**concept-opzet (outline) op hoofdlijnen voor Samenwerkingsovereenkomst (SOK) inzake de (verdere) ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein c.a. Jaagweg te Koggenland,**
**d.d. 23 augustus 2007**

Partijen:

NHN , Zeeman, De Peyler en eventueel de Provincie in verband met vervaardigingshandelingen, mogelijk bouw- en woonrijp maken, financiering en grondinbreng (medewerking PS vereist?)

Definities:

- Bestemmingsplan (globaal eindplan/uit te werken?)
- Project (Locatie- en Opstalontwikkeling)
- Grondexploitatie met bijbehorende risico-analyse, liquiditeitsbegroting en -planning, resultaatsverdeling, kapitaaldeelname, financieringsbijdrage, te stellen zekerheden en garanties, taakstellende budgetten
- Grondverwervingsplan
- Marketingplan
- Planning
- Communicatieplan
- Ontwikkelingsplan (uitgewerkt)
- Projectgebied en deelprojectgebieden
- Exploitatie-overeenkomst (met gemeente te sluiten); outline maken
- Beeldkwaliteitsplan
- Planning (fasering)
- Uitgangspuntennotitie
- Plan van aanpak
- Parkmanagementplan
- Openbare ruimte
- Bouwprogramma
- Bouwrijp maken
- Publiekrechtelijke medewerking (onherroepelijk en bruikbaar)
- GEM (concept-CV-akte)
- GEM Beheer (concept-statuten)
- Afsprakenkader
- Woonrijp maken

65000033/21153681

- Programma van eisen m.b.t. bestekken Bouw- en Woonrijp maken, aanleg van openbare voorzieningen, realisering van Openbare ruimte, Ecologische zone
- MER (startnotitie)
- Stedenbouwkundig programma van eisen met bijbehorende indicatieve schets
- Bestekken Bouw- en Woonrijp maken, aanleg voorzieningen van openbaar nut en realisering Openbare ruimte
- Locatieontwikkeling
- Opstalontwikkeling
- Realisator
- Kaveluitgiftebeleid (bedrijfsvestigingsbeleid)

Is dat al besloten dan?
Ja zie i.i. ovk

Doelstelling / samenwerking:

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

- Hoofduitgangspunt: gezamenlijke Locatieontwikkeling met een goede prijs/kwaliteitsverhouding, tegen aanvaardbare (uitvoerings-)risico's en met in ieder geval een zodanig resultaat dat een rendement wordt behaald van tenminste 10% over de kosten, als bedoeld in de Uitgangspuntennotitie, en waarbij tevens de minimale ambities in de vorm van 15% ruimtewinst, 10% toepassing van duurzame energie en 50 ha groene inpassing als aangegeven in het Plan van aanpak, worden gehaald (taakstellend voor het beleid van GEM en Partijen) bij voltooiing van de Locatieontwikkeling, alsmede het faciliteren van de Realisatoren in het kader van de Opstalontwikkeling.
- Locatieontwikkeling met inachtneming van:
  - Grondexploitatie
  - op te stellen Bestemmingsplan
  - Programma van eisen en op te stellen Bestekken
  - Planning (fasering)
  - Grondverwerving
  - Marketingplan
  - Communicatieplan
  - Publiekrechtelijke medewerking
  - op te stellen Ondernemingsplan
  - Uitgangspunten voor op te stellen Parkmanagementplan
  - Exploitatie-overeenkomst
  - Beeldkwaliteitsplan
  - Uitgangspunten voor Kaveluitgiftebeleid
  - Uitgangspuntennotitie
  - Uitgewerkt plan van aanpak (Ontwikkelingsplan)
  - aan de hand van op te stellen Beslisdocumenten zal deelgebied-/projectgewijs tot uitvoering van de Locatie-ontwikkeling en de bedrijfskaveluitgifte worden overgegaan

Verwijderd: - Ontwikkelingsplan

Verwijderd: P

Verwijderd: 9

Verwijderd: 9



6600000033/2115368.1

Oprichting GEM en GEM Beheer:

