen 6 weken na bekendmaking.
6 maart 2010	Bestemmingsplan treedt in werking	1 dag na beroepstermijn. Uitgangspunt: geen beroep.
Bouw- en woonrijpmaken		
Vanaf oktober 2009	Vorbereiding bestek en tekeningen + aanbesteding	Door C.V. Duur 9 maanden tot 1 jaar Afhankelijk van fasering.
6 maart 2010	Start bouw en woonrijp maken	Door C.V.
Uitgifte bouw kavels		
2010	4,5 ha	
2011	20 ha	
2012	12,5 ha	
2013 t/m 2018	Overige ca 34 ha.	

NB.

De planning is inclusief zienswijze maar exclusief beroep en kan dus uitlopen als er beroep wordt ingediend.

d.d. 15 januari 2009

Tabellen (art. 5.3)

	Basis	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4
jaar	uitgifte m2	uitgifte m2	uitgifte m2	uitgifte m2	uitgifte m2
2008	0	0	0	0	0
2009	0	0	0	0	0
2010	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
2011	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
2012	125.000	100.000	75.000	75.000	85.000
2013	46.000	71.000	71.000	96.000	56.000
2014	46.000	46.000	71.000	46.000	56.000
2015	46.000	46.000	46.000	46.000	56.000
2016	46.000	46.000	46.000	46.000	56.000
2017	46.000	46.000	46.000	46.000	46.000
2018	44.710	44.710	44.710	44.710	44.710
totaal	644.710	644.710	644.710	644.710	644.710
controle	644.710	644.710	644.710	644.710	644.710

Basis	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4
50.000	25.000			10.000
	25.000	25.000	50.000	10.000
		25.000		10.000
				10.000
				10.000

Opbrengsten	€ 137.389.100	€ 137.389.100	€ 137.389.100	€ 137.389.100	€ 137.389.100
Kosten	€ 128.175.435	€ 128.175.435	€ 128.175.435	€ 128.175.435	€ 128.175.435
Opbrengstenstijging	€ 7.844.341	€ 7.899.246	€ 8.009.603	€ 7.954.150	€ 8.066.165
Kostenstijging	€ 6.665.541	€ 6.665.541	€ 6.665.541	€ 6.665.541	€ 6.665.541
Rente					
postief	€ 536.553	€ 514.995	€ 461.017	€ 493.438	€ 444.284
negatief	€ -8.923.308	€ -9.212.471	€ -9.864.612	€ -9.501.635	€ -10.095.084
Eindwaarde	€ 2.005.711	€ 1.749.894	€ 1.154.132	€ 1.494.077	€ 963.489
Contante Waarde	€ 1.182.267	€ 1.031.476	€ 680.304	€ 880.684	€ 567.929

Agendapunt: II-5

Barneveld, 26 januari 2009

Voorstel nr: 09-10

Portefeuillehouder: G.W. Tijmensen

Afdeling: Ontwikkelingsbedrijf

Commissie: Bestuur

Onderwerp: **Samenwerkingsovereenkomst betreffende de ontwikkeling van bedrijventerrein Harselaar-Zuid.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Geen aanleiding te zien wensen en bedenkingen met betrekking tot het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst tussen Vink Holding B.V. en de Gemeente Barneveld ter kennis van het college te brengen.
2. Geen aanleiding te zien wensen en bedenkingen met betrekking tot het voorgenomen besluit tot oprichting van de GEM Harselaar-Zuid B.V. en deelname aan de Exploitatiemaatschappij Harselaar-Zuid C.V. ter kennis van het college te brengen.

1. Inleiding

De ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein Harselaar-Zuid is al jaren één van de meest gewenste ontwikkelingen binnen de gemeente. Voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein met circa 100 hectare heeft de gemeente het gebied tussen spoorlijn, Baron van Nagellstraat/Stationsweg, de Esvelderbeek en het gebied rondom de vuilstort op het oog. Een kaart van het plangebied is als bijlage bijgevoegd.

