**19 juni 2008**

**Grondverkoopovereenkomst met betrekking tot gronden in 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 rechtsgeldig 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

PARAAF:



Provincie NHN Zeeman De Peyler GEM

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. op 20 juni 2007 is daartoe een Afsprakenkader ondertekend;
c. de ontwikkelaars hebben vervolgens op 19 juni 2008 de Samenwerkingsovereenkomst gesloten, bij welke overeenkomst - zoals ook reeds is aangegeven in het Afsprakenkader - de Provincie geen partij is;
d. partijen hebben op 19 juni 2008 de Borgovereenkomst gesloten;
e. ter uitvoering van het een en ander wensen partijen thans de onderhavige Grondverkoopovereenkomst te sluiten.

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. Jaagweg te Koggenland, aan partijen genoegzaam bekend;

2. Borgovereenkomst: de tussen partijen op 19 juni 2008 gesloten overeenkomst, aan partijen genoegzaam bekend;

3. 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;

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

5. Gemeente: de gemeente Koggenland;

6. 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 (Deelgebieden), 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;

7. Project: de Locatie- en Projectontwikkeling tezamen;

8. Projectgebied: het gebied, zoals aangegeven 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;

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

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

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

1. Doel van de Overeenkomst

1.1. In het kader van de uitvoering van het Afsprakenkader heeft de Provincie de eigendom verworven van gronden in het Projectgebied. De onderhavige overeenkomst regelt de verkoop van deze gronden - in de vorm van bouwterrein als bedoeld in artikel 11, lid 1 sub a onder 1 jo. artikel 11, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 - aan GEM en de bepalingen en voorwaarden, waaronder zulks plaatsvindt.

1.2. Het Afsprakenkader blijft tussen partijen 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. Bij de regeling van de verkoop en koop als bedoeld in artikel 2 hierna - en de voorwaarden en bepalingen waaronder die plaatsvindt - moet worden

bedacht - zoals ook uit het Afsprakenkader blijkt - dat het tot stand brengen van die regeling van verkoop en koop voor de ontwikkelaars ook een voorwaarde was voor de in het Afsprakenkader geregelde verkoop van gronden door de ontwikkelaars aan de Provincie, c.q. het in het Afsprakenkader eveneens geregelde verlenen van medewerking door de ontwikkelaars aan een contractsovername door de Provincie van de met betrekking tot gronden tot stand gebrachte overeenkomsten van koop en verkoop. Voorts komen partijen nader overeen dat de renten als bedoeld in de artikelen 3.4 en 4.4. van het Afsprakenkader - in plaats van het daar bepaalde - overeenkomen met het gemiddelde rentepercentage over de aan het betreffende jaar voorafgaande drie kalenderjaren van het zogenaamde driejaars Staatspapier, zoals dat percentage jaarlijks wordt bepaald door de treasury-manager van de afdeling FEZ van de Provincie.

1.3. Het in artikel 2 van deze overeenkomst bepaalde is van overeenkomstige toepassing op de verkoop aan GEM van de gronden, die de Provincie nog op de voet van het bepaalde in artikel 5.1 van het Afsprakenkader zal verwerven. Daarbij zal de Provincie uitsluitend tot een aankoop van de in dat artikellid bedoelde gronden overgaan, indien daarmee enig fiscaal voordeel valt te behalen.

2. <u>De verkoop door de Provincie van gronden in het Projectgebied aan GEM</u>

2.1. De Provincie verkoopt aan GEM, die van de Provincie koopt, de gronden in het Projectgebied, zoals aangegeven op de als bijlage c) aan deze overeenkomst gehechte tekening met bijbehorend kadastraal overzicht, te weten:

