

**AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

Hieronder cm-stempel plaatsen		Datum	Akk.	Bespr.	Overleg								
<div style="text-align: center;">1 8 NOV 2004</div> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">best. verantw. WGE</td> <td style="width: 50%;">prim. verantw. Mid/gin</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">-1.841.43</td> </tr> <tr> <td>doc. soort INTML</td> <td>prioriteit 200</td> </tr> <tr> <td colspan="2">doc.nr. 48867</td> </tr> </table>		best. verantw. WGE	prim. verantw. Mid/gin	-1.841.43		doc. soort INTML	prioriteit 200	doc.nr. 48867		B			
		best. verantw. WGE	prim. verantw. Mid/gin										
		-1.841.43											
		doc. soort INTML	prioriteit 200										
		doc.nr. 48867											
		W											
W			5.1.2e										
W	22/11												
W			5.1.2e										
S	18/11												
		Datum beslissing											

**Onderwerp:** samenwerkingsvorm MFA

Documentnaam	MD-aa-570-samenwerkingsvorm	Raad	
Ambtenaar		Commissie	nee
Afdeling		OR	nee
Hoofd afdeling		Openbaar	ja
Sector	Middel	Communicatie	ja
Hoofd sector		Datum	16-11-2004
Via		Cm-nummer	
Inspraak			

**Samenvatting**

De afgelopen tijd is overleg gevoerd met de beoogde eigenaren van de MFA (Nuborgh, Landstede en Moliyn de Groot) over de samenwerkingsvorm. Met name met het oog op de fiscale consequenties zijn adviezen ontvangen van Deloitte en KPMG Meijburg & Co. In dit rapport wordt de samenwerkingsvorm besproken, die de 3 genoemde partijen voor ogen staat.

**Advies aan burgemeester en wethouders**

Instemmen met de door KPMG Meijburg & Co voorgestelde samenwerkingsvorm, waarbij de gemeente niet deelneemt in de op te richten rechtspersoon voor de bouw van de MFA en onder voorbehoud, dat de uitwerking van de voorgestelde oplossing in opdracht van de 3 beoogde eigenaren uitwijst dat deze oplossing past binnen de (fiscale) wetgeving.

**COLLEGEVERGADERING VAN:** 23-11-04

**NR.:** 5

**BESLISSING COLLEGE:**

Conform advies met de aanvulling dat peiling commissie plaatsvindt met inzet van extern deskundige.

MD-aa-570-samenwerkingsvorm

## **Toelichting**

### **Inleiding**

In de uitwerking van het raadsbesluit van 26 juni 2003 om de MFA te realiseren is met de instellingen gesproken over de wijze van samenwerking, de voorwaarden waaronder en de rechtsvorm waarin dit gaat plaatsvinden. In dit rapport wordt ingegaan op de te kiezen rechtsvorm in relatie tot de fiscale mogelijkheden. Hierbij is de rol en de verantwoordelijkheid van de gemeente nadrukkelijk aan de orde. Uitgangspunt is een voorwaardenscheppende rol van de gemeente en een rechtsvorm die past bij overheidshandelen. Dat laatste houdt in, dat de gemeente niet meewerkt aan het zoeken naar mazen in de (fiscale) wetgeving, maar wel accepteert dat de best wettelijke mogelijke oplossing wordt gekozen.

### **Overeenstemming op hoofdlijnen**

In grote lijn is overeenstemming bereikt over de samenwerkingsstructuur waarbinnen het gebouw wordt gerealiseerd en beheerd. De Nuborgh, Landstede en Molijn de Groot zijn gevraagd het voortouw te nemen om het gebouw te realiseren en onderdak te bieden aan de diverse gebruikers. In de uitwerking is vervolgens afgesproken, dat de 3 partijen samen de MFA gaan bouwen, waarna De Nuborgh voor het beheer van het eigen deel zorgt en beide anderen in een gezamenlijke beheersvorm zorgen voor het beheer van de rest van het gebouw. In dit deel van het gebouw wordt ook De Nuborgh overeenkomstig de afspraken 1.000 m<sup>2</sup> medegebruik geboden (sportlokalen, mediatheek, etc) en worden pieken in het leerlingental van Nuborgh opgevangen.

Het bovenstaande is inmiddels verwerkt in een eerste versie van een concept-raamovereenkomst. De definitieve vorm van deze overeenkomst is onder andere afhankelijk van de keuze met betrekking tot de rechtsvorm, waarover dit rapport gaat. Tegelijk met het maken van de raamovereenkomst wordt een financiële uitwerking gemaakt waarin het beschikbare budget wordt toegerekend aan de verschillende onderdelen. Met deze gelijktijdige juridische en financiële uitwerking ontstaat een duidelijke basis van waaruit alle partijen aan het project kunnen werken.

### **Rechtsvorm**

Met betrekking tot de richting van de samenwerkingsvorm zijn adviezen ontvangen van Deloitte en KPMG Meijburg & Co vanwege de fiscale aspecten. De 3 beoogde eigenaren geven de voorkeur aan de oplossing van KPMG.

#### *Advies Deloitte*

Met het oog op mogelijke btw-voordelen is Deloitte gevraagd om advies. In de buurgemeenten Elburg en Ermelo wordt op advies van Deloitte een procedure gevolgd voor de bouw van een VO-school die tot een besparing van zo'n 10% leidt vanwege btw-voordelen. Onderzocht is of voor een breder project als de MFA een dergelijke oplossing ook mogelijk is. Deloitte heeft dit bevestigd.

Het advies houdt in, dat de gemeente de formele opdrachtgever is, terwijl in materiële zin de beoogde eigenaren het gebouw realiseren. De gemeente, als formele opdrachtgever, verkoopt het gebouw na realisering tegen een sterk lagere prijs dan de stichtingskosten aan de beoogde eigenaren. Een prijs van ca. 10% is fiscaal-juridisch haalbaar. Het verschil tussen de ontvangen btw op de opbrengst uit verkoop en de terug te ontvangen betaalde btw bepaalt in grote lijn het te behalen voordeel.