In juni 2007 hebben wij het projectplan Harselaar-Zuid vastgesteld. Hiermee is de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Harselaar met circa 100 hectare Harselaar-Zuid weer actueel geworden. Tussen het vaststellen van het projectplan en nu is er veel gebeurd. Zo hebben er langdurige en intensieve onderhandelingen plaatsgevonden tussen de gemeente en Vink om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst. Grof gezegd beschikt de firma Vink over 35% en de gemeente over 48% van de grondposities binnen het plangebied. De overige gronden (ca. 15 hectare) betreffen de te verwerven gronden. De onderlinge verhouding Vink - gemeente bedraagt 42% respectievelijk 58%. De onderhandelingen zijn door partijen gevoerd door de Stuurgroep Harselaar-Zuid. Er is besloten een C.V./B.V. constructie op te richten en er is overeenstemming over een grondexploitatie. De ontwerp-samenwerkingsovereenkomst (SOK) c.a., de oprichtingsakten voor de B.V. en C.V. en het directiereglement zijn gereed en worden voor wensen en/of bedenkingen aan u voorgelegd.

Historie

Sinds het einde van de jaren tachtig wordt in Barneveld gewerkt aan het opheffen van een tekort aan bedrijventerreinen. Plannen om een nieuw bedrijventerrein (Harselaar-Zuid) te ontwikkelen zijn in de jaren negentig gestrand bij de Raad van State vanwege een tekortschietende ontsluiting naar de A1. In december 2000 heeft het toenmalige college van burgemeester en wethouders besloten tot de voortgang van de ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein Harselaar-Zuid. Gezien de veelheid aan ontwikkelingen in de directe omgeving en de toegevoegde waarde van een milieueffectrapport (MER) voor een optimale planvoorbereiding en uitvoering, is gekozen voor het voeren van een m.e.r.-procedure. In juni 2004 heeft de gemeente bestuurlijke overeenstemming bereikt met de provincie Gelderland over het MER omleiding Voorthuizen en ontsluiting Harselaar-Zuid. Het project Harselaar-Zuid kwam hiermee tijdelijk in de "ijskast" te staan in afwachting van een tracékeuzebesluit van de N303-Ontsluiting Harselaar-Zuid.

Mede naar aanleiding van het Coalitieakkoord 2007-2011, waarin de provincie koos voor de westelijke omleiding en een apart onderzoek naar de ontsluiting van bedrijventerrein Harselaar, is het project Harselaar-Zuid nieuw leven ingeblazen. In juni 2007 hebben wij het projectplan Harselaar-Zuid vastgesteld. Dit plan voorziet in een geactualiseerd MER inclusief adequate verkeersontsluitingen en een bestemmingsplan met als uitgangspunt een optimaal en duurzaam bedrijventerrein dat tot stand komt in goede samenwerking met belanghebbenden door middel van toetsbare afspraken.

In december jl. is de commissie Grondgebied geïnformeerd over de hoofdlijnen van de voorgestane samenwerking, het MER en het stedenbouwkundig plan dat als onderlegger dient voor het bestemmingsplan.

Stand van Zaken

Het eindconcept MER Harselaar-Zuid/Harselaar-Driehoek is nagenoeg gereed. Het streven is het MER in april 2009 aan u ter aanvaarding aan te bieden samen met het voorontwerp van het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek. De reden hiervoor is dat in de overeenkomst met Bosch Betonindustrie d.d. februari 2005 overeengekomen is dat de procedure die moet leiden tot het ontwikkelen van het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek, vooruitlopend op de ontwikkelingen in Harselaar-Zuid, wordt gestart. Het voorontwerp van het bestemmingsplan Harselaar-Zuid zal enige tijd later in de inspraak gaan (medio 2009). We gaan er van uit dat het bestemmingsplan Harselaar-Zuid in het eerste kwartaal van 2010 door u kan worden vastgesteld. Hierna kan de eerste fase bouwrijp worden gemaakt en kan uitgifte gefaseerd plaatsvinden (start 2010 t/m einde 2020).

Einddoel

Het doel is om circa 95 hectare bedrijventerrein te ontwikkelen.

Behoeft/Noodzaak

Uit recent behoefteonderzoek (Arcadis, TNO, Regio, etc.) blijkt dat er in de gemeente Barneveld in de regio een grote vraag is naar uitgeefbaar bedrijventerrein. Wanneer er op korte termijn geen bedrijventerreinen worden gerealiseerd, zal het tekort aan bedrijventerreinen binnen de gemeente Barneveld de komende jaren sterk toenemen. Daarbij gaat het zowel om een endogene als exogene vraag. Uit het onderzoek blijkt dat op de korte termijn tot 2015 circa 81 hectare nieuw bedrijventerrein in Barneveld nodig is en voor de termijn erna (tot 2040) nog eens 41 hectare. De vraag komt met name vanuit de sector distributie, productie en zakelijke dienstverlening. In het op te stellen bestemmingsplan is c.q. wordt rekening gehouden met de resultaten van het behoefteonderzoek.