- een perceel grond (akkerbouw) gelegen aan het Oosteinde te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Koggenland, sectie AC nummer 697, groot vier hectare, veertien are en tachtig centiare;
- een perceel grond gelegen bij het Oosteinde 112 te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Koggenland, sectie AC nummer 694, groot drie hectare, zeventien are en dertig centiare, met uitzondering van twee hectare, vijfenzeventig are en zesenzeventig centiare en de daarop gestichte opstallen;
- een perceel grond gelegen bij het Oosteinde 112 te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Koggenland, sectie AC nummer 696, groot tweeëntachtig are en zeventig centiare;
- een perceel grond (grasland) gelegen aan de Kerkebuurt te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Koggenland, sectie AC nummer 270, groot vijf hectare, eenenvijftig are en zeventig centiare met de daarop staande opstallen, ondergrond erf en verdere aanhorigheden;
- een perceel grond (grasland) geleden aan de Kerkebuurt te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Koggenland, sectie AC nummer 274, groot achttien hectare, eenentachtig are en zestig centiare met uitzondering van de opstallen, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, ter grootte van ongeveer vierenzestig are en de windmolen met ondergrond en erf ter grootte van ongeveer tweeëndertig are;

- een perceel grond (grasland) gelegen aan de Lijsbeth Tijsweg te De Goorn, kadastraal bekend gemeente Koggenland, sectie AC nummer 279, groot drie hectare, vijfendertig are en veertig centiare;
- een perceel grond (grasland) gelegen bij Oosteinde 112 te Berkhout, kadastraal bekend, gemeente Koggenland, sectie AC nummer 693, groot tweeëntachtig are en zeventig centiare;
- een perceel grond (grasland) gelegen bij Oosteinde 112 te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Koggenland, sectie AC nummer 695, groot twee hectare, zeventig are en zeventig centiare;
- een perceel grond (grasland) gelegen bij Oosteinde 112 te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Koggenland, sectie AC nummer 698, groot vier hectare, zevenendertig are en vijftig centiare;
- een perceel grond (grasland) gelegen bij de Kerkebuurt te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Koggenland, sectie AC nummer 577, groot negentien hectare, achtenzeventig are en tachtig centiare met uitzondering van de opstellen, ondergrond, erf en land, ter grootte van ongeveer vier hectare en eenennegentig centiare en de windmolen met ondergrond en erf ter grootte van ongeveer vijftig are;
- een perceel grond (grasland) gelegen bij de Lijsbeth Tijsweg te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Wester-Koggenland, sectie AC nummer 743, groot vijf hectare, vierenvijftig are en twintig centiare;
- een perceel grond (grasland) gelegen bij de Vredemakersweg te De Goorn, kadastraal bekend gemeente Wester-Koggenland, sectie AC nummer 468, groot twintig hectare, vijfenveertig are en tachtig centiare;
- een perceel grond (grasland) gelegen bij de Lijsbeth Tijsweg te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Wester-Koggenland, sectie AC nummer 736, groot vijftien hectare, drieëntwintig are en veertig centiare;
- een perceel grond (grasland) gelegen bij de Lijsbeth Tijsweg te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Wester-Koggenland, sectie AC nummer 738, groot twee hectare, achtennegentig are en negentig centiare; en
- een perceel grond (grasland) gelegen bij de Lijsbeth Tijsweg te Berkhout, kadastraal bekend gemeente Wester-Koggenland, sectie AC nummer 741, groot negen hectare, vijftien are en twintig centiare.

2.2. De in verband met bedoelde koop en verkoop verschuldigde totaalkoopsom - zoals ook in het Afsprakenkader reeds aangegeven - is uit de volgende componenten opgebouwd:

- de ten laste van de Provincie komende koopsommen, als bedoeld in de artikelen 3 en 4 van het Afsprakenkader, inclusief de eventuele "bijbetalingen" als bedoeld in die artikelen, de terzake door de Provincie betaalde notariële kosten en kadastraal recht, en de terzake door de Provincie verschuldigde niet-aftrekbare en niet (via het BTW-compensatiefonds) compenseerbare omzetbelasting, vermeerderd met

- de aantoonbaar door de Provincie gemaakte redelijk en marktconform te achten externe kosten in verband met het onderhoud van de gronden, en wel vanaf het moment waarop deze gronden aan de Provincie zijn geleverd tot aan het (d)e moment(en) waarop deze door de Provincie aan GEM worden geleverd, vermeerderd met