- oprichting van GEM (CV) en van GEM Beheer (BV) in het kader van de uitvoering van SOK
- GEM Beheer beherend vennoot van GEM; Partijen zijn "stille" vennoot (commanditaire vennoot) en GEM Beheer BV beherend vennoot van GEM; Partijen zijn aandeelhouders van GEM Beheer
- Partijen (NHN wel; De Peyler niet) nemen deel door middel van speciaal daartoe op te richten (project-)BV's in verband met beperking van aansprakelijkheden en het voorkomen van het verrichten van bestuurshandelingen als stille (commanditaire) vennoot (?)
- deelname van Partijen in kapitaal en financiering GEM en door hen te stellen zekerheden en garanties; verhouding
- Partijen dragen ook zorg voor kapitaaldeelname van GEM Beheer in GEM
- rente over kapitaal- en financieringsdeelname (rendement)
- gerechtigheid van Partijen in winst en verlies van GEM

**Met opmaak:** opsommingstekens en nummering

**Verwijderd:**

Besluitvorming GEM en GEM Beheer

- unanimiteit van stemmen
- aantal stemmen van ieder van Partijen
- bindend advies door (college van) onafhankelijke deskundigen, indien unanimiteit van stemmen ontbreekt
- goedkeuring van bepaalde besluiten van GEM Beheer door vergadering van vennoten van GEM en goedkeuring van bepaalde besluiten van directie van GEM Beheer door vergadering van aandeelhouders van GEM Beheer

**Met opmaak:** opsommingstekens en nummering

Directievoering GEM Beheer

- éénhoofdigedirectie te benoemen door aandeelhouders van GEM Beheer
- opstellen door directie van directiereglement onder goedkeuring van vergadering van aandeelhouders van GEM Beheer
- wijze van besluitvorming en vergaderen van directie
- bezoldiging directie
- vertegenwoordiging van GEM Beheer
- door directie op te stellen en door vergadering van aandeelhouders goed te keuren meerjarenplannen, jaarplannen, begrotingen (met bijbehorende budgetten), jaarrekeningen, jaarverslagen, etc.
- jaarlijkse actualisatie van Grondexploitatie
- geen raad van commissarissen

**Met opmaak:** opsommingstekens en nummering

**Verwijderd:** ...

**Verwijderd:** 9

**Verwijderd:** 9

65000003/2115368.1

Organisatie samenwerking

- opstellen door directie van Ondernemingsplan goed te keuren door vergadering van aandeelhouders van GEM Beheer
- zelfstandige financiële administraties van GEM en GEM Beheer met inachtneming van Ondernemingsplan
- controle door registeraccountant

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Communicatie

- met inachtneming van het Communicatieplan

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Publiekrechtelijke medewerking

- te verrichten onderzoeken (archeologie, flora en fauna, waterberging, etc.) en te voeren overleg met andere (overheids)instanties
- MER-procedure
- door de Gemeente in overleg met en voor rekening van GEM op te stellen voorontwerp van het Bestemmingsplan dat vervolgens door de Gemeente in procedure wordt gebracht en dat realisering van Project in planologisch opzicht mogelijk maakt
- verlening van alle benodigde andere publiekrechtelijke medewerking, ook waar het betreft door andere bestuursorganen te verlenen medewerking
- inspanningsverplichting van gemeente en haar organen met inachtneming van publiekrechtelijke verantwoordelijkheid terzake
- regeling van gevolgen in geval van onthouding van benodigde medewerking door hogere overheden en negatieve uitspraken van de bestuursrechter; wijzigen van Project met zoveel mogelijk inachtneming van het hoofduitgangspunt als bedoeld onder 3 2
- met gemeente te sluiten Exploitatie-overeenkomst ? tussen wie?
- subsidiëring

wat wordt bedoeld?