Vanzelfsprekend zullen de huidige economische omstandigheden ook hun effecten hebben op deze ontwikkeling. Wij zijn er echter van overtuigd dat de behoefte aan de ontwikkeling van Harselaar-Zuid onverkort aan de orde blijft. De fasering van aanleg en het tempo van uitgifte bieden mogelijkheden om in te spelen op toekomstige economische omstandigheden.

2. Beschrijving afspraken

De positie en de belangen van de gemeente zijn in de ontwerp-overeenkomst afdoende beschreven en vastgelegd. De hoofdlijnen van de documenten laten zich zeer globaal als volgt samenvatten:

1. De afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Het betreft een onderhandelingsresultaat waarbij de belangen van partijen op verantwoorde wijze zijn ingevuld. De financiële inbreng en de activiteiten vinden plaats via de C.V. welke wordt aangestuurd (beheer) door de gezamenlijke GEM Harselaar-Zuid B.V. Hiervoor wordt een bestuur en een directeur benoemd.
2. Uit overwegingen van transparantie en beperking van aansprakelijkheid is gekozen voor een C.V./B.V.-constructie. Vanwege de bedrijfsmatige activiteiten (strikt genomen gaat de C.V. zich bezighouden met de uitgifte van bouwrijpe grond aan bedrijven) is het goed een aparte juridische entiteit op te zetten.
3. De inbreng van de gronden door de gemeente (58%) respectievelijk Vink (42%) is ook bepalend voor de verdeling van de opbrengsten.
4. De zeggenschap in de C.V. is gebaseerd op 50% gemeente – 50% Vink.
5. De waarde van de grond is bij de start van de onderneming bepaald op € X,-/m² (dit bedrag is niet openbaar). Voor deze inbrengwaarde is gekozen in een poging om aan te sluiten bij de waarde van dergelijke grond in het vrije economische verkeer. De inbrengwaarde wordt in tranches opgebouwd: de eerste € X,- wordt voldaan z.s.m. na het aangaan van de overeenkomst en oprichting van de benodigde rechtspersonen. Vervolgens komt twee keer een bedrag vrij van € X,-/m². Bij het aanvaardbaar verklaren van het MER door de gemeenteraad respectievelijk het onherroepelijk worden van het voor realisering vereiste bestemmingsplan.
6. Minimaal 66,7% van het plangebied is uitgeefbaar. Dit geeft een redelijk rendement bij goede ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
7. Uit de ontwikkeling Harselaar-Zuid komt in totaal een bedrag ad € 30.000.000,- vrij ten behoeve van de aanleg van de externe ontsluiting. De kosten van interne ontsluiting maken deel uit van de grondexploitatie.
N.B. Met dit bedrag is slechts een deel van de totale kosten voor de externe ontsluiting opgebracht. Op dit moment wordt concreet in beeld gebracht wat de inschatting van dit totale benodigde bedrag is en welke andere kostendragers daarbij aanwezig zijn dan wel gevonden moeten worden. Gedacht moet

daarbij worden aan een totaalbedrag in de orde van grootte van circa zo'n € 70.000.000,-. Wij zullen u uiterlijk week 6 meer duidelijkheid geven over de totale kosten en de dekking ervan.

8. Alle grond binnen het plangebied –voorzover in handen bij de partners- komt in eigendom bij de gemeente. Op de momenten, voorzien in de fasering die is opgenomen in de grondexploitatie, wordt de grond overgedragen aan de C.V., die de grond vervolgens verkoopt aan de eindgebruiker. Voor deze grondrouting is gekozen uit fiscale overwegingen en uit een oogpunt van eenduidigheid. In de SOK zijn op dit punt tussen partijen afspraken gemaakt op grond waarvan de hiermee voor de gemeente gepaard gaande rentelasten door partijen gezamenlijk worden gedragen. De gemeente ontvangt bovendien een risico-toeslag van 0,3%.
9. Na realisering van het bedrijventerrein gaat de openbare ruimte terug naar de gemeente voor een symbolisch bedrag. In de SOK zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de kwaliteit van de openbare ruimte alsmede omtrent een periode waarbinnen kosten van onderhoud en herstel ten laste van de C.V. komen.
10. Over de kaders van uitgiftebeleid zijn afspraken gemaakt.
11. De looptijd van de samenwerking is in ieder geval tot 2014.

