

Vaststellingsovereenkomst

De ondergetekenden

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Raalte** met zetel te Raalte, ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van van 1 juli 2014 nummer 6078, ~~hierbij op grond van een schriftelijke volmacht~~ *de Burgemeester.*
P. Loon, hierna te noemen: "de Gemeente";
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AM Grondbedrijf B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09069193, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd Albert Bolks, hierna te noemen: "AM";

In aanmerking nemende:

- a. Partijen hebben op 28 januari 2009 een samenwerkingsovereenkomst gesloten inzake de (her)ontwikkeling van de locatie van het voormalige psychiatrisch ziekenhuis St. Franciscushof tot een locatie met woningen, hierna te noemen: "Samenwerkingsovereenkomst";
- b. Partijen hebben ter uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst op grond van de vennootschapsakte d.d. 12 maart 2009 een vennootschap onder firma opgericht met de naam Ontwikkelingscombinatie Franciscushof V.O.F., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30258982, hierna te noemen: "de VOF";
- c. de Samenwerkingsovereenkomst voorziet in de ontwikkeling van de locatie St. Franciscushof tot een locatie met woningen, hierna te noemen: "het Project", waarbij de VOF voor haar rekening en risico zorg draagt voor de grondexploitatie bestaande in hoofdzaak uit het verwerven van de benodigde registergoederen, het maken van stedenbouwkundige plannen, het bouw- en woonrijp maken, alsmede de uitgifte van bouwrijpe kavels aan ontwikkelaars ten behoeve van een opstalontwikkeling door deze ontwikkelaars;
- d. de Gemeente en AM hebben in hoedanigheid van vennoten van de VOF de eigendom van registergoederen verkregen en verder rechten en verplichtingen verkregen ten aanzien van het Project op grond van overeenkomsten en andere rechtshandelingen, hierna te noemen: "Activa en Passiva";
- e. de Gemeente heeft op grond van de akte van levering d.d. 28 juli 2009 verleden ten overstaan van mr. T.A. Ritsema, notaris te Arnhem, een aantal registergoederen, te weten een bouwterrein aan de Knapenveldseweg/Heinoseweg te Raalte (voorheen bekend als de Franciscushof), gezamenlijk groot circa 39 hectare, geleverd aan de Gemeente en AM in hoedanigheid van vennoten van de VOF;
- f. de Gemeente heeft op grond van de akte van levering d.d. 23 september 2010 verleden ten overstaan van voornoemde notaris nog een registergoed, te weten een bouwterrein plaatselijk bekend Haringdijk 1 te (8102 RM) Raalte, kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie A nummer 3691, groot 46 are en 18 centiare, geleverd aan de Gemeente en AM in hoedanigheid van vennoten van de VOF;
- g. de VOF heeft financieringsovereenkomsten gesloten met N.V. Bank Nederlandse Gemeenten, hierna te noemen: "BNG", om te voorzien in haar eigen vermogensbehoefte, te weten:

X *ll*

- de overeenkomst financiële dienstverlening met arrangementsnummer A000021 en referentie JZ/1071938/eq, welke is ondertekend door BNG op 25 juni 2012 en door de VOF op 2 juli 2012,
- de brief van BNG van 3 augustus 2012 voor een geldlening van € 5.000.000,— (zegge: vijf miljoen euro) met lening-nummer 40.107705,
- de overeenkomst tot wijziging overeenkomst financiële dienstverlening met referentie JZ/1511856/rs/da, welke is ondertekend door BNG op 23 juli 2013 en door de VOF op 13 en 14 augustus 2013; en
- de brief van BNG van 18 september 2013 voor een geldlening van € 7.000.000,— (zegge: zeven miljoen euro) met lening-nummer 40.108602, hierna te noemen: "Financieringsovereenkomst";

h. een gedeelte van het Project is gerealiseerd;

i. de Gemeente en AM zijn in hoedanigheid van vennoten van de VOF nog eigenaar van een aantal registergoederen, te weten het resterende gedeelte van het bouwterrein aan de Knapenveldseweg/Heinoseweg te Raalte (voorheen bekend als de Franciscushof), kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie A, nummers