Bij de uitwerking van dit idee komen nog een aantal zaken aan de orde, zoals de mogelijkheid van verrekening via het btw-compensatiefonds indien een deel (parkeerkelder) bij de gemeente blijft en het feit, dat sommige activiteiten in het gebouw belaste prestaties zijn in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Wij laten deze uitwerking buiten beschouwing, omdat deze oplossing niet de voorkeur heeft van alle drie beoogde eigenaren. Bovendien komt de gemeente van een voorwaardenscheppende rol in een ongewenste actieve rol (ook al is het slechts een formeel opdrachtgeverschap).

*Advies KPMG Meijburg & Co*

KPMG heeft een variant op de oplossing van Deloitte ingebracht. Hierbij vormen de 3 beoogde eigenaren samen een commanditaire vennootschap (CV) voor de bouw van de MFA. De gemeente blijft hier buiten en heeft alleen een subsidierelatie met de CV, die wordt geborgd in de raamovereenkomst. Na realisering van het gebouw verkoopt de CV het gebouw in 3 delen aan de beoogde eigenaren in de lijn zoals door Deloitte is voorgesteld.

Overigens levert de gemeente voorafgaand aan het voorgaande de grond tegen een aannemelijke waarde. Deze opbrengst wordt deels via aanvullende subsidieverstrekking gecompenseerd. Deels gecompenseerd, omdat Landstede Educatie selfsupporting in het project deelneemt.

KPMG heeft gekozen voor een CV, omdat elke vennoot daarin aansprakelijk is voorzover men deelneemt. Daarmee wordt bereikt, dat partijen samen en toch apart in de bouw van de MFA samenwerken. De risico's van dit 'samen en toch apart' (niemand is voor het geheel aansprakelijk) worden afgedekt in de raamovereenkomst.

Primair is de keuze voor een samenwerking in een CV en de uitwerking in de fiscaal aantrekkelijkste oplossing een zaak van de 3 instellingen. De gemeente staat daar als subsidieverstrekker daar formeel buiten. Anderzijds is de gemeente zo sterk bij het project betrokken, dat de mening van uw college relevant en bovendien door de 3 instellingen gevraagd is.

Afgezet tegen de in de inleiding vermelde uitgangspunten hoeft de gemeente geen bezwaar te hebben tegen de aangedragen oplossing. De gemeente blijft in de voorwaardenscheppende rol en de oplossing is een wettelijk mogelijk. Wat dit laatste betreft adviseren wij nog het voorbehoud te maken, dat de uitwerking van het gepresenteerde idee deze stelling ook bevestigd.

**De beer en zijn huid**

Een globale becijfering geeft aan, dat er in totaal een besparing van ruim € 1 miljoen mogelijk kan zijn. De hoogte van het voordeel maakt het de moeite waard om de klus aan te pakken. Op dit moment is echter de principenvraag aan de orde. Wij adviseren pas over de bestemming van het voordeel te spreken, als dit daadwerkelijk is gerealiseerd.

---

**5. ONDERWERP: samenwerkingsvorm MFA**

Cm-nr.	Sector/afdeling	Naam ambtenaar	Portefeuillehouder	Openbaar
48867	MD	5.1.2e	Weth. Van der Geest	Ja

**Samenvatting**

De afgelopen tijd is overleg gevoerd met de beoogde eigenaren van de MFA (Nuborgh, Landstede en Molijn de Groot) over de samenwerkingsvorm. Met name met het oog op de fiscale consequenties zijn adviezen ontvangen van Deloitte en KPMG Meijburg & Co. In dit rapport wordt de samenwerkingsvorm besproken, die de 3 genoemde partijen voor ogen staat.

**Advies afdeling**

Instemmen met de door KPMG Meijburg & Co voorgestelde samenwerkingsvorm, waarbij de gemeente niet deelneemt in de op te richten rechtspersoon voor de bouw van de MFA en onder voorbehoud, dat de uitwerking van de voorgestelde oplossing in opdracht van de 3 beoogde eigenaren uitwijst dat deze oplossing past binnen de (fiscale) wetgeving.

**Beslissing college**

Conform advies met de aanvulling dat peiling commissie plaatsvindt met inzet van extern deskundige.

## COMMISSIEVOORSTEL

<b>Commissie</b>	: MIDDELEN, SPORT EN TOERISME/SAMENLEVING
<b>Datum commissievergadering</b>	: 16 december 2004.
<b>Agendapunt</b>	: 5a.
<b>Datum college</b>	: 23 november 2004.
<b>Onderwerp</b>	: peiling samenwerkingsmodel MFA.
<b>Bevoegd orgaan</b>	: burgemeester en wethouders.
<b>Portefeuillehouder</b>	: de heer E.H. van der Geest is uitgenodigd om tijdens de vergadering aanwezig te zijn.
<b>Behandeling</b>	: peiling
<b>Stukken ter inzage</b>	: ter vergadering zal een toelichting worden gegeven door <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 2px;">5.1.2e</span> <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 2px;">5.1.2e</span> <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 2px;">5.1.2e</span> <span style="background-color: #cccccc; padding: 0 2px;">5.1.2e</span> van KPMG Meijburg & Co.
<b>Bijlage(n)</b>	: geen.

---

### Voorstel

Peiling van de commissie ten aanzien van het standpunt dat kan worden ingestemd met de door KPMG Meijburg & Co. voorgestelde samenwerkingsvorm, waarbij de gemeente niet deelneemt in de op te richten rechtspersoon voor de bouw van de Multifunctionele Accommodatie (MFA) en onder voorbehoud dat de uitwerking van de voorgestelde oplossing in opdracht van de drie beoogde eigenaren uitwijst dat deze oplossing past binnen de (fiscale) wetgeving.

---

Geachte commissie,

### Inleiding

In de uitwerking van het raadsbesluit van 26 juni 2003 om de MFA te realiseren is met de instellingen gesproken over de wijze van samenwerking, de voorwaarden waaronder en de rechtsvorm waarin dit gaat plaatsvinden. Onderstaand wordt ingegaan op de te kiezen rechtsvorm in relatie tot de fiscale mogelijkheden. Hierbij zijn de rol en de verantwoordelijkheid van de gemeente nadrukkelijk aan de orde. Uitgangspunt is een voorwaardenscheppende rol van de gemeente en een rechtsvorm die past bij overheidshandelen. Dat laatste houdt in dat de gemeente meewerkt aan het zoeken naar de best wettelijk mogelijke oplossing.