Een eerdere versie van de ontwerp-overeenkomst is voor een second legal opinion voorgelegd aan mr. W. van de Wetering van advocatenkantoor Kienhuis Hoving. De opmerkingen van de heer van de Wetering zijn in de documenten verwerkt. De opmerkingen waren met name gericht op de structuur en ordening van de afspraken en hebben bijgedragen aan de leesbaarheid en de juridische scherpte van de ontwerp-overeenkomst.

3. Meetbaar effect

In juni 2007 is door ons het projectplan Harselaar-Zuid vastgesteld. De geformuleerde doelstellingen van het project zijn hierin als volgt geformuleerd:

- De ontwikkeling van bedrijventerrein Harselaar-Zuid planologisch mogelijk maken inclusief bijbehorende grondexploitatie;

Met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst en het oprichten van een C.V./B.V. constructie is de eerste formele stap gezet. De werkzaamheden in het kader van het MER en het voorontwerp van het bestemmingsplan zijn in de afrondende fase. Uiteindelijk zal ca. 95 ha bedrijventerrein beschikbaar komen waar Barneveld en de Regio om staan te springen.

- Zorgdragen voor een optimale en duurzame inrichting van het bedrijventerrein waarbij als voorwaarde geldt een goede balans tussen het percentage uitgeefbare grond en de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied;

Met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst en het inmiddels opgesteld stedenbouwkundig plan, dat als basis dient voor het bestemmingsplan, is een goede balans gevonden tussen het percentage uitgeefbare grond en de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied.

- Zorgdragen voor een adequate ontsluiting van het bedrijventerrein;

In het MER Harselaar-Zuid zijn naast de oostelijke rondweg, twee nieuwe varianten onderzocht namelijk variant 9 en variant 10. Uit het MER blijkt dat beide varianten Harselaar-Zuid goed ontsluiten in het toekomstjaar 2020. Met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst komt € 30.000.000,- vrij ten behoeve van de aanleg van de externe ontsluiting.

- Het geven van vestigingskansen aan bedrijven uit Barneveld en uit de regio (gronduitgifte);

In de samenwerkingsovereenkomst zijn hierover afspraken gemaakt. Onderdeel van de overeenkomst betreffen kaders voor uitgiftebeleid waarin criteria zijn opgenomen voor volgorde van uitgifte, de te volgen procedure, duurzaamheid en parkmanagement. In een later stadium zal het uitgiftebeleid nader worden uitgewerkt.

- Onderzoek naar mogelijkheden parkmanagement;

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het instellen van parkmanagement. De vorm en de wijze waarop parkmanagement gestalte gaat krijgen wordt in 2009 nader onderzocht (samen met overige bedrijventerreinen in de gemeente).

- Een optimale samenwerking met belanghebbenden, zowel binnen als buiten de gemeentelijke organisatie;

Bij de start van het project is een projectgroep ingesteld met medewerkers van vele vakdisciplines. Ook zijn diverse vakafdelingen van de provincie, het waterschap en Vink vertegenwoordigd. Op deze wijze wordt met succes getracht meteen betrokkenheid en inspraak van ieder te krijgen teneinde het proces soepel te laten verlopen.

- Afspraken met deelnemende partijen toetsbaar vastleggen in contracten;

In de samenwerkingsovereenkomst zijn de afspraken goed en duidelijk vastgelegd.

- Zorgdragen voor een juiste (Europese) aanbesteding;

In de samenwerkingsovereenkomst is voorzien in een aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken volgens de vigerende wet- en regelgeving en het Aanbestedingsreglement Werken 2005 (ARW 2005).