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Locatie-ontwikkeling algemeen

- voor rekening en risico van GEM
- indien (hoofd)uitgangspunt als vermeld onder 3 niet wordt gehaald, aanpassing van Locatie-ontwikkeling, Opstalontwikkeling, Grondexploitatie, etc. en verplichting van GEM alsmede van Partijen om daaraan medewerking te verlenen (ook voor gemeente via exploitatie-overeenkomst) ???
- jaarlijkse actualisering van de Grondexploitatie met de daarvan deeluitmakende liquiditeitsbegroting en de Planning
- per Deelproject(gebied) nemen van een go-no-go-beslissing inzake het in uitvoering nemen ervan aan de hand van a) de beschikbaarheid (tegen aanvaardbare bepalingen en voorwaarden, waaronder de verwervingsprijs) van de voor de realisering ervan benodigde gronden, b) het voorhanden zijn van de voor de realisering ervan be-

wat wordt bedoeld??

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Verwijderd: 9

Verwijderd: 9



65000033/2115368.1

nodigde Publiekrechtelijke medewerking, c) de afzetmogelijkheden van de daarvan deel uitmakende Bedrijfskavels, d) het afkomen van de daarvoor aangenomen subsidies en bijdragen, en e) eventuele nog andere voor het betreffende Deelproject(gebied) vast te stellen "indicatoren"

- coördinatie van herontwikkeling van - na bedrijfsverplaatsing naar bedrijventerrein - vrijkomende locaties
- ontsluiting

Verwijderd:

Per Deelproject(gebied) aan te houden uitgangspunten

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

.....

Financiering van Locatie-ontwikkeling

Verwijderd: ¶

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

- kapitaal en overige financiering verschaffen door partijen in hoedanigheid van stille vennoot in CV en aandeelhouder van BV tegen een bepaald rendement
- ? verstrekken van (achtergestelde) leningen door Partijen aan GEM tegen een bepaalde rente
- aantrekken van financieringen door GEM tegen voortdurend meest gunstige tarieven, voorwaarden en bepalingen (lening bij bijvoorbeeld de provincie en/of BNG) en het zonodig terzake stellen van zekerheden en het afgeven van garanties ?

Verwerving van voor Locatie-ontwikkeling benodigde gronden

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

- inbreng in GEM c.q. rechtstreekse levering aan een Realisator van reeds bij Partijen (in het bijzonder de provincie) in eigendom zijnde gronden tegen de "afgesproken" prijzen (zie onderdeel 2.2 sub i van het Afsprakenkader), te vermeerderen met onderhouds-, beheer- en rentevergoedingen; inbreng kosten koper; voorwaarden: "schoon"; inbreng/levering als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968: vergoeding van kosten vervaardigingshandelingen ?

of onder afgesproken voorwaarden?

- verwerving van de overige voor de locatieontwikkeling benodigde gronden met inachtneming van het Grondverwervingsplan voor rekening en risico van GEM, zij het dat gronden in eerste instantie ook aan de provincie geleverd kunnen worden (i.v.m. vrijstelling overdrachtsbelasting) en vervolgens - nadat ze zich hebben gekwalificeerd als bouwterrein - tegen "afgesproken" prijzen in GEM worden ingebracht, c.q. rechtstreeks aan een Realisator worden geleverd.

- willen we dat?
- welke afspraken?

- inzet van instrumentarium van de Wet voorkeursrecht gemeenten en Onteigeningswet; aldus voor Locatieontwikkeling verworven gronden in GEM inbrengen c.q. rechtstreeks leveren aan Realisator tegen gemaakte verwervingskosten (onteigenings-, schadeloosstellings-, proceskosten, externe juridische bijstand, etc.)
- inzet kostenverhaalsinstrumentarium door in het bijzonder gemeente

Verwijderd: 9

Verwijderd: 9



5500000033/21115368.1

Bouw- en Woonrijp maken c.a.