### Overeenstemming op hoofdlijnen

In grote lijn is overeenstemming bereikt over de samenwerkingsstructuur waarbinnen het gebouw wordt gerealiseerd en beheerd. De Nuborgh, Landstede en Molijn de Groot zijn gevraagd het voortouw te nemen om het gebouw te realiseren en onderdak te bieden aan de diverse gebruikers. In de uitwerking is vervolgens afgesproken dat de drie partijen samen de MFA gaan bouwen, waarna de Nuborgh voor het beheer van het eigen deel zorgt en beide anderen in een gezamenlijke beheersvorm zorgen voor het beheer van de rest van het gebouw. In dit deel van het gebouw wordt ook de Nuborgh overeenkomstig de afspraken 1000 m<sup>2</sup> medegebruik geboden (sportlokalen, mediatheek et cetera) en worden pieken in het leerlingental van de Nuborgh opgevangen.

Het bovenstaande is inmiddels verwerkt in een eerste versie van een concept-raamovereenkomst. De definitieve vorm van deze overeenkomst is onder andere afhankelijk van de keuze met betrekking tot de rechtsvorm, waarover dit rapport gaat. Tegelijk met het maken van de raamovereenkomst wordt een financiële uitwerking gemaakt waarin het beschikbare budget wordt toegerekend aan de verschillende onderdelen. Met deze gelijktijdige juridische en financiële uitwerking ontstaat een duidelijke basis van waaruit alle partijen aan het project kunnen werken.

### **Rechtsvorm**

Met betrekking tot de richting van de samenwerkingsvorm zijn adviezen ontvangen van Deloitte en KPMG Meijburg & Co. vanwege de fiscale aspecten. De drie beoogde eigenaren geven de voorkeur aan de oplossing van KPMG.

#### *Advies Deloitte*

Met het oog op mogelijke BTW-voordelen is Deloitte gevraagd om advies. In de buurgemeenten Elburg en Ermelo wordt op advies van Deloitte een procedure gevolgd voor de bouw van een VO-school die tot een besparing van zo'n 10% leidt vanwege BTW-voordelen. Onderzocht is of voor een breder project als de MFA een dergelijke oplossing ook mogelijk is. Deloitte heeft dit bevestigd. Het advies houdt in dat de gemeente de formele opdrachtgever is, terwijl in materiële zin de beoogde eigenaren het gebouw realiseren. De gemeente, als formele opdrachtgever, verkoopt het gebouw na realisering tegen een sterk lagere prijs dan de stichtingskosten aan de beoogde eigenaren. Een prijs van ongeveer 10% is fiscaaljuridisch haalbaar. Het verschil tussen de ontvangen BTW op de opbrengst uit verkoop en de terug te ontvangen betaalde BTW bepaalt in grote lijn het te behalen voordeel.

Bij de uitwerking van dit idee spelen nog een aantal achterliggende zaken een rol, maar wij laten dit buiten beschouwing omdat deze oplossing niet de voorkeur heeft van alle drie beoogde eigenaren. Bovendien komt de gemeente van een voorwaardenscheppende rol in een ongewenste actieve rol (ook al is het slechts een formeel opdrachtgeverschap).

#### *Advies KPMG Meijburg & Co.*

KPMG heeft een variant op de oplossing van Deloitte ingebracht. Hierbij vormen de drie beoogde eigenaren samen een commanditaire vennootschap (CV) voor de bouw van de MFA. De gemeente blijft hier buiten en heeft alleen een subsidierelatie met de CV, die wordt geborgd in de raamovereenkomst. Na realisering van het gebouw verkoopt de CV het gebouw in drie delen aan de beoogde eigenaren in de lijn zoals door Deloitte is voorgesteld. Overigens levert de gemeente voorafgaand aan het voorgaande de grond tegen een aannemelijke waarde. Deze opbrengst wordt deels via aanvullende subsidieverstrekking gecompenseerd. Deels gecompenseerd, omdat Landstede Educatie selfsupporting in het project deelneemt.

KPMG heeft gekozen voor een CV, omdat elke vennoot daarin aansprakelijk is voorzover men deelneemt. Daarmee wordt bereikt dat partijen samen en toch apart in de bouw van de MFA samenwerken. De risico's van dit 'samen en toch apart' (niemand is voor het geheel aansprakelijk) worden afgedekt in de raamovereenkomst.

Primair is de keuze voor een samenwerking in een CV en de uitwerking in de fiscaal aantrekkelijkste oplossing een zaak van drie instellingen. De gemeente staat daar als subsidieverstrekker formeel buiten. Anderzijds is de gemeente zo sterk bij het project betrokken dat de mening van de gemeente relevant en bovendien door de drie instellingen gevraagd is.

Afgezet tegen het in de inleiding vermelde uitgangspunt hoeft de gemeente geen bezwaar te hebben tegen de aangedragen oplossing. De gemeente blijft in de voorwaardenscheppende rol en de oplossing is een wettelijk mogelijke. Wat dit laatste betreft, denken wij nog het voorbehoud te maken dat de uitwerking van het gepresenteerde idee deze stelling ook bevestigt.

### **De beer en zijn huid**

Een globale becijfering geeft aan dat in totaal een besparing van ruim € 1 miljoen mogelijk kan zijn. De hoogte van het voordeel maakt het de moeite waard de klus aan te pakken. Op dit moment is echter de principenvraag aan de orde. Het lijkt ons goed pas over de bestemming van het voordeel te spreken als dit daadwerkelijk is gerealiseerd.