- de aantoonbaar door de Provincie gemaakte redelijk en marktconform te achten externe kosten in verband met het beheer van de gronden als voldane zakelijke lasten in de vorm van onroerende zaak-belastingen en waterschapslasten, gedurende de in het vorige gedachtenstreepje aangegeven periode, vermeerderd met

- de aantoonbaar door de Provincie betaalde redelijk en marktconform te achten kosten inzake het verrichten van vervaardigingshandelingen met betrekking tot de gronden opdat deze zich ten tijde van de levering ervan kwalificeren als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 1 sub a onder 1 jo artikel 11, lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, en vermeerderd met

- een rente over de bedragen als bedoeld in de vorige gedachtenstreepjes, en wel vanaf het moment waarop de betreffende betalingen door de Provincie zijn verricht tot aan het moment waarop de betreffende na te noemen (deel)koopsom(men) aan de Provincie voldaan is (zijn), en welke rente overeenkomt met het gemiddelde rentepercentage over de aan het betreffende jaar voorafgaande drie kalenderjaren van het zogenaamde driejaars Staatspapier, zoals dat percentage jaarlijks wordt bepaald door de treasury-manager van de afdeling FEZ van de Provincie.

De totaalkoopsom, als hiervoor bedoeld, zal naar rato van het oppervlak van de daarin begrepen gronden, in het kader van de levering(en) van de gronden aan GEM, worden voldaan, en wel in die zin dat de totaalkoopsom volledig zal zijn voldaan op het moment, waarop de laatste gronden zijn geleverd.

Met inachtneming van het hiervoor bepaalde zullen partijen in onderling overleg - zo mogelijk in het verband van de na te noemen Stuurgroep - bij iedere levering van gronden de hoogte van de terzake door GEM verschuldigde deelkoopsom(men) vaststellen.

In verband met de verkoop van de gronden en de borgstelling van de Provincie als voorzien in de Borgovereenkomst is GEM ook nog een aanvullende koopsom aan de Provincie verschuldigd, als een overigens geheel onverplicht verschuldigde bijdrage in de kosten, verbonden aan de aansluiting van het bedrijventerrein Jaagweg op de A7, in de vorm van een verbreding c.a. van de Jaagweg vanaf de ontsluiting van het bedrijventerrein op de Jaagweg tot aan de oprit van de A7, mits a) de betreffende werken en werkzaamheden terzake zijn voltooid, b) GEM erin geslaagd is de Bouwkavels in het Projectgebied uit te geven én c) tenminste 52% van het totale Projectgebied ad circa 150 ha kan worden aangewend voor de uitgifte van (netto) Bouwkavels. De betreffende aanvullende koopsom bedraagt € 6.500.000,-- [zegge: zesmiljoen vijfhonderdduizend euro] in totaal en zal – indien daadwerkelijk verschuldigd - worden voldaan in een bedrag ad € 8[illegible]33 (zegge: acht euro en

drieëndertig eurocent), exclusief BTW, per m² in het Projectgebied (netto) uitgegeven grond, bestemd als Bouwkavel, en welke bijdrage "Bouwkavelgewijs" naar rato van het oppervlak van de in de betreffende Bouwkaveluitgifte begrepen gronden gelijktijdig met de uitgifte van de betreffende Bouwkavels aan derden door GEM aan de Provincie zal worden betaald, en mits alsdan de werken en werkzaamheden inzake de aansluiting van het bedrijventerrein als bedoeld in de vorige volzin zijn voltooid én tenminste 52% van het totale Projectgebied ad circa 150 ha kan worden aangewend voor de uitgifte van (netto) Bouwkavels. Indien van dat laatste op het moment van de betreffende Bouwkaveluitgifte nog geen sprake is, dan zal de aan de orde zijnde (deel-)bijdrage aan de Provincie worden voldaan, indien en zodra bedoelde werken en werkzaamheden wél zijn voltooid, respectievelijk 52% van het totale Projectgebied ad circa 150 ha kan worden aangewend voor de uitgifte van (netto) Bouwkavels.