4. Kanttekeningen

Ontbinden samenwerkingsovereenkomst

De bevoegdheid tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Vink B.V. ontleen wij aan artikel 160 van de Gemeentewet. Gezien het belang van deze overeenkomst en de gevolgen hiervan, willen wij conform artikel 169 van de Gemeentewet uw gevoelens peilen. Op grond van artikel 16.3 kan de samenwerkingsovereenkomst aangepast dan wel worden ontbonden in geval u wensen en bedenkingen formuleert die daartoe aanleiding zouden geven.

Ruimtelijke procedures

In het MER, dat is opgesteld door een gerenommeerd adviesbureau, worden alle onderzochte milieueffecten op een zeer zorgvuldige wijze beschreven en overwogen. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan zijn/worden in nauwe samenwerking met derden (waterschap, provincie en RACM) opgesteld.

Bezwaar en beroep tegen de bestemmingsplanwijziging kunnen niet worden uitgesloten. Door een gedegen MER, een goed onderbouwd stedenbouwkundig plan en het betrekken van diverse partijen hopen wij tijdsvertraging en kostenverhoging te voorkomen.

Kosten externe infrastructuur

Om Harselaar-Zuid te kunnen ontwikkelen tot bedrijventerrein is een goede verkeersontsluiting cruciaal. In het MER van Harselaar-Zuid/Harselaar-Driehoek zijn twee nieuwe varianten onderzocht; variant 9 en variant 10. Beide varianten gaan uit van:

1. de verbreding van de Baron van Nagellstraat naar 2x2 rijstroken (eventueel met spoortunnel Amersfoort-Apeldoorn);
2. de opwaardering van de kruispunten Harselaarseweg / Energieweg / Baron van Nagellstraat;
3. het doortrekken van de Mercuriusweg naar Harselaar-Zuid;
4. het realiseren van een verbindingsweg van Harselaar-Zuid naar de Wesselseweg;
5. het realiseren van een verbindingsweg van de Stationsweg naar de Nijkerkerweg en het aanpassen van de kruispunten Nijkerkerweg / Thorbeckelaan en aansluiting A30 / Thorbeckelaan
óf
het realiseren van een verbindingsweg van de Wesselseweg naar de Scherpenzeelseweg en het aanpassen van de kruispunten Plantagelaan / Scherpenzeelseweg en aansluiting A30 / Scherpenzeelseweg.

In het MER wordt een voorkeursvariant beschreven waarin afweging is gemaakt tussen de ontsluiting van het bedrijventerrein met variant 9 of met variant 10. De voorkeursvariant zal worden opgenomen als onderdeel van het bestemmingsplan Harselaar-Zuid.

Door het bureau Goudappel Coffeng is een kostenraming gemaakt voor de varianten 9 en 10. Uit deze kostenraming blijkt dat voor het realiseren van beide varianten een hoog bedrag noodzakelijk is namelijk circa 70 miljoen euro. Wij zullen u uiterlijk week 6 meer duidelijkheid geven over de totale kosten en de dekking ervan. Duidelijk mag zijn dat alleen met een goede verkeersontsluiting en de realisatie ervan in fases (tot 2020) de ontwikkeling van bedrijventerrein Harselaar-Zuid haalbaar is.

Oprichten van en deelnemen aan juridische structuur

Zoals opgemerkt krijgt de samenwerking juridisch gestalte in een B.V./C.V.-constructie. Er is in verband met het behartigen van het openbaar belang bewust voor deze constructie gekozen vanwege de bedrijfsmatige activiteiten en de beperking van de aansprakelijkheid. Zoals blijkt uit de ontwerp-akten vindt deelname hieraan vanuit de gemeente plaats via de reeds bestaande Gemeente Barneveld Ontwikkeling (GBO) B.V. Voor de oprichting van de bestaande vennoot (GEM Harselaar-Zuid B.V.) alsmede voor deelname aan de Exploitiemaatschappij Harselaar-Zuid C.V. geldt op grond van het bepaalde in artikel 160, lid 2, van de Gemeentewet een afzonderlijke procedure. Ontwerp-besluiten van ons moeten voor wens en bedenkingen aan u worden voorgelegd. De besluiten die wij vervolgens nemen, moeten door Gedeputeerde Staten worden goedgekeurd.

5. Uitvoering

Communicatie:

Wij zullen u door middel van kwartaalrapportages informeren over de projecten die binnen het Ontwikkelingsbedrijf worden uitgevoerd. De stand van zaken met betrekking tot het ontwikkelen van Harselaar-Zuid en de daarvoor benodigde externe ontsluitingswegen zijn hier onderdeel van.