5.1.2e

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,  
de secretaris, de burgemeester,

J.J. Kerkhof ir. D.H.A. van Hemmen

**AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

Hieronder cm-stempel plaatsen		Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
<b>Gemeente Nunspeet</b>		B			
- 1 JUN 2005		W			
		W			
best. verantw. WGE	prim. verantw. BEST/BJ2	W			
klass.code: -1.841.43		W			
doc.soort: INTBE		S	216		
doc.nummer: 52006		Datum beslissing			

**Onderwerp: MFA**

Documentnaam	BZ-ra-554-SAMENWERKINGSOVEREENKOMST VOORSTEL COLLEGE	Raad	ja
Ambtenaar		Commissie	MSTS
Afdeling	Bestuur	- advies	<input type="checkbox"/>
Hoofd afdeling	5.1.2e 	- bijstand	<input type="checkbox"/>
	5.1.2e 	- t.k.n.	<input checked="" type="checkbox"/>
Via		OR	nee
Inspraak		Openbaar	ja
Bijlage(n)	ja	Communicatie	ja
	<input checked="" type="checkbox"/> - concept-overeenkomst	Datum	1-6-2005
	<input type="checkbox"/> - concept-commissievoorstel	Cm-nummer	
	<input type="checkbox"/> - concept-raadsvoorstel		

**Samenvatting**

Bijgevoegd treft u aan de samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van de MFA. Geadviseerd wordt te besluiten de overeenkomst met Stichting Molijn - de Groot, Stichting Landstede en De Nuborgh te sluiten, wethouder Van der Geest te machtigen en voorzover nodig te mandateren de overeenkomst namens de gemeente Nunspeet respectievelijk namens u te ondertekenen en de commissie MSTS en vervolgens de raad van zowel uw besluit als de inhoud van de overeenkomst in kennis te stellen.

**Advies aan burgemeester en wethouders**

Besluiten

- de bijgevoegde samenwerkingsovereenkomst met Stichting Molijn - de Groot, Stichting Landstede en De Nuborgh te sluiten;
- wethouder Van der Geest te machtigen en voorzover nodig te mandateren de overeenkomst namens de gemeente Nunspeet respectievelijk namens u te ondertekenen;
- de commissie MSTS en vervolgens de raad van zowel uw besluit als de inhoud van de overeenkomst in kennis te stellen.

## TOELICHTING

### **Aanleiding/probleemstelling**

De samenwerkingsovereenkomst met Stichting Molijn - de Groot, Stichting Landstede en De Nuborgh, ten behoeve van de MFA, is op uitvoerend niveau zover 'uitonderhandeld' dat deze aan de respectievelijke besluitvormende organen van partijen kan worden voorgelegd.

Bijgaand treft u de samenwerkingsovereenkomst aan. De overeenkomst voldoet aan het raadsbesluit van 26 juni 2003. Daarnaast is de overeenkomst in overeenstemming met de wensen van de andere partijen. In het bijzonder is tegemoetgekomen aan de wens van De Nuborgh om, gelet op haar uit de onderwijswetgeving voortvloeiende bijzondere positie, in de overeenkomst te verwoorden wat de gevolgen van mogelijke wijzigingen in leerlingenaantallen zullen zijn voor de uitvoering van de overeenkomst, die een looptijd heeft van dertig jaar. De exacte hoogte van de eigen inbreng van partijen ten slotte, wordt bepaald in de nog op te stellen en bij de overeenkomst te voegen financiële bijlage, die binnen zes weken na ondertekening van de overeenkomst, moet zijn opgesteld. Deze bijlage wordt vanzelfsprekend afzonderlijk aan u voorgelegd.

Geadviseerd wordt de overeenkomst te sluiten, wethouder Van der Geest – in zijn hoedanigheid als projectwethouder – te machtigen en voorzover nodig te mandateren de overeenkomst namens de gemeente Nunspeet respectievelijk u te ondertekenen, en vervolgens de commissie MSTs en de raad van uw besluit en de inhoud van de overeenkomst in kennis te stellen.

---

BZ-ra-554-SAMENWERKINGSOVEREENKOMST VOORSTEL COLLEGE

COLLEGEVERGADERING VAN: 6 juni '05

NR.: 9

**Beslissing college**

Heragenderen op 14-6-'05 met meenemen van de financiële paragraaf, de consequenties van artikel 15.3 voor de gemeente en het betrekken van gemeenteraad en commissie bij de besluitvorming.

## VERZENDADVIES

Afdeling:	Bestuurlijke en Juridische Zaken		Paraaf	
Behandelend ambtenaar:	mr. R.F. van Aalst		afd.hoofd	
Wijze van afhandeling:	Normaal			
Prioriteit:	Normaal	Uiterste verzenddatum:		
Bijlagen:				
Bijzonderheden:				

## SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

### Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, Gemeente Nunspeet, zetelende te Nunspeet, aan het ( ), ( ), krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer ( ), die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 3 december 2004, hierna te noemen: de "**Gemeente**";
2. De Stichting **Molijn-de Groot**, gevestigd en kantoorhoudende te Nunspeet aan de 5.1.2e ( ), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41035076, hierna te noemen: "**Molijn**", te dezen vertegenwoordigd door de heren 5.1.2e voorzitter, drs. 5.1.2e secretaris, en de heer V.D.M. van Gilse, penningmeester;
3. De Stichting Landstede, gevestigd te Zwolle aan de Dokter van Deenweg 70 ( 8025 BD), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41025299, hierna te noemen: "**Landstede**", te dezen vertegenwoordigd door de heren 5.1.2e voorzitter college van bestuur en 5.1.2e lid college van bestuur;
4. De ( ) Nuborgh, gevestigd te ( ) ingeschreven in het handelsregister onder nummer ( ), hierna te noemen: "**De Nuborgh**" te dezen vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer ( ),

De ondergetekenden sub 1, 2, 3, en 4 zijn hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen"

### In aanmerking nemende dat:

- a) Partijen wensen het voormalige Veluvineterrein te Nunspeet te vernieuwen tot een multifunctioneel gebied dat een aantal maatschappelijke activiteiten zal herbergen met een doeltreffende ontsluitingsstructuur en een aantrekkelijke groenstructuur;
- b) Partijen wensen in de op **bijlage 1** aangehechte Plankaart binnen het met stippellijn aangegeven Plangebied een gebouw met diverse maatschappelijke functies te realiseren. In het gebouw zullen partijen 2 tot en met 4 de activiteiten ontplooiën die zij krachtens hun doelstelling hebben;
- c) Partijen wensen een samenwerking aan te gaan ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de voorgenomen bebouwing, waarbij partijen 2 tot en met 4 het besluit van de raad van de gemeente van 26 juni 2003, nummer 128, (**bijlage 2**) zullen uitvoeren;
- d) De onderhavige samenwerkingsovereenkomst komt in hoofdlijnen op het volgende neer:

1. In het plangebied worden in grote lijnen de volgende planonderdelen gerealiseerd:
  - (i) ruimten specifiek voor Nuborgh
  - (ii) ruimten waaronder sportzalen, grote zaal, kleine zalen, horecavoorzieningen etc) voor Landstede Molijn CV ten behoeve van verhuur aan:
    - De Nuborgh, Landstede educatie, Landstede Welzijn, muziekschool, bibliotheek, Radix Jeugd-en Jongerenewerk (langdurige contracten);
    - Een breed scala van Nunspeetse verenigingen en commerciële organisaties ( jaarcontracten en incidentele contracten).