- 5768, kadastraal groot drie hectare vijftig are en zeventig centiare (03.25.70 ha.);
- 3229, kadastraal groot twaalf are en vijftig centiare (00.12.55 ha.);
- 4236, kadastraal groot dertig centiare (00.00.30 ha.);
- 4237, kadastraal groot zeven hectare achtentachtig are en zeventien centiare (07.88.17 ha.);
- 6284, kadastraal groot tweeëntwintig hectare zesenzestig are en zeven centiare (22.66.07 ha.);
- 6145, kadastraal groot zes are en eenennegentig centiare (00.06.91 ha.);
- 6149, kadastraal groot zes are en achtendertig centiare (00.06.38 ha.);
- 6150, kadastraal groot zes are en eenenveertig centiare (00.06.41 ha.);
- 6151, kadastraal groot zes are en veertig centiare (00.06.40 ha.);
- 6154, kadastraal groot zeven are en zesennegentig centiare (00.07.96 ha.);
- 6156, kadastraal groot zes are en zesennegentig centiare (00.06.96 ha.);
- 6157, kadastraal groot zeven are en zes centiare (00.07.06 ha.);
- 6158, kadastraal groot zes are en vijfnegentig centiare (00.06.95 ha.);
- 6159, kadastraal groot zeven are en vijf centiare (00.07.05 ha.);
- 6162, kadastraal groot zeven are en drieëntachtig centiare (00.07.83 ha.);
- 6163, kadastraal groot zeven are en tweeënvijftig centiare (00.07.52 ha.);
- 6164, kadastraal groot zeven are en zevenendertig centiare (00.07.37 ha.);
- 6165, kadastraal groot zeven are en negenendertig centiare (00.07.39 ha.);
- 6167, kadastraal groot acht are en zevenenveertig centiare (00.08.47 ha.);
- 6168, kadastraal groot acht are en negenentwintig centiare (00.08.29 ha.);
- 6170, kadastraal groot zeven are en eenenzestig centiare (00.07.61 ha.);
- 6171, kadastraal groot zeven are en eenenveertig centiare (00.07.41 ha.);
- 6172, kadastraal groot zeven are en negenenzeventig centiare (00.07.79 ha.);
- 6173, kadastraal groot acht are en vier centiare (00.08.04 ha.);
- 6141, kadastraal groot een hectare vijftig are en vijfenzeventig centiare (01.50.65 ha.);
- 3691, kadastraal groot zeseneveertig are en achttien centiare (00.46.18 ha.);
- 3253, kadastraal groot vijftig centiare (00.00.25 ha.);
- 2814, kadastraal groot negenennegentig are en twintig centiare (00.99.20 ha.),

hierna te noemen: "de Registergoederen";

- j. AM heeft mede als gevolg van de economische crisis en de marktomstandigheden het verzoek gedaan om te onderzoeken of overeenstemming kan worden bereikt omtrent een overname van de Activa en Passiva van de VOF door de gemeente tegen betaling van een schadevergoeding aan de gemeente onder de toekenning van rechten tot afname van een aantal bouw kavels;
- k. het overleg tussen partijen heeft geleid tot een regeling;
- l. Partijen wensen thans een regeling te treffen, waarbij:
 - a. de Samenwerkingsovereenkomst wordt beëindigd;
 - b. de VOF wordt ontbonden na vaststelling van de jaarrekening van de VOF over het boekjaar 2013 op grond van een notariële akte tot ontbinding van de VOF en tot verdeling van de ontbonden gemeenschap;
 - c. in deze notariële akte het aandeel van AM in Activa en Passiva van de ontbonden gemeenschap wordt overgedragen aan de Gemeente;
 - d. de overdracht van dat aandeel is gebaseerd op de waarde van de Activa (Registergoederen en andere activa) tegenover de waarde van de Passiva (schulden van de VOF, zoals de verplichtingen op grond van de Financieringsovereenkomst en andere passiva);
 - e. AM betaalt in termijnen een schadevergoeding van € 2.300.000,- (zegge: twee miljoen driehonderdduizend euro) (prijsspeil 10 januari 2014);
 - f. AM verkrijgt een eerste recht van koop op bouw kavels in het project Theaterhof ten behoeve van circa 62 woningen;alles op voorwaarden als vermeld in deze vaststellingsovereenkomst, hierna te noemen: "Vaststellingsovereenkomst".

Komen overeen als volgt:

**Beëindiging van Samenwerkingsovereenkomst
Artikel 1**

Partijen stellen hierbij vast dat de Samenwerkingsovereenkomst is beëindigd.

