Distriport Noord-Holland

Borgovereenkomst met betrekking tot de (verdere) ontwikkeling en realisering van het (toekomstig) bedrijventerrein c.a. Distriport Noord-Holland te Koggenland d.d. 19 juni 2008

Provincie Noord-Holland
Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord N.V.
Zeeman Vastgoed B.V.
De Peyler Projektontwikkeling B.V.
Distriport Noord-Holland C.V.

distriport noord-holland

1. Borgovereenkomst d.d. 19 juni 2008
2. Tekening Projectgebied 16 juni 2008 (bijlage a)
3. Stedenbouwkundig programma van eisen d.d. 24 oktober 2007 (bijlage b)
4. Model-concerngarantie (bijlage c)
5. Uitkomst toetsing overeenkomst aan Europese Regelgeving inzake ongeoorloofde staatssteun (bijlage d)

PROVINCIE Noord-Holland

Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord nhn

ZeemanVastgoed ontwikkelen om te leven

De Peyler Projektontwikkeling

19 juni 2008

Borgovereenkomst met betrekking tot de (verdere) ontwikkeling en realisering van het (toekomstig) bedrijventerrein c.a. Distriport Noord-Holland te Koggenland

Ondergetekenden:

1. De Provincie Noord-Holland, zetelende te Haarlem, ten deze ingevolge artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de commissaris van de koningin, de heer H.J.C.L. Borghouts, die ingevolge artikel 176 lid 2 van die wet deze vertegenwoordigingsbevoegdheid krachtens volmacht heeft opgedragen aan de heer A.M.C.A. Hooijmaijers, lid van het college van gedeputeerde staten, handelend ter uitvoering van het besluit van gedeputeerde staten, d.d. 17 juni 2008, hierna te noemen: de Provincie,

2. het ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord N.V., die op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door NHN Vastgoed B.V. i.o., gevestigd te Alkmaar, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer mr. drs. E.S. Rijnders, wonende te Vollenhove, hierna te noemen: NHN,

3. ZeemanVastgoed B.V., gevestigd te Hoorn, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer P.H. Langenberg, wonende te Schellinkhout, hierna te noemen: Zeeman,

4. De Peyler Projektontwikkeling B.V., gevestigd te Scharwoude, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, Ooms Avenhorn Groep B.V., die op haar beurt rechtsgedlig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder, Ooms Avenhorn Holding B.V., die op haar beurt weer rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer J.D. Ooms, hierna verder te noemen: De Peyler,

5. Distriport Noord-Holland C.V. i.o., gevestigd te Scharwoude, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar beherend vennoot, Distriport Noord-Holland B.V. i.o., gevestigd te Scharwoude, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeuren, de heer E.S. Rijnders, P.H. Langenberg en S.Th. Decnop, hierna te noemen: GEM

NHN, Zeeman en De Peyler gezamenlijk hierna ook te noemen: de ontwikkelaars, en

de Provincie, NHN, Zeeman, De Peyler en GEM gezamenlijk hierna ook te noemen: partijen

nemen in aanmerking:

a. partijen wensen dat het na te noemen Projectgebied wordt getransformeerd tot een bedrijventerrein c.a. met een bijbehorende groene buffer c.a.;
b. daartoe is op 20 juni 2007 het Afsprakenkader ondertekend;
c. de ontwikkelaars hebben vervolgens op 19 juni 2008 de Samenwerkingsovereenkomst gesloten, bij welke overeenkomst de Provincie - zoals ook reeds is aangegeven in het Afsprakenkader - geen partij is;
d. Partijen hebben op 19 juni 2008 de Grondverkoopovereenkomst gesloten;
e. ter uitvoering van het een en ander hebben partijen overleg gevoerd over het tot stand brengen van een Borgovereenkomst.

en komen overeen als volgt:

Definities/begripsomschrijvingen:

In de onderhavige overeenkomst wordt verstaan onder:

1. Afsprakenkader: de overeenkomst tussen de Provincie, NHN - althans het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord N.V. - Zeeman en De Peyler, d.d. 20 juni 2007, met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein c.a. Jaagvlieg te Koggenland, aan partijen genoegzaam bekend;