De planonderdelen inclusief de aanleg van voorzieningen ten behoeve van de openbare ruimten worden hierna gezamenlijk aangeduid als: het "Project",
2. Landstede en Molijn wensen een samenwerking aan te gaan met betrekking tot hun onderdeel van het Project, welke samenwerking neerkomt op een gezamenlijk opdrachtgeverschap voor de bouw van de aan hen op te leveren onderdelen van het Project alsmede een gezamenlijke exploitatie;

3. Landstede en Molijn zullen daartoe een afzonderlijke samenwerkingsovereenkomst sluiten die onder andere ten doel heeft de oprichting van Landstede/Molijn CV, hierna te noemen "LM CV", en de oprichting van een besloten vennootschap, "LM Beheer BV", die als beherend vennoot van LM CV zal optreden;
4. LM CV en Nuborgh wensen vervolgens een commanditaire vennootschap op te richten, genaamd "LMN Bouw CV", waarin LM CV voor 63,6 % en Nuborgh voor 35,4 % participeert. LMN CV krijgt van LM CV en Nuborgh afzonderlijk opdracht voor de realisatie van de voor de betreffende partijen bedoelde onderdelen van het Project;
5. LM CV en Nuborgh zullen tevens een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid oprichten, genaamd "LMN Bouw Beheer BV", welke besloten vennootschap als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap zal optreden en die voor 1% zal participeren in LMN CV;
6. de Gemeente verkoopt vervolgens de bouwrijpe grond aan LM CV en Nuborgh tegen een bedrag van € ( ) exclusief BTW;
7. LMN Bouw CV zal de betreffende onderdelen van het Project opleveren aan haar afzonderlijke opdrachtgevers LM CV en Nuborgh;
8. LM CV zal de voor haar ontwikkelde onderdelen van het Project verhuren aan Molijn en Landstede. De sportzaal c.q. Sportzalen zal/zullen mede in gebruik worden gegeven aan Nuborgh volgens een nader op te stellen gebruiksovereenkomst ten behoeve van actieve sportbeoefening. [NB: tijdstippen van gebruik, inrichting en gebruiksvergoeding zullen in gebruiksovereenkomst nader worden uitgewerkt].

Partijen wensen de boven omschreven structuur in hoofdlijnen nader uit te werken en vast te leggen in de onderhavige samenwerkingsovereenkomst, hierna te noemen: de "Overeenkomst";

**Zijn overeengekomen als volgt:**

#### **Artikel 1 Doel en samenwerking**

- 1.1 Partijen gaan hierbij een samenwerking aan ter verwezenlijking van de in de considerans vermelde doelstellingen. De samenwerking van Partijen is gericht op het (doen) ontwikkelen en realiseren van het Project binnen het in **bijlage 1** aangegeven Plangebied op een zo rendabel mogelijke wijze, met Partijen als toekomstige gebruikers van het Project. Partijen 2 tot en met 4 zullen daarbij het besluit van de raad van de gemeente van 26 juni 2003, nummer 128, (**bijlage 2**) uitvoeren, een en ander met inachtneming van de eventueel van toepassing zijnde aanbestedingsregels en de voor partij 4 toepasselijke Wet Voortgezet Onderwijs
- 1.2 Partijen gaan de onderhavige samenwerking jegens elkaar aan op basis van exclusiviteit, hetgeen meebrengt dat ieder van Partijen zich vanaf heden zal onthouden van directe en/of indirecte zelfstandige betrokkenheid bij de grondverwerving, ontwikkeling en/of realisatie van vastgoedprojecten en/of de voorzieningen ten behoeve van de openbare ruimten in (gedeelten van) het Plangebied anders dan die in deze Overeenkomst omschreven.

#### **Artikel 2 Oprichting LM CV**

- 2.1 Landstede en Molijn verplichten zich tegenover elkaar om zo spoedig mogelijk na inwerkingtreding van de onderhavige Overeenkomst de "LM CV" op te richten overeenkomstig het als **bijlage 3** aangehechte model oprichtingsakte. Landstede en Molijn richten zo spoedig mogelijk een besloten vennootschap "LM Beheer BV", op, volgens de als **bijlage 4** aangehechte model statuten.

- 2.2 Partijen zullen er voor zorgdragen, dat LM CV in haar financieringsbehoefte zal kunnen voorzien door de kapitaaldeelname door de vennoten van LM CV en eventuele (achtergestelde) leningen van de genoemde stille vennoten van de CV.
- 2.3 De stille vennoten van LM CV zijn gerechtigd tot de winsten van de CV conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van het model oprichtingsakte van de CV Bouw (**bijlage 3**) terwijl verliezen van de CV aan hen worden toegerekend conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van het model oprichtingsakte.
- 2.4 LM Beheer BV verbindt zich jegens Partijen 1, 2, 3 en 4 en jegens LM CV om er blijvend zorg voor te dragen dat de statuten van LM Beheer BV niet strijdig zijn met de inhoud van onderhavige Overeenkomst, noch met de oprichtingsakte van de CV.
- 2.5 Partijen verbinden zich jegens elkaar om te zorgen dat LM CV en LM Beheer BV onmiddellijk na hun oprichting toetreden tot de onderhavige Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende verplichtingen onverkort en onvoorwaardelijk zullen aanvaarden en alleen activiteiten zullen ontplooiën ter uitvoering van onderhavige Overeenkomst.

### **Artikel 3 Directievoering van LM CV**

- 3.1 Statutair bestuurder van LM CV is [ ]. De statutair bestuurder zal hierna worden aangeduid als: de "Directie".
- 3.2 De Directie zal alles doen en nalaten wat een goed bestuurder behoort te doen en na te laten en is gehouden de belangen van Landstede /Molijn CV optimaal te behartigen en te bevorderen, één en ander met inachtneming van deze Overeenkomst alsmede van haar Statuten en aanwijzingen van de algemene vergadering.