**Akte tot ontbinding van VOF en verdeling
Artikel 2**

- 2.1. Partijen besluiten hierbij in hoedanigheid van vennoten van de VOF tot vaststelling van de jaarrekening van de VOF over het boekjaar 2013, welke als BIJLAGE 1 aan deze Vaststellingsovereenkomst is gehecht.
- 2.2. Partijen verbinden zich jegens elkaar om zo spoedig mogelijk na de ondertekening van de Vaststellingsovereenkomst over te gaan tot de ondertekening van de notariële akte beëindiging VOF en toedeling vennootschapsvermogen, welke als BIJLAGE 2 aan deze Vaststellingsovereenkomst is gehecht, waarbij het aandeel van AM in Activa en Passiva van de ontbonden gemeenschap wordt overgedragen aan de Gemeente.
- 2.3. Partijen verbinden zich jegens elkaar om zoveel mogelijk te bevorderen dat een akte van contractsovernemering tussen BNG, de Gemeente en AM wordt ondertekend op grond waarvan de Financieringsovereenkomst tussen BNG en de ontbonden VOF wordt overgenomen door de Gemeente overeenkomstig de model akte van contractsovernemering, welke als BIJLAGE 3 aan deze Vaststellingsovereenkomst is gehecht.

811

- 2.4. De Gemeente verbindt zich jegens AM om de concerngarantie van AM N.V. d.d. 19 mei 2009 met nummer 2009.012 te retourneren aan AM bij de ondertekening van de notariële akte als bedoeld in artikel 2.2.

Schadevergoeding en zekerheden

Artikel 3

- 3.1. AM is wegens de beëindiging van de Samenwerkingsovereenkomst, de ontbinding van de VOF en de overname van het onderverdeeld aandeel van AM in de ontbonden gemeenschap van de VOF door de Gemeente een schadevergoeding aan de Gemeente verschuldigd ten bedrage van € 2.300.000,— (zegge: twee miljoen driehonderd duizend euro) (prijspeil 10 januari 2014).
- 3.2. Dit bedrag wordt voldaan in termijnen en wel door betaling € 150.000,— (zegge: honderdvijftigduizend euro) bij de ondertekening van notariële akte als bedoeld in artikel 2.2 en vervolgens in zeven aaneengesloten jaarlijkse termijnen, voor het eerst uiterlijk op 10 januari 2015, van een bedrag van betaling € 307.000,— (zegge: driehonderdzevenduizend euro), waarbij de laatste termijn wordt vermeerderd met een bedrag van € 1.000,— (zegge: duizend euro) en waarbij iedere termijn wordt vermeerderd met de in de daaraan voorafgaande periode over de dan nog onbetaalde termijnen verschenen rente, gebaseerd op een rentetarif van 3,5 % (zegge: drieëneenhalf procent) op jaarbasis te rekenen over de periode vanaf 10 januari 2014 tot de datum van de betaling van de betreffende termijn. De specificatie van de termijnen en de renteberekening is opgenomen in het overzicht welke als BIJLAGE 4 aan deze Vaststellingsovereenkomst is gehecht.
- 3.3. Het bedrag is onmiddellijk tussentijds opeisbaar indien AM na een behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling met een termijn van tenminste 30 dagen in verzuim is, dan wel AM in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt.
- 3.4. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van AM tot betaling van de schadevergoeding op grond van deze Vaststellingsovereenkomst, zal AM uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte als bedoeld in artikel 2.2 een afbouwende concerngarantie van Koninklijke BAM Groep nv verstrekken overeenkomstig het model welke als BIJLAGE 5 aan deze Vaststellingsovereenkomst is gehecht.

Eerste recht van koop op bouw kavels

Artikel 4

- 4.1. De Gemeente verleent AM onder de opschortende voorwaarde van de ondertekening van de notariële akte als bedoeld in artikel 2.2 een eerste recht van koop op bouwrijpe kavels (hierna te noemen: "Bouw kavels") in het project Theaterhof ten behoeve van circa 62 woningen op voorwaarden als vermeld in dit artikel.
- 4.2. Indien de Gemeente voornemens is Bouw kavels in het betreffende project te koop aan te bieden aan de ontwikkelaars, niet zijnde particuliere eindgebruikers, dan verbindt de Gemeente zich jegens AM om deze Bouw kavels aan te bieden middels een openbare biedprocedure onder voorwaarde als vermeld in artikel 4.5. Bij aanbidding van Bouw kavels in het project Theaterhof worden de Bouw kavels aangeboden in tranches, waarbij voor het project Theaterhof een tranche van Bouw kavels niet eerder wordt aangeboden dan 1 juni 2015.