- minimaal fiscaal bouwrijp maken door provincie (zie art. 2.2 sub b van het Afspraken-kader) voor rekening en risico van GEM gefaseerd overeenkomstig de Planning en de Programma's van eisen en de door GEM op te stellen en door de eventuele "afnemer" (bijvoorbeeld: parkmanage[illegible]ent rga[illegible]s[illegible]e, [illegible]rbeschermingsorganisatie, gemeente, etc.) goed te keuren Bestekken
- uitvoering van werkzaamheden inzake Bouw- en Woonrijp maken, aanleg voorzieningen van openbaar nut, realisering van Openbare ruimte en Ecologische zone door een met inachtneming van de betreffende regelgeving en beginselen te selecteren aannemer,
- schade aan Openbaar gebied door bouwverkeer voor rekening van GEM
- gefaseerde oplevering Voorzieningen van openbaar nut en Openbare ruimte aan (een) nog nader te bepalen instantie(s) en Ecologische zone aan in beginsel een natuurbeschermingsorganisatie; UAV 1989 deels van toepassing: onderhoudsperiode: garanties/aansprakelijkheid

Subsidies, bijdragen, etc. voor Locatie-ontwikkeling

- inspanningsverplichting van Partijen en GEM om subsidies ten gunste van GEM te verkrijgen; subsidievoorwaarden "doorleggen" naar GEM

Kosten van Partijen

- ieder van Partijen draagt zijn/haar interne kosten, die tot aan de ondertekening van de SOK door hen zijn gemaakt,
- tot aan ondertekening van SOK gemaakte en nog te maken bepaalde externe kosten: zie artikel 7.2 Afsprakenkader
- kosten vanaf ondertekening SOK in beginsel ten laste van GEM
- kosten publiekrechtelijke procedures (MER en bestemmingsplan), inclusief onderzoek en overleg
- ambtelijke kosten
- vergunningen
- bijdrage aanpassing Jaagweg / West Frisiaweg en titel daarvan

Verkoop en uitgifte van Bedrijfskavels

- gefaseerde verkoop en levering
- voorkeursrechten voor ieder van Partijen en derde voor een Bedrijfskavel
- leveringsmoment gerelateerd aan voorhanden zijn van publiekrechtelijke medewerking in een bruikbare of onherroepelijke vorm, het gehaald zijn van bepaald verkooppercentage en het zich gekwalificeerd hebben als bouwterrein

**Met opmaak:** opsommingstekens en nummering

**Verwijderd:** Gemeente

**Verwijderd:** door GEM te kiezen

**Verwijderd:** tenzij aanbes dingsregelgeving of -beginse zich daartegen verzetten; zo nodig besteedt GEM krachte een daartoe door de provinc af te geven volmacht met in-achtneming van bedoelde regelgeving en beginselen (openbaar) aan (twijfelachtig dat kan);

**Met opmaak:** opsommingstekens en nummering

**Met opmaak:** opsommingstekens en nummering

**Verwijderd:** de Sok door hen zijn gemaakt

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 1,25 cm, Verkeerd-or 0,55 cm

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 0,1 cm

**Verwijderd:** van

**Verwijderd:** 9

**Verwijderd:** 9



8500000332115368.1

- verkoopprijs aan de hand van het beginsel van marktconformiteit te bepalen
- geen uitgifte van Bedrijfskavels aan andere ontwikkelaars/bepaalde beleggers

Verkoop en levering van voorzieningen van openbaar nut, Openbare ruimte en Ecologische zone

.....

Locatieontwikkeling - planvorming

- opstellen van stedenbouwkundige Deelplannen voor Deelprojectgebieden met inachtneming van Beeldkwaliteitsplan, Bestemmingsplan, Ontwikkelingsplan, Programma's van eisen en Bestekken
- Realisatoren ontwerpen bouwplannen voor "opstallen" c.a. in overeenstemming met goedgekeurd Stedenbouwkundig Deelplan. Door Realisatoren op te stellen en ontwerpen (voorlopige en definitieve) behoeven goedkeuring van GEM ("private" voortoets)

Fiscaliteit

- overleg Belastingdienst
- streven naar een voor Partijen en GEM zo gunstig mogelijke uitvoering van SOK, zo nodig aanpassingen van SOK in onderlinge overeenstemming tussen Partijen en GEM

(Bepaalde mate van) integratie met ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein Frisia Noord te Hoorn

.....

Tussentijdse beëindiging

.....