Bedoeld bedrag ad € 8,33 per m² zal met ingang van 1 januari 2008 tot aan de respectievelijke momenten van betaling ervan aan de Provincie worden geïndexeerd aan de hand van de door de CROW uitgegeven GWW-index (loonkosten) januari 2008 = 149,6, als aangegeven in de als bijlage h aan deze overeenkomst gehechte notitie CROW-index of een daarvoor in de plaats komende, door partijen in onderlinge overeenstemming te bepalen index. Het aldus verschuldigde indexbedrag zal door GEM in het kader van de betreffende Bouwkaveluitgifte(n) worden voldaan.

Door middel van daartoe af te geven concerngaranties, waarvan het model als bijlage g aan deze overeenkomst is gehecht, staan NHN, Zeeman en De Peyler er ieder voor een derde jegens de Provincie voor in dat - indien alsdan verschuldigd - de (geïndexeerde) bijdrage ad € 8,33 per m² in het Projectgebied netto als Bouwkavel uitgegeven grond in het kader van de betreffende Bouwkaveluitgifte(n) door GEM aan de Provincie wordt voldaan.

Indien de Borgovereenkomst op de voet van het bepaalde in artikel 6.7 wordt ontbonden, dan komt de verplichting van GEM tot betaling van de in de vorige alinea's bedoelde aanvullende koopsom te vervallen. Partijen zullen dan in overleg treden over een eventuele vervangende regeling terzake, waarin in ieder geval zal zijn verdisconteerd het nadeel voor GEM als gevolg van het ontbonden zijn van de Borgovereenkomst.

Bij de bepaling van de (hoogte van de) koopsom als in dit artikellid aangegeven, achten partijen ook van belang dat GEM - overigens eveneens geheel onverplicht - bereid is voor eigen rekening en risico een groene buffer met een oppervlak ad circa 50 ha in het Projectgebied aan te leggen, welke mede als waterberging zal fungeren, alsmede in het kader van de realisering van het Project 15% ruimtewinst en 10% duurzame energie toe te passen.

2.3. De (juridische) levering van de gronden zal - in afwijking van het terzake bepaalde in het Afsprakenkader - plaatsvinden, indien en zodra de gronden zijn aan te merken als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 1 sub a onder 1 jo. artikel 11, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Daartoe zal de Provincie voor haar rekening en risico op de kortst mogelijke termijn zodanige vervaardigingshandelingen met betrekking tot de gronden (doen) verrichten dat deze zich als bouwterrein in vorenbedoelde zin kwalificeren. Partijen zullen in onderling en gezamenlijk overleg met een terzake fiscaal deskundige en de Belastingdienst vaststellen welke minimaal noodzakelijk vervaardigingshandelingen moeten worden verricht teneinde de gronden te kunnen aanmerken als bouwterrein. De te verrichten vervaardigingshandelingen zouden zo mogelijk moeten passen binnen het ter plaatse van de gronden vigerende planologische regime en mogen geen relevant te achten belemmering opleveren voor (de voortzetting van) het huidige gebruik van de gronden. Indien het verrichten van de vervaardigingshandelingen niet mogelijk is op grond van het ter plaatse geldende planologische regime, dan zullen partijen in onderling overleg vaststellen hoe het betreffende planologische beletsel op de kortst mogelijke termijn kan worden weggenomen, welke procedurele stappen daartoe moeten worden ondernomen en bedoelde stappen dan ook nemen. De opdracht tot het (doen) uitvoeren van de werken en werkzaamheden met betrekking tot de vervaardigingshandelingen behoeft de voorafgaande schriftelijke instemming van partijen. Deze opdracht zal voorts op een tussen partijen nader te bepalen wijze worden aanbesteed. De verkoop van de gronden vindt ook plaats onder de opschortende voorwaarde dat de gronden zich hebben gekwalificeerd als bouwterrein in vorenbedoelde zin. Partijen zullen er daarbij naar streven de gronden in één keer aan GEM te leveren.