8/11

- 4.3. Voorafgaand aan een openbare biedprocedure voor Bouwkavels in het project Theaterhof zal de Gemeente tenminste eenmaal overleg voeren met AM om de visie van AM te vernemen ten aanzien van de beoogde planontwikkeling in het betreffende project.
- 4.4. De Gemeente zal in de openbare biedprocedure onder meer informatie verstrekken over de staat van de Bouwkavels, eventuele lasten en beperkingen, de randvoorwaarden voor de opstalontwikkeling, zoals een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan, de eventuele toetsing van bouwplannen en het woonrijp maken. Verder is onderdeel van de biedprocedure een model koopovereenkomst op vergelijkbare voorwaarden als de koopovereenkomst voor projectmatige bouw in het project Veldhof, waarbij de betreffende koopovereenkomst als BIJLAGE 6 aan deze Vaststellingsovereenkomst is gehecht, met dien verstande dat de Gemeente nog nader zal bezien of zij bij de toekomstige uitgifte voor haar rekening en risico zorg draagt voor het bouw- en woonrijp maken en in dat geval uitsluitend bouwkavels worden geleverd.
- 4.5. De Gemeente verbindt zich jegens AM om de aanbidding in een openbare biedprocedure te doen onder de voorwaarde dat de Gemeente zich het recht voorbehoudt de betreffende Bouwkavels niet aan de hoogste bieder te gunnen indien AM binnen één maand nadat het hoogste bod en de condities waaronder dat bod wordt gedaan schriftelijk door de Gemeente aan AM ter kennis zijn gebracht, schriftelijk aan de Gemeente laat weten het bod tot afname van de betreffende Bouwkavels onder dezelfde condities gestand te doen.
- 4.6. Indien AM tijdig schriftelijk aan de Gemeente laat weten het bod tot afname van de betreffende Bouwkavels onder dezelfde condities gestand te doen, dan verbindt de Gemeente zich jegens AM en verbindt AM zich jegens de Gemeente de koopovereenkomst sluiten overeenkomstig de model koopovereenkomst met inachtneming van het bod en de condities die zijn geboden.
- 4.7. AM is gerechtigd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AM B.V., statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30160235, aan te wijzen als partij die het bod onder de betreffende condities aanvaardt.
- 4.8. AM en groepsvennootschappen van AM zijn gerechtigd om zelf deel te nemen aan openbare biedprocedure. Dit laat onverlet dat de Gemeente uitvoering zal geven aan de verplichtingen jegens AM op grond van de voorwaarde als bedoeld in artikel 4.5.
- 4.9. Het eerste recht van koop op bouwkavels als bedoeld in dit artikel 4 komt te vervallen op 1 juni 2022 met het enkele verstrijken van deze termijn. Het eerste recht eindigt voor de afloop van de in de vorige volzin bedoelde termijn op het moment dat AM in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt.

Vereffening van de VOF

Artikel 5

- 5.1. Na ondertekening van de notariële akte als bedoeld in artikel 2.2 zal de Gemeente als vereffenaar van de ontbonden vennootschap zorg dragen voor de benodigde formaliteiten.
- 5.2. De Gemeente zal de administratie, waaronder de boeken en bescheiden, van de ontbonden vennootschap bewaren gedurende tenminste de wettelijke bewaarplicht. Daartoe zal AM uiterlijk op de datum van het passeren van de notariële akte als bedoeld in artikel 2.2 de gehele administratie aan de Gemeente overhandigen onder achterhouding van een kopie daarvan.



Finale kwijting en vrijwaring

Artikel 6

- 6.1. Partijen verlenen elkaar hierbij over en weer finale kwijting ter zake van verplichtingen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst.
- 6.2. De Gemeente vrijwaart AM onder de opschortende voorwaarde van de ondertekening van de notariële akte als bedoeld in artikel 2.2 voor aanspraken van derden jegens AM op voorwaarden als vermeld in de betreffende notariële akte.

Diversen

Artikel 7

- 7.1. Deze overeenkomst is een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW. De artikelen 7:900 BW tot en met 7:906 BW zijn derhalve van toepassing.
- 7.2. Partijen komen expliciet overeen dat deze vaststellingsovereenkomst niet kan worden ontbonden.
- 7.3. Het is een Partij niet toegestaan – met verbintenisrechtelijke en/of goederenrechtelijke gevolgen – rechten op grond van deze Vaststellingsovereenkomst over te dragen en/of te bezwaren en/of overeenkomsten te sluiten die daartoe kunnen leiden.
- 7.4. Op deze Vaststellingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 7.5. Eventuele geschillen gerezen in verband met of bij de uitvoering van deze Vaststellingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten worden aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechter te Zwolle.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend op 21 juli 2014



Gemeente Raalte



AM Grondbedrijf B.V.