6. Kosten, baten en dekking

De financiële kosten en baten van deze ontwikkeling zijn gedetailleerd weergegeven in de grondexploitatie, die als bijlage bij de SOK is gevoegd. Op basis van de hierin gedane aannames belooft het totaal van de opbrengsten een bedrag van € 140.197.640,-. De totale kosten bedragen € 127.461.687,-. Gecorrigeerd naar rente en opbrengsten- en kostenstijgingen laat de exploitatieopzet op eindwaarde een positief resultaat van € 1.573.631,- zien. Daarbij moet worden bedacht dat uit de exploitatie een bedrag van € 30.000.000,- wordt gehaald ten bate van de externe ontsluiting. Bovendien wordt door het verschil tussen de boekwaarde van de door de gemeente in te brengen gronden en de inbrengwaarde een bedrag van ruim € 7.000.000,- gecreëerd. Hierbij wordt overigens aangetekend dat de grondexploitatie niet meer dan een benadering van de ingeschatte werkelijkheid kan zijn.

De risico's in juridische zin zijn als gevolg van de gekozen constructie beperkt tot het maatschappelijk kapitaal van GBO (Gemeente Barneveld Ontwikkeling) B.V., welke B.V. als commanditaire vennoot zal fungeren. Over de bemensing van de op te zetten juridische structuur wordt op korte termijn door ons een besluit genomen.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
D. Bakhuizen J.A.M.L. Houben

BIJLAGEN

- Plankaart Harselaar-Zuid.
- Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Harselaar-Zuid te Barneveld, d.d. 15 januari 2009 met uitzondering van niet openbare gegevens. (Alleen voor de raadsleden, voor anderen is deze overeenkomst in te zien op www.barneveld.nl).

TER INZAGE

- Getekende Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Harselaar-Zuid te Barneveld, d.d. 15 januari 2009 (niet openbaar).
- Bijlage 1 tot en met Bijlage 13 behorend bij de samenwerkingsovereenkomst;
- Waarvan Bijlage 9 (grondexploitatieopzet) en Bijlage 13 (voorbeeldtabellen) niet openbaar zijn.

Nr: 09-10

De raad van de gemeente Barneveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nr. 09-10;

b e s l u i t :

1. Geen aanleiding te zien wensen en bedenkingen met betrekking tot het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst tussen Vink Holding B.V. en de Gemeente Barneveld ter kennis van het college te brengen.
2. Geen aanleiding te zien wensen en bedenkingen met betrekking tot het voorgenomen besluit tot oprichting van de GEM Harselaar-Zuid B.V. en deelname aan de Exploitatiemaatschappij Harselaar-Zuid C.V. ter kennis van het college te brengen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 februari 2009.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,



gemeente
Barneveld

Memo

Datum:
19 september 2012

Onderwerp: brief aan fa. Vink inzake beëindiging samenwerking in Harselaar-Zuid.

Ter attentie van: de gemeenteraad

Afzender: burgemeester en wethouders

Zoals bekend zijn wij al ruim twee jaar in onderhandeling met de fa. Vink om te komen tot beëindiging van onze samenwerkingsovereenkomst uit 2009 inzake de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harselaar-Zuid. In februari van dit jaar hebben wij u daarover tijdens een besloten bijeenkomst geïnformeerd.

Wij moeten vaststellen dat alle gesprekken tot nu toe nog steeds niet tot concrete resultaten hebben geleid. Op 4 juli hebben wij de firma Vink ons laatste "bod" voorgelegd. Ondanks het feit dat de gemeente hierin vergaande stappen zet om tot een oplossing te komen, bleken ook deze voorstellen niet acceptabel. Onze voorstellen hebben wij ter kennisneming voor u bijgevoegd, waarbij wij uitdrukkelijk opmerken dat **deze bijlagen op grond van het bepaalde in artikel 10 van de Wet Openbaarheid van Bestuur als niet-openbaar dienen te worden beschouwd.**

In de bijgevoegde brief, die gewoon als een openbaar stuk mag worden beschouwd, stellen wij de firma Vink voor de laatste maal in de gelegenheid in te gaan op onze voorstellen. Indien dat onverhoopt niet gebeurt, zullen wij juridische stappen ondernemen om een einde te maken aan deze kwestie.