2.4. De Provincie verklaart dat - behoudens de verplichtingen die voortvloeien uit de aan deze overeenkomst gehechte notariële akten en concepten daarvan terzake van de (deels nog plaats te vinden) verwerving van deze gronden door de Provincie in het Projectgebied, partijen genoegzaam bekend - het volgende:

a. ten tijde van het ondertekenen van de betreffende leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van de gronden;
b. dat er ten tijde van het ondertekenen van de betreffende leveringsakte geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten met betrekking tot de gronden zullen bestaan;
c. dat de gronden bij het ondertekenen van de betreffende leveringsakte ongevorderd zullen zijn, en niet in gebruik zullen zijn bij derden;
d. dat de gronden bij het ondertekenen van de betreffende leveringsakte ontruimd zullen zijn, vrij van huur, pacht, en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huur- en pachtbescherming, behoudens die staan aangegeven in de als bijlage d aan deze

overeenkomst gehecht kadastraal onderzoek erfdienstbaarheden alsmede in de als bijlage f aan deze overeenkomst gehechte leveringsakten;

e. dat de gronden ten tijde van het ondertekenen van de betreffende leveringsakte vrij zullen zijn van hypotheken, beslagen en ander zakelijke rechten, alsmede van inschrijvingen daarvan, behoudens die staan aangegeven in de als bijlage d aan deze overeenkomst gehecht kadastraal onderzoek erfdienstbaarheden alsmede in de als bijlage f aan deze overeenkomst gehechte leveringsakten;

f. dat er met betrekking tot de gronden geen in de betreffende openbare registers ingeschreven erfdienstbaarheden zijn, behoudens die staan aangegeven in de als bijlage d aan deze overeenkomst gehecht kadastraal onderzoek erfdienstbaarheden alsmede in de als bijlage f aan deze overeenkomst gehechte leveringsakten;

g. dat er met betrekking tot de gronden geen in de betreffende openbare registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen zijn, behoudens die staan aangegeven in de als bijlage d aan deze overeenkomst gehecht kadastraal onderzoek erfdienstbaarheden alsmede in de als bijlage f aan deze overeenkomst gehechte leveringsakten;

h. dat er aan GEM met betrekking tot de gronden geen in de betreffende openbare registers ingeschreven kettingbedingen behoeven te worden opgelegd, behoudens die staan aangegeven in de als bijlage d aan deze overeenkomst gehecht kadastraal onderzoek erfdienstbaarheden alsmede in de als bijlage f aan deze overeenkomst gehechte leveringsakten;

i. dat er met betrekking tot de gronden geen beperkte (gedoog-)plichten zijn als bedoeld in de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht, behoudens die staan aangegeven in de als bijlage d aan deze overeenkomst gehecht kadastraal onderzoek erfdienstbaarheden alsmede in de als bijlage f aan deze overeenkomst gehechte leveringsakten;

j. dat ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte de lasten over de alsdan vervallen periode zullen zijn voldaan;

k. dat met betrekking tot de gronden geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage(-procedure) aanhangig is;

l. dat met betrekking tot de gronden geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

De Provincie garandeert de juistheid van haar opgave, gedaan in de vorige alinea. De Provincie staat er voor in dat zij aan GEM al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van GEM behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan GEM bekend kunnen zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voorzover een dergelijk onderzoek naar geldende verkeersopvattingen van GEM verlangd kan worden, door de Provincie niet behoeven te worden verstrekt.

GEM verklaart dat zij uitdrukkelijk aanvaardt voormelde lasten en beperkingen, alsmede die welke in het kader van de uitvoering van het onderzoek als bedoeld in de vorige alinea voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

2.5. De leveringsakt(en) zal (zullen) worden verleden ten overstaan van een door GEM aan te wijzen notaris.

2.6. De Provincie verklaart - voorzover zij daarmee bekend is - dat zich in de bodem en het grondwater van de gronden geen zodanige (concentratie/hoeveelheden van) schadelijke stoffen bevinden dat daarin – ingevolge de van toepassing zijnde regelgeving en het oordeel van de terzake bevoegde bestuursorganen – een belemmering is gelegen voor een gebruik voor de bestemmingen ervan als aangegeven in het Stedenbouwkundig programma van eisen. De Provincie staat ervoor in dat de staat van de bodem en het grondwater van de gronden ten tijde van de levering ervan niet anders zal zijn dan de staat ervan op de momenten waarop deze aan de Provincie zijn geleverd.