### **Artikel 4 Besluitvorming LM CV en LM Beheer BV**

- 4.1 De vennotenvergadering kan slechts besluiten indien alle vennoten ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Aan ieder der vennoten van LM CV komt in de vennotenvergadering stemrecht toe in de verhouding: Landstede 50% en Molijn: 50%.
- 4.2 De vennoten verbinden zich over en weer om hun stemrechten in de vennotenvergadering van LM CV zodanig aan te wenden als nodig is voor de goede uitvoering van het in deze Overeenkomst bepaalde.

### **Artikel 5 Oprichting van LMN Bouw CV**

- 5.1 De totale brutovloeroppervlakte van het Project bedraagt circa 9.500 m<sup>2</sup>, welke verdeeld zal worden op basis van beoogd gebruik in de volgende verhouding: LM CV: 64,2% (Landstede: 15,67% en Molijn: 48,53%) en Nuborgh: 35,8%. Lm CV en Nuborgh verplichten zich tegenover elkaar om zo spoedig mogelijk na inwerkingtreding van de onderhavige Overeenkomst de CV LMN Bouw CV op te richten overeenkomstig het als **bijlage 5** aangehechte model oprichtingsakte. De commanditaire vennoten van LMN Bouw CV verplichten zich om LMN Bouw Beheer BV op te richten volgens de als **bijlage 6** aangehechte model statuten, zijnde de beherend vennoot van LMN Bouw CV.
- De commanditaire vennoten zullen deelnemen in het kapitaal van LMN Bouw CV in gelijke verhouding als het beoogde gebruik, waarbij rekening wordt gehouden met een deelname in het kapitaal in de CV Bouw van 1% door LMN Bouw Beheer BV. De vennoten in LMN Bouw CV brengen bij de oprichting van de CV een bedrag in contanten in LMN Bouw CV in de verhouding waarin LM CV en Nuborgh eigendom verkrijgen in het Project [ dit zal tezamen 90 % zijn van de geprognostiseerde stichtingskosten].

- 5.2 Partijen zullen er voor zorgdragen, dat de LMN Bouw CV in haar financieringsbehoefte zal kunnen voorzien door de kapitaaldeelname door alle vennoten van LMN Bouw CV en eventuele (achtergestelde) leningen van alle stille vennoten van LMN Bouw CV . Indien en voorzover LMN Bouw CV een verzoek tot aanvullende financiering op haar vennoten zou doen, kan omtrent het verstrekken van aanvullende financiering aan LMN Bouw CV slechts besloten worden door middel van een unaniem besluit van de vennoten.
- 5.3 De vennoten van de LMN Bouw CV zijn gerechtigd tot de winsten van de CV conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de model oprichtingsakte van de CV Bouw (**bijlage 5**) terwijl verliezen van de CV Bouw aan hen worden toegerekend conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de model oprichtingsakte.
- 5.4 LMN Bouw Beheer BV verbindt zich jegens Partijen en jegens LMN Bouw CV om er blijvend zorg voor te dragen dat de statuten van LMN Bouw Beheer BV niet strijdig zijn met de inhoud van onderhavige Overeenkomst, noch met de oprichtingsakte van LMN Bouw CV.
- 5.5 Partijen verbinden zich jegens elkaar om te zorgen dat LMN Bouw CV en LMN Bouw Beheer BV onmiddellijk na hun oprichting toetreden tot de onderhavige Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende verplichtingen onverkort en onvoorwaardelijk zullen aanvaarden en alleen activiteiten zullen ontplooiën ter uitvoering van onderhavige Overeenkomst. [In de CV akte kan nader aangegeven worden wanneer de CV wordt geliquideerd].

#### **Artikel 6 Besluitvorming LMN CV en LMN Bouw Beheer BV**

- 6.1 De vennotenvergadering kan slechts besluiten indien alle vennoten ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Aan ieder der vennoten van de Bouw CV komt in de vennotenvergadering stemrecht toe in de in artikel 5 lid 1 weergegeven verhouding van deelname in het kapitaal van de Bouw CV. [NB: partijen dienen zich hier nog nader over uit te laten].
- 6.2 De vennoten verbinden zich over en weer om hun stemrechten in de vennotenvergadering van LMN Bouw CV zodanig aan te wenden als nodig is voor de goede uitvoering van het in deze Overeenkomst bepaalde.

#### **Artikel 7 Administratie van de LMN Bouw Beheer BV**

- 7.1 Bouw Beheer BV stelt een ondernemingsplan op, dat van kracht is na goedkeuring daarvan door de vergadering van de vennoten van LMN Bouw CV en de algemene vergadering van aandeelhouders van LMN Bouw Beheer BV.
- 7.2 LMN Bouw Beheer BV zal een zelfstandige administratie hebben, welke zal worden gevoerd door een door de Directie aan te stellen administrateur. De controle van de boekhouding en de jaarrekeningen van LMN Bouw Beheer BV zal door de algemene vergadering aandeelhouders worden opgedragen aan een externe registeraccountant. De kosten van de administratie en controle zullen ten laste van LMN Bouw Beheer BV komen.

#### **Artikel 8 Goedkeuring directiebesluiten van Bouw Beheer BV**

- 8.1 Onverminderd het bepaalde in de statuten van LMN Bouw Beheer BV, behoeven de navolgende besluiten van de Directie de goedkeuring van de vergadering van de vennoten van LMN Bouw CV en de algemene vergadering van aandeelhouders van LMN Bouw Beheer BV:
- a. het doen van voorstellen, voordrachten en/of bindende voordrachten voor de benoeming, schorsingen en/of ontslag van de directeuren en/of commissarissen in LMN Bouw Beheer BV;
  - b. het vervreemden of bezwaren van aandelen in LMN Bouw Beheer BV;