Voor de goede orde merken wij op dat deze kwestie de voortgang van de planvorming rondom Harselaar-Zuid (fase 1A) vooralsnog niet in de weg staat. Het bestemmingsplan (de planologische basis voor ontwikkeling) en het exploitatieplan (de publiekrechtelijke basis voor het verhalen van door de gemeente te maken kosten) zijn in ontwerp nagenoeg afgerond en zullen naar verwachting in het eerste kwartaal van 2013 ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.



Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Vink Holding B.V.,
t.a.v. de heer H. Vink
Energieweg 8b
3771 NA BARNEVELD

Datum: 27 SEP. 2012 Geachte heer Vink,

Ons kenmerk

546493

Onderwerp:

ontvlechting samenwerking
Harselaar-Zuid.

In uw brief van 30 augustus 2010 gaf u ons te kennen dat u de samenwerkingsovereenkomst van 15 januari 2009 tot ontwikkeling van het bedrijventerrein Harselaar-Zuid wil beëindigen. Vanaf dat moment zijn wij met u in gesprek geraakt over de condities waaronder beëindiging zou kunnen plaatsvinden.

Inmiddels zijn we meer dan twee jaar verder. Er hebben talloze gesprekken tussen (vertegenwoordigers van) ons college en uw bedrijf plaatsgevonden, al dan niet onder begeleiding van deskundige derden. Wij moeten vaststellen dat al deze gesprekken nog steeds niet tot concrete afspraken hebben geleid, dit ondanks vërgaande stappen van de zijde van de gemeente om tot een oplossing te komen.

Bij mailbericht van 4 juli jl. heeft de directeur strategie en projecten namens ons college u een concreet voorstel voorgelegd. Dit voorstel bevat 13 concrete punten die wat ons college betreft de basis kunnen vormen voor een vaststellingsovereenkomst, waarin tot beëindiging van de afspraken uit 2009 wordt overgegaan. Wethouder Troost heeft over de eerdere versie daarvan eind juni nog overleg met u gevoerd, waarbij door u de indruk werd gewekt dat deze punten tot een oplossing zouden kunnen leiden. Van uw kant is echter door de heer Kevelam bij mailbericht van 12 juli jl. aangegeven dat ons voorstel voor u nog steeds niet acceptabel is. Vervolgens hebben wij u bij brief van 19 juli jl. aangeboden om van uw kant met een voorstel te komen, dat naar uw inschatting ook acceptabel zou zijn voor de gemeenteraad. De contacten die sindsdien hebben plaatsgevonden, brengen ons tot de conclusie dat wij in dit traject in een impasse zijn geraakt.

Wij stellen ons op het standpunt dat ons bovengenoemd voorstel recht doet aan de belangen van beide partijen om deze kwestie tot een goed einde te brengen. Tegelijk dient u ons voorstel als een laatste stap van de kant van de gemeente te beschouwen. Wij zijn niet bereid om verdere concessies te doen. Daarnaast wensen wij de ontstane impasse snel te beëindigen. Om die reden verzoeken wij u ons thans binnen uiterlijk twee weken na de datum van verzending van deze brief schriftelijk aan te geven of u instemt met ons hierboven genoemde voorstel.

Vink Holding B.V.

Administratieve- en Juridische Dienst

Energieweg 8-b

3771 NA BARNEVELD

TEL. 0342-405 220

FAX 0342- 405 221

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Barneveld

Postbus 63

3770 AB Barneveld

GEMEENTE BARNEVELD		
N 548259		
11 OKT. 2012		
S	F	Z
AFD. OWB		

j.kevelam@vink.nlwww.vink.nl

Handelsregister Arnhem

09032522

Barneveld, 10 oktober 2012

kenmerk: jk/ov 187

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 27 september 2012, kenmerk 546493, bericht ik u namens de directie van Vink Holding B.V. het volgende.

Bij mailbericht van 12 juli 2012 hebben wij u gemeld dat uw voorstel van 4 juli 2012 voor ons niet acceptabel is.

Sindsdien hebben zich geen ontwikkelingen voorgedaan die ons standpunt hebben doen wijzigen.

Met vriendelijke groet



J. Kevelam