2.7. De aflevering (feitelijke levering) van de gronden vindt plaats bij het ondertekenen van de betreffende leveringsakte. Tot de aflevering dient de Provincie als een goed huisvader voor de gronden te zorgen.

2.8. De juiste grootte van de gronden zal worden vastgelegd bij inmeting door de landmeter van het kadaster en de alsdan te geven aanwijzingen van partijen. Een alsdan blijkende onder- of overmaat zal geen aanleiding kunnen zijn tot welke verrekening dan ook.

2.9. Partijen dragen er – door middel van een daartoe met de ontwikkelaar(s) van het bedrijventerrein Westfrisia 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 Westfrisia Noord te Hoorn, alsmede dat NHN, Zeeman en De Peyler, althans GEM, enerzijds en de ontwikkelaar(s) van het bedrijventerrein Westfrisia 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 Westfrisia Noord en de gemeente Hoorn tot overeenstemming kan worden gekomen.

PARAAF:

Provincie NHN Zeeman De Peyler GEM

3. Door de Provincie te verlenen Publiekrechtelijke medewerking

3.1. De Provincie zal bevorderen - zonodig onder inzet van het haar toekomende zogenaamde interventie-instrumentarium - dat de Publiekrechtelijke medewerking, die vereist is voor de Locatie- en Projectontwikkeling, tijdig wordt verleend.

4. Toepasselijk recht/geschillenregeling

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

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

5. Wijziging van omstandigheden

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

6. Overlegstructuur/projectorganisatie

6.1. Waar het betreft het overleg over, de coördinatie van en het toezicht op (de voortgang van) de 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;

6.2. 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;

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

6.4. 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.

7. <u>Slotbepalingen</u>

7.1. De bepalingen in Europese Regelgeving inzake ongeoorloofde staatssteun en aanbesteding zijn onverkort van toepassing.

7.2. 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 e. 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 met die Europese Regelgeving wordt opgeheven en zonder dat partijen daardoor dan in een nadeligere positie komen te verkeren.

7.3. De Provincie is niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit schending van de Europese regelgeving inzake ongeoorloofde staatssteun en aanbesteding.

PARAAF:

Provincie NHN Zeeman De Peyler GEM

7.4. Totdat deze overeenkomst bevoegdelijk is ondertekend door alle partijen zijn partijen er niet aan gebonden.

7.5. De bepalingen ter zake van ontbinding van een overeenkomst, zoals opgenomen in boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zijn onverkort van toepassing.

7.6. Partijen stellen de termijn als bedoeld in artikel 2.5 van het Afsprakenkader op 1 januari 2015. Tot een "planaanpassing" als bedoeld in dat artikellid behoort in voorkomend geval ook een inspanningsverplichting van partijen om - overigens met inachtneming van hun positie, verantwoordelijkheden en taken terzake, waaronder in het bijzonder die van de Provincie en haar organen - te komen tot het toekennen van één of meerdere andere bestemmingen aan de gronden in het Projectgebied, en wel teneinde langs de weg van het ontwikkelen van (een) dergelijke bestemming(en) de terzake gemaakte verwervings- en andere kosten te kunnen compenseren. Hetgeen in dat artikel overigens is bepaald, blijft onverkort van toepassing.

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

7.8. 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.

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

7.10. 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.

7.11. Bij de onderhavige overeenkomst behoren de volgende door partijen gewaarmerkte bijlagen:

a) tekening Projectgebied 16-06-2008
b) stedenbouwkundig programma van eisen 24-10-2007
c) tekening Projectgebied met bijbehorend kadastraal overzicht 13-06-2008
d) kadastraal onderzoek erfdienstbaarheden
e) uitkomst beoordeling overeenkomst aan Europese regelgeving inzake ongeoorloofde staatssteun

f) notariële akten en concepten daarvan inzake verwervingen van de gronden in het Projectgebied door de Provincie
g) model-concerngarantie
h) Crow-index t.b.v. de risicoregeling GWW 1995 d.d. 01 mei 2008

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