2. Bouwkavel: elk voor bebouwing met een vastgoedproject in aanmerking komend afzonderlijk en aaneengesloten gedeelte van het Projectgebied, niet bestemd als openbaar gebied, infrastructuur en groene buffer, en zoals nader aan te geven in de op te stellen Stedenbouwkundige Deelplannen;

3. Deelgebied: de tussen NHN, Zeeman, De Peyler en GEM nog nader te bepalen delen van het Projectgebied;

4. Economische waarde: de waarde, vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet;

5. Financiële instelling: de financiële instelling met wie GEM een financiering ten behoeve van de (verdere) ontwikkeling en realisering van het Project tot stand zal brengen;

PARAAF:

Provincie NHN Zeeman De Peyler GEM

6. Gemeente: de gemeente Koggenland;

7. Grondexploitatie: de grondexploitatie-berekening, d.d. 16 juni 2008 met toelichting, bestaande uit de geprognosticeerde baten en lasten terzake van de Locatie-ontwikkeling met (een) daarbij behorende risico-analyse, verdeling van (bepaalde) risico's, (taakstellende) budgetten, liquiditeitsplanning, planning terzake van de leniging van financieringsbehoeften en de te stellen zekerheden en af te geven garanties, althans de meest geactualiseerde versie daarvan, partijen genoegzaam bekend;

8. Grondverkoopovereenkomst: de tussen partijen op 19 juni 2008 gesloten overeenkomst, partijen genoegzaam bekend;

9. Locatie-ontwikkeling: de ontwikkeling van het Projectgebied en de Deelgebieden, in hoofdzaak bestaande uit: de grondverwerving, het vervaardigen van stedenbouwkundige deelplannen c.a., het vervaardigen van (een) indeling(en) in meerdere (ruimtelijke) planfasen, het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van het Openbaar Gebied, de realisering van de infrastructuur en de aanleg van de groene buffer, alsmede de uitgifte van Bouwkavels, als aangegeven in het Stedenbouwkundig programma van eisen.

10. Project: de Locatie- en Projectontwikkeling tezamen;

11. Projectgebied: het gebied, zoals aangeduid op de als bijlage a) aan de onderhavige overeenkomst gehechte tekening en waarvan de kadastrale aanduidingen van de daartoe behorende gronden, op bedoelde tekening eveneens staan aangegeven;

12. Projectontwikkeling: het (doen) ontwikkelen en realiseren van Vastgoedprojecten in het Projectgebied, als aangegeven in het Stedenbouwkundig programma van eisen.

13. Realisator: een (rechts)persoon, die krachtens (een) daartoe met GEM te sluiten overeenkomst(en) Projectontwikkelingrechten toekomen en/of verkrijgt, dan wel feitelijk ir (delen van) het Projectgebied uitvoert.

14. Stedenbouwkundig programma van eisen: het Stedenbouwkundig programma van eisen met bijbehorende indicatieve stedenbouwkundige schets, waarin de ontwikkeling van het Projectgebied en het te realiseren programma in ondermeer stedenbouwkundig en programmatisch opzicht staan aangegeven (bijlage b).