- c. het aangaan van duurzame rechtstreekse of middellijke samenwerking met een andere onderneming, het verbreken van een zodanige samenwerking, het nemen van een besluit tot fusie, overname of (juridische) splitsing;
- d. rechtstreekse of middellijke deelneming in het kapitaal van een andere onderneming en/of het aanvaarden of afstand doen van het beheer over andere ondernemingen en het beëindigen van zodanige deelnemingen;
- e. verkrijgen, bezwaren, vervreemden, huren of verhuren, en op andere wijze in gebruik of genot geven of nemen van registergoederen;
- f. het aangaan van geldleningen en kredietovereenkomsten alsmede het beleggen van gelden voor LMN Bouw Beheer BV of de CV;
- g. tot zekerheid bezwaren van goederen;
- h. het aangaan van verbintenissen waardoor de vennootschap voor langer dan één jaar wordt gebonden;
- i. het ondernemingsplan van LMN Bouw Beheer BV;
- j. de jaarlijkse exploitatiebegroting van LMN Bouw Beheer BV;
- k. het nemen van een besluit tot statutenwijziging van Bouw Beheer BV;
- l. het nemen van een besluit tot ontbinding van LMN Bouw Beheer BV;
- m. uitgifte van aandelen in het kapitaal van LMN Bouw Beheer BV;
- n. beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 5 van de statuten van LMN Bouw Beheer BV;
- o. het verlenen van rechten tot het deelnemen van aandelen in het kapitaal van LMN Bouw Beheer BV;
- p. uitkering van de winst;
- q. opdracht aan de directie tot het doen van aanvraag tot faillietverklaring van LMN Bouw Beheer BV;
- r. het aanvragen van surseance van betaling door LMN Bouw Beheer BV;
- s. machtiging zoals bedoeld in artikel 6 lid 2 van de statuten van LMN Bouw Beheer BV;
- t. goedkeuring zoals bedoeld in artikel 7 lid 12 van de statuten van LMN Bouw Beheer BV;
- u. goedkeuring zoals bedoeld in artikel 7 lid 14 van de statuten van LMN Bouw Beheer BV.

## **FASE I FINANCIERING, PLANONTWIKKELING EN ORGANISATIE**

### **Artikel 9 Slopen bestaande opstallen en bouwrijp maken percelen**

- 9.1 De Gemeente heeft voor haar rekening en risico zorggedragen voor de sloop van bestaande opstallen gevestigd op de percelen grond van het Plangebied en tevens voor het bouwrijp maken van de betreffende percelen.
- 9.2 Onder bouwrijp maken als bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt verstaan: het ontdoen van de grond van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels, het verwijderen van bomen en boomstronken, het dempen van sloten, het egaliseren van het terrein, alsmede het verrichten van alle verdere noodzakelijke grondwerkzaamheden, de verwijdering van bouwresten en andere obstakels tot een diepte van 1,50 m onder het toekomstige maaiveld en in geval van bestaande bebouwing tot een diepte die nodig is om alle bouwresten en andere obstakels te verwijderen, het aanleggen van dusdanige voorzieningen dat het bouwterrein ten behoeve van de realisering van de bouw kan worden bereikt door het bouwverkeer, het aanleggen van (pers) rioleringen, een bemalinginrichting en het realiseren van voldoende ontwatering ten behoeve van de bouw- en woonfase, een en ander conform de eisen gesteld in de bestekken, Partijen genoegzaam bekend.

### **Artikel 10 Verwerving bouwrijpe percelen**

- 10.1 De Gemeente zal aan LM Beheer CV verkopen en leveren, en LM Beheer CV zal van de Gemeente kopen en geleverd krijgen, de percelen bouwrijpe grond gelegen aan de( ), kadastraal bekend Gemeente Nunspeet, sectie E nummers ( ) (ged.), (ged.) en (ged.), groot ca. ( ) centiare. De levering van de hiervoor genoemde registergoederen zal in nader onderling overleg tussen de Gemeente en LM Beheer CV worden bepaald.

- 10.2 De Gemeente zal aan Nuborgh verkopen en leveren, en Nuborgh zal van de Gemeente kopen en geleverd krijgen, de percelen bouwrijpe grond gelegen aan de( ), kadastraal bekend Gemeente Nunspeet, sectie E nummers ( ) (ged.), (ged.) en (ged.), groot ca. ( ) centiare. De levering van de hiervoor genoemde registergoederen zal in nader onderling overleg tussen de Gemeente en ( ) worden bepaald.
- 10.3 De hoogte van de koopsom van de in lid 1 van dit artikel bedoelde bouwrijpe percelen grond bedraagt € ( ), exclusief BTW, welke koopsom op het moment van levering van de percelen zal worden voldaan.
- 10.4 De hoogte van de koopsom van de in lid 2 van dit artikel bedoelde bouwrijpe percelen grond bedraagt € ( ), exclusief BTW, welke koopsom op het moment van levering van de percelen zal worden voldaan.
- 10.5 De bouwrijpe percelen zullen door de Gemeente aan LM Beheer CV en Nuborgh worden geleverd in fiscaal bouwrijpe staat, evenwel met alle daaraan verbonden lusten en lasten, zichtbare en onzichtbare gebreken, zonder enige andere vrijwaring van de zijde van de Gemeente dan omtrent de eigendom en levering vrij van huur en pacht, andere gebruiksrechten en vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen.
- 10.6 De Gemeente en LM Beheer CV en Nuborgh zullen één en ander uitwerken in een nog te sluiten koopovereenkomst en leveringsakte, waarin in ieder geval zal worden opgenomen, dat:
- a) De Gemeente verklaart dat er zich geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond in het Plangebied bevinden die voor het beoogd toekomstige gebruik een belemmering vormen;
  - b) Indien tijdens de (voorbereidende) werkzaamheden ten aanzien van de bodem waarop het Project wordt gerealiseerd niettemin zou blijken van de aanwezigheid van voor mens en/of milieu gevaarlijke of schadelijke stoffen die van een zodanige concentratie en aard zijn dat redelijkerwijze niet kan worden gebouwd zonder eerst tot sanering over te gaan, de Gemeente binnen redelijke termijn gehouden is voor haar rekening en risico tot bestemmings- c.q. gebruiksgericte sanering van de betreffende bodem over te gaan;
  - c) De onroerende zaakbelasting en alle verdere eigenaarslasten welke van de bouwpercelen geheven worden, voor rekening van Landstede/Molijn CV en Nuborgh komen en of haar rechtsopvolgers met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de datum van het verlijden van de leveringsakte ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of aan wie de verplichting tot betaling is opgelegd;
  - d) De juiste grootte en begrenzing van het verkochte zal worden vastgesteld na ambtshalve uitmeting vanwege het kadaster;
  - e) De bouw kavels voor risico van LM Beheer CV en Nuborgh zijn vanaf de datum van verlijden van de akte van levering of zoveel eerder als bouw kavels door of namens LM Beheer CV en Nuborgh in gebruikt worden genomen;
  - f) Alle kosten en rechten met betrekking tot de overdracht, levering en kadastrale inmeting van bedoelde registergoederen voor rekening van LM Beheer CV en Nuborgh zijn.