Wijziging van omstandigheden

- vertragingen in Locatie- en/of Opstalontwikkeling, negatieve uitkomst publiekrechtelijke en daarop volgende rechtsbeschermingsprocedures, wijzigingen op markt van van het project deel uitmakende "produkten", hogere verwervingskosten van voor realisering van Project benodigde gronden en "tegenvallende" subsidie-ontvangsten zullen met inachtneming van het hoofduitgangspunt van een tenminste sluitende Grondexploitatie bij de voltooiing van de Locatie-ontwikkeling leiden tot een aanpassing van de Grondexploitatie, de Locatie-ontwikkeling, Opstalontwikkeling, en/of Planning in onderlinge overeenstemming tussen Partijen en GEM; gehoudenheid van GEM, Partijen en gemeente om aan (de uitvoering van) een dergelijke aanpassing medewerking te verlenen; ook regelen in Exploitatie-overeenkomst

Onvoorzien omstandigheden 9.

**Met opmaak:** opsommingstekens en nummering

**Met opmaak:** opsommingstekens en nummering

**Verwijderd:** Stedenbouwkundige schets.

**Verwijderd:** O

**Met opmaak:** opsommingstekens en nummering

**Met opmaak:** opsommingstekens en nummering

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 0 cm, Verkeerd-om: cm, Tabs: 0 cm, Left + Niet 1,8 cm

**Met opmaak:** opsommingstekens en nummering

**Met opmaak:** opsommingstekens en nummering

**Verwijderd:** het Bouwprogramma

**Verwijderd:**

**Verwijderd:** 9

**Verwijderd:** 9



65000003/2116368 1

Overlegstructuur/rolverdeling

- Projectgroep / Werkgroepen inzake uitvoering SOK
- inschakeling van "disciplines" van Partijen bij uitvoering van SOK voor rekening van GEM (vergoedingen), indien en voorzover aanbestedingsregelgeving en aanbestedingsbeginselen zich daartegen niet verzetten
- planontwikkeling, regie grondverwerving, uitvoering civiele werkzaamheden en uitgifte Bedrijfskavels
- onderzoek, overleg en publiekrechtelijke procedures

Toepasselijk recht en geschillenregeling

- Nederlands recht
- burgerlijk rechter bevoegd, eventueel na voorafgaande mediation en mogelijkheid om bepaalde (specifieke) geschillen in onderlinge overeenstemming aan bijvoorbeeld NAI voor te leggen
- Europese ~~aanbestedingsregels~~ regels over aanbesteding en staatssteun zullen in acht genomen worden. Indien ~~voorzover deze regels~~ de toepassing van deze regels tot een ander resultaat leidt dan overeengekomen is in deze SOK ~~zullen~~ dan ~~zullen~~ gaan partijen onmiddellijk in overleg gaan en de inhoud van de SOK zonodig aanpassen. dan wel de het resultaat van de uitsplitsing daarvan.

Opschortende/ontbindende voorwaarden

.....

Bijlagen

.....

Ondertekening

N.B.: Andere overeenkomsten

- Partijen (en GEM) en gemeente sluiten exploitatie-overeekomst
- Provincie en NHN sluiten een overeenkomst

Aandachtspunten

- fiscaliteit, staatssteun, mededinging
- businesscase
- ontsluiting
- exploitatiebijdrage gemeente (bijdrage Jaagweg; bovenwijkse en gemeentelijke kosten?) hoeveel?
- plan schadevergoedingen afwentelen op ontwikkelaar/realisator in afwijking van 3.7.2 gelet op verdraagen van staatssteun.
- planning bouwactiviteiten + naleving met beste opleggen aan ~~onder~~ realisator.
- alle Onderhandelingen over inhoud SOK onder voorwaarde uiteindelijke verkregen instemming bevoegd bestuurlijk orgaan
- Geen instemming - afsluiten elke aansprakelijkheid van Stede
- Opzegging / Pauze / ~~Ontbinding~~ / Uitstelling / faillissement

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Verwijderd: EU

Verwijderd: .....

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Met opmaak: Inspringing: Links: 1,25 cm, Verkeerd-or 0,55 cm

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

Met opmaak: Onderstreper

Verwijderd: 9

Verwijderd: 9



6500000332115368 1