15. Vastgoedproject: een op één of meerdere Bouwkavels te realiseren vastgoedproject.

1. Doel van de Overeenkomst

1.1. Mede ter uitvoering van het Afsprakenkader en voorts als tegenprestatie voor de bereidheid van GEM om geheel onverplicht voor haar rekening en risico een groene buffer met een oppervlak ad circa 50 ha in het Projectgebied aan te leggen, om eveneens geheel onverplicht onder bepaalde voorwaarden een bedrag ad € 6.500.000,-- (zes miljoen vijfhonderdduizend euro) aan de Provincie te voldoen als bijdrage in de kosten, verbonden aan het aansluiten van het bedrijventerrein Jaagweg op de A7, en bovendien om eveneens geheel onverplicht - in het kader van de realisering van het Project - 15% ruimtewinst te realiseren en 10% duurzame energie toe te passen, is de Provincie bereid – gelijktijdig met het aangaan van de betreffende Financieringsovereenkomst door GEM met de Financiële instelling - tot maximaal 80% van de door de Financiële instelling te verstrekken financiering een borgstelling te verstrekken aan een Financiële instelling voor al hetgeen de Financiële instelling van GEM te vorderen heeft uit hoofde van de door die Financiële instelling aan GEM te verstrekken financiering ten behoeve van de (verdere) ontwikkeling en realisering van het Project, tenzij op het moment waarop GEM bedoelde financiering wenst aan te gaan, uit de alsdan voor handen zijnde stukken aantoonbaar blijkt dat de Grondexploitatie niet tenminste een positief resultaat heeft bij de voltooiing van de Locatie-ontwikkeling. Indien van dat laatste alsdan sprake mocht zijn, dan beschouwen partijen dat als een omstandigheid als bedoeld in artikel 4.1 van de onderhavige overeenkomst. Daarbij heeft de Provincie ten tijde van het ondertekenen van de onderhavige overeenkomst inzage gehad in de Grondexploitatie, waaruit blijkt dat deze tenminste een positief financieel resultaat oplevert bij de voltooiing van de Locatie-ontwikkeling. De onderhavige overeenkomst regelt de voorwaarden en bepalingen, waaronder zulks plaatsvindt. Indien te zijner tijd mocht blijken dat GEM - in aanvulling op haar prestaties als bedoeld in de eerste volzin van dit artikellid - rechtens gehouden is een vergoeding aan de Provincie te verstrekken in verband met de door de Provincie te verstrekken borgstelling, dan zal die vergoeding in mindering worden gebracht op het bedrag ad € 6.500.000,-- als bedoeld in de eerste volzin van dit artikellid.

1.2. Het Afsprakenkader blijft voortbestaan. Indien en voorzover het bepaalde in de onderhavige overeenkomst afwijkt van het Afsprakenkader, prevaleert de onderhavige overeenkomst Partijen hebben - in aanvulling op het terzake reeds bepaalde in het Afsprakenkader - besloten dat de Provincie geen partij zal zijn bij de Samenwerkingsovereenkomst.

2. Voorwaarden en bepalingen van borgstelling

2.1. De Provincie zal om niet tot maximaal 80% van de te verstrekken financiering jegens de Financiële instelling borg staan voor al hetgeen de Financiële instelling van GEM te vorderen heeft uit hoofde van een tussen die instelling en GEM tot stand te brengen financieringsovereenkomst ten behoeve van de (verdere) ontwikkeling en realisering van het Project. De door de Provincie aan de Financiële instelling te verstrekken borgstelling zal voorts maximaal € 50.000.000,--.(vijftig miljoen euro) bedragen. Dit bedrag zal met ingang van 1 januari 2008 worden geïndexeerd aan de hand van de zogenaamde BDB-index, partijen genoegzaam bekend, of een daarvoor in de plaats komende, door partijen in onderlinge overeenstemming te bepalen index.

2.2. Tot zekerheid van de voldoening van de eventuele vordering(en) van de Provincie op GEM uit hoofde van de borgstellingsovereenkomst, zal bij de levering(en) van de gronden door de Provincie aan GEM uit hoofde van de Grondovereenkomst ten behoeve van de Provincie een recht van eerste hypotheek op de betreffende gronden worden gevestigd. Indien de Economische waarde van de verhypothecairde gronden minder bedraagt dan de "waarde" van de borgstelling van de Provincie jegens de Financiële instelling, dan zullen NHN, Zeeman en De Peyler ieder voor een gelijk deel ten belope van dat "mindere" concerngarantie es aan de Provincie verschaffen volgens het als bijlage c) aan de onderhavige overeenkomst gehechte model. Hierbij geldt dat de gezamenlijke "waarden" van die concerngaranties en van de Economische waarde van die verhypothecairde gronden even groot zal zijn als de waarde van de borgstelling van de Provincie jegens de Financiële instelling. NHN, Zeeman en De Peyler zullen bedoelde concerngaranties aan de Provincie verstrekken, zodra de Economische waarde van bedoelde gronden minder bedraagt dan de waarde van de borgstelling van de Provincie jegens de Financiële instelling. De Provincie zal meewerken aan een opheffing van de hypotheek op de gronden, zodra deze door GEM als Bouwkavel aan een Realisator worden geleverd. Dan geldt dat de Economische waarde van de nog niet als Bouwkavel aan derden geleverde delen van de gronden in het Projectgebied en de waarde van de door de ontwikkelaars afgegeven concerngaranties tezamen gelijk zullen zijn aan de waarde van de borgstelling van de Provincie jegens de Financiële instelling. De bedragen, waartegen de concerngaranties worden verstrekt, zullen door NHN, Zeeman en De Peyler worden aangepast naar gelang de waarde van de borgstelling van de Provincie jegens de Financiële instelling en/of de Economische waarde van de verhypothecairde gronden wijzigt.

2.3. GEM is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een financiering bij een Financiële instelling. De terzake door GEM tot stand te brengen financieringsovereenkomst(en) behoeft (behoeven) de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Provincie. De Provincie zal bedoelde goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren. Evenzeer zal de Provincie niet

op onredelijke gronden haar medewerking aan de totstandkoming van een overeenkomst van borgtocht met de Financiële instelling onthouden.

2.4. Partijen dragen er – door middel van een daartoe met de ontwikkelaar(s) van het bedrijventerrein West Frisia Noord en de gemeente Hoorn tot stand te brengen "afstemmingsovereenkomst" – zorg voor dat qua typologie van de aldaar te vestigen bedrijvigheid en de omvang van de aldaar uit te geven Bouwkavels een programmatische afstemming plaatsvindt tussen het bedrijventerrein Distriport Noord-Holland en het bedrijventerrein West Frisia Noord te Hoorn, alsmede dat NHN, Zeeman en De Peyler, althans GEM, enerzijds en de ontwikkelaar(s) van het bedrijventerrein West Frisia Noord en de gemeente Hoorn anderzijds over en weer in de grondexploitaties van de ontwikkeling van beide bedrijventerreinen financieel zullen participeren, mits terzake met de ontwikkelaar(s) van het bedrijventerrein West Frisia Noord en de gemeente Hoorn tot overeenstemming kan worden gekomen.

2.5. Uiterlijk vóór 1 juli van ieder jaar zal GEM aan de hand van de Grondexploitatie c.a. aan de Provincie inzicht verschaffen in de aanwending van de door de Financiële instelling aan GEM verstrekte financiering over het voorbije kalenderjaar.

2.6. De borgstelling door de Provincie jegens de Financiële instelling duurt voort, indien en zolang de Financiële instelling nog iets van GEM uit hoofde van de tussen GEM en de Financiële instelling tot stand te brengen financieringsovereenkomst(en) te vorderen heeft, doch uiterlijk tot 1 januari 2025.

3. <u>Toepasselijk recht/geschillenregeling</u>

3.1. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

3.2. Alle uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende geschillen zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter te Haarlem.

4. <u>Wijziging van omstandigheden</u>

4.1. Het kan zijn dat zich na de totstandkoming van deze overeenkomst omstandigheden voordoen, welke partijen ten tijde van het aangaan van de overeenkomst niet hebben voorzien of waarvan zij de consequenties ten tijde van het aangaan van de overeenkomst niet hebben kunnen overzien. Indien die omstandigheden respectievelijk consequenties zodanig van aard zijn dat de onderhavige overeenkomst of onderdelen daarvan gelet op de wederzijdse belangen van partijen en de strekking van de overeenkomst in redelijkheid niet gehandhaafd kan (kunnen) worden, treden partijen op verzoek van de meest gerede partij met elkaar in overleg teneinde de onderhavige overeenkomst te wijzigen, aan te vullen of - wan-

neer een andere oplossing niet tot de mogelijkheden behoort - te ontbinden, rekening houdend met hun wederzijdse belangen en de strekking van deze overeenkomst.

5. Overlegstructuur/projectorganisatie

5.1. Waar het betreft het overleg over, de coördinatie van en het toezicht op (de voortgang van) de verdere ontwikkeling en realisering van het Project en de in dat kader door ieder van partijen en de Gemeente te verrichten activiteiten, werkzaamheden en werken, zal tussen partijen en de Gemeente een projectorganisatie tot stand worden gebracht, bestaande uit een stuurgroep en een projectgroep, en waarbij de Provincie niet in de projectgroep vertegenwoordigd zal zijn;

5.2. Uiteraard met inachtneming van de "eigen" taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden die ieder van partijen terzake heeft, zal de noodzakelijke besluitvorming binnen de projectorganisatie plaatsvinden op basis van unanimiteit van stemmen en waarbij de Gemeente slechts een adviserende stem zal hebben. De stuurgroep en de projectgroep zullen zo vele malen als partijen dat dienstig achten bij elkaar komen. Van het verhandelde in vergaderingen van de stuurgroep en de projectgroep worden notulen en een besluitenlijst opgemaakt en welke stukken - evenals de andere stukken die in de projectorganisatie aan de orde komen - zullen worden aangemerkt als stukken ten behoeve van intern beraad als bedoeld in de Wob. Overigens met inachtneming van en aldus onverlet latende de wettelijke en statutaire bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de "organen" van partijen en de Provincie zullen de vertegenwoordigers van partijen en van de Provincie in de stuurgroep en de projectgroep over een voldoende mandaat beschikken, hetgeen dient te blijken uit een terzake door de daartoe bevoegde "organen" van partijen overgelegde schriftelijke machtiging;

5.3. De stuurgroep wordt gevormd door één persoon namens de Provincie, één persoon namens de Gemeente als adviserend lid en drie personen namens GEM;

5.4. De projectgroep wordt gevormd door één persoon namens de Gemeente als adviserend lid en 3 personen namens GEM. De projectgroep is in het bijzonder belast met de voorbereiding en uitvoering van de door de stuurgroep te nemen, respectievelijk genomen beslissingen, alsmede met de verdere uitvoering van de Overeenkomst. Bij een eventueel verschil van mening tussen de vertegenwoordigers van partijen in de projectgroep beslist - overigens met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid van dit artikel - de stuurgroep.

6. Slotbepalingen

6.1. Derden kunnen aan de onderhavige overeenkomst geen rechten ontlenen.

6.2. De considerans en de bijlagen van deze overeenkomst maken integraal deel uit van de onderhavige overeenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de bepalingen van de onderhavige overeenkomst en de inhoud van de bijlagen, prevaleert de inhoud van de bepalingen van de onderhavige overeenkomst, een en ander voorzover niet uitdrukkelijk anders is bepaald in de onderhavige overeenkomst.

6.3. De kopjes boven de artikelen hebben geen zelfstandige betekenis.

6.4. Alle bedragen in de onderhavige overeenkomst en de bijlagen zijn exclusief eventueel verschuldigde BTW, tenzij anders is vermeld. Indien BTW verschuldigd is, worden de betreffende bedragen derhalve met BTW verhoogd.

6.5. Aan deze overeenkomst kunnen pas rechten ontleend worden vanaf het moment dat deze bevoegdelijk ondertekend is door alle partijen. Totdat de overeenkomst ondertekend is, zijn partijen elkaar terzake over en weer tot niets verplicht. Het Afsprakenkader blijft overigens gelden.

6.6. Deze overeenkomst is, voorafgaand aan de ondertekening ervan, getoetst aan de Europese Regelgeving inzake ongeoorloofde staatssteun. De uitkomst van deze toetsing is opgenomen in bijlage d. Indien, na ondertekening, deze overeenkomst alsnog op enig moment in strijd mocht blijken te zijn met de Europese Regelgeving inzake ongeoorloofde staatssteun, dan treden partijen terzake in overleg en zullen zij zich ervoor inspannen deze overeenkomst in onderlinge overeenstemming zodanig aan te passen dat bedoelde strijdigheid niet die Europese Regelgeving wordt opgeheven en zonder dat partijen daardoor dan in een nadeligere positie komen te verkeren.

6.7. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Provinciale Staten daarmee instemmen. Indien Provinciale Staten niet binnen 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst bedoelde instemming hebben gegeven, dan wordt deze overeenkomst geacht te zijn ontbonden.

PARAAF:

Provincie NHN Zeeman De Peyler GEM

6.8. Bij de onderhavige overeenkomst behoren de volgende door partijen gewaarmerkte bijlagen:
a) Tekening Projectgebied 16-06-2008
b) Stedenbouwkundig programma van eisen 24-10-2008
c) Model-concerngarantie
d) Uitkomst toetsing overeenkomst aan Europese Regelgeving inzake ongeoorloofde staatssteun

Aldus overeengekomen en in vijfvoud opgemaakt en ondertekend te Hoorn op 19 juni 2008.

de Provincie,
A.M.C.A. Hooijmaijers

NHN,
E.S. Rijnders

Zeeman,
P.H. Langenberg

De Peyler,
J.D. Ooms

GEM,
E.S. Rijnders
P.H. Langenberg
S.Th. Decnop