## **Artikel 11 Financiering**

- 11.1 De kosten van het Project en de financiële dekking zijn begroot op basis van het door Partijen vastgestelde ontwerp en het besluit van de Gemeenteraad d.d. 26 juni 2003 en het nog in een bestuursvergadering vast te stellen financieel model. Partijen zijn ten opzichte van elkaar verplicht om uiterlijk binnen zes weken na ondertekening van de onderhavige overeenkomst overeenstemming te bereiken over het financieel model en de afspraken terzake vast te leggen in een als bijlage 7 aan deze overeenkomst aan te hechten bijlage .

- 11.2 De betalingen van de bedragen zoals genoemd in het financieel model als bedoeld in lid 1 van dit artikel door de Gemeente aan LMCV en Nuborgh is afhankelijk van de liquiditeitsbehoefte van deze partijen voor het Project, en overeenkomstig een nader tussen de Gemeente en LMCV en Nuborgh overeen te komen liquiditeitsprogramma.
- 11.3 Het financieel model is voor partijen taakstellend, echter indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst bij nacalculatie blijkt dat sprake is van onder- of overschrijding van het totale bedrag aan investeringskosten als vermeld in het financieel model, dan zijn de Partijen 2, 3 en 4 verplicht, c.q. gerechtigd de financiële dekking naar boven of beneden aan te passen. Indien een overschrijding van de investeringskosten vermeld in het financieel model echter direct te herleiden valt tot een door een van de partijen opgedragen wijziging in het programma van eisen, dan zal de overschrijding door de partij die de wijziging heeft opgedragen voor dekking van de overschrijding zorgdragen.

## **Artikel 12 Planontwikkeling**

- 12.1 De voorbereiding en ontwikkeling van het Project geschiedt door LMN Bouw CV. De hieruit voortvloeiende kosten komen ten laste van de projectbegroting als bedoeld in artikel 14. Tot de planontwikkeling behoren in ieder geval de volgende werkzaamheden:
- Het vaststellen van ramingen, begrotingen en de projectplanning terzake van de bouwplanontwikkeling en bouwuitvoering;
  - Het (laten) opstellen en vaststellen van de benodigde Programma's van Eisen en budgetbegrotingen van de te realiseren projectonderdelen;
  - Het verstrekken van opdrachten aan derden/adviseurs ten laste van de daarvoor gestelde budgetten, waaronder opdrachten aan de landschapsarchitect, architect, constructeur en ingenieursbureaus, onder meer ten behoeve van het opstellen van het VO, de afwerkstaat, het DO en het bestek;
  - Het opstellen van een nadere taakverdeling voor verdere planuitwerking van het Project, daaronder begrepen een overzicht van de te verstrekken opdrachten in de plan- en realisatiefase;
  - Het controleren van de bouwprijzen;
  - Het bewaken en periodiek evalueren van de continuïteit –waaronder de projectplanning-, procedures, overeengekomen budgetten en kwaliteit van het Project,
- 12.2 De planontwikkeling eindigt door goedkeuring door LMN Bouw CV van het bestek en bestektekeningen, de vaststelling van het definitieve budget, de definitieve exploitatiebegroting, de stichtingskosten en de contractplanning, welke goedkeuring vervolgens schriftelijk zal worden vastgelegd in de eerstvolgende notulen van de bestuursvergadering van het bestuur van LMN Bouw CV.
- 12.3 De realisatiefase vangt niet eerder aan dan nadat de planontwikkeling is beëindigd.

## **Artikel 13 Organisatie van de samenwerking**

- 13.1 Ten behoeve van de dagelijkse samenwerking tussen Partijen in de planontwikkelingsfase en de realisatiefase wordt een bouwcommissie ingesteld. Partijen 2, 3 en 4 wijzen vertegenwoordigers aan die in de bouwcommissie zullen deelnemen.

13.2 De bouwcommissie heeft tot taak:

- Het vaststellen van ramingen, begrotingen en de projectplanning terzake van de bouwplanontwikkeling en bouwuitvoering;
- Het proces van planontwikkeling en realisering van het Project, binnen de wettelijke kaders die het bestuur van LMN Bouw CV daartoe gegeven is, zodanig te begeleiden dat de daarvoor noodzakelijke besluiten door de daartoe bevoegde organen van Partijen worden genomen binnen de termijnen die zijn opgenomen in de projectplanning;
- Het (laten) opstellen en vaststellen van de benodigde Programma's van Eisen en budgetbegrotingen van de te realiseren projectonderdelen;
- Het verstrekken van opdrachten aan derden/adviseurs;
- Overleg voeren met de gemeentelijke, provinciale en rijksoverheid inzake de te verlenen goedkeuringen, vergunningen, toewijzingen en beschikkingen;
- Het adviseren en voorbereiden van 'go'- en 'no-go'-momenten, zijnde besluiten waaraan de besturen van Partijen haar schriftelijke goedkeuring dienen te geven;
- Het controleren van de bouwprijzen;
- Het bewaken en periodiek evalueren van de continuïteit –waaronder de projectplanning-, procedures, overeengekomen budgetten en kwaliteit van het Project;
- Beoordelen van stukken welke door derden aan LMN Bouw Beheer BV of LMN Bouw CV worden voorgelegd.

13.3 De bouwcommissie voert zo dikwijls als de voorzitter dit noodzakelijk oordeelt overleg.

#### **Artikel 14 Projectbegroting**

14.1 Partijen zijn ten opzichte van elkaar verplicht om uiterlijk binnen zes weken na ondertekening van de onderhavige overeenkomst overeenstemming te bereiken over de projectbegroting en de afspraken terzake vast te leggen in een als bijlage 8 aan deze overeenkomst aan te hechten bijlage. De projectbegroting zal continu worden aangepast.

### **FASE II REALISATIE**

#### **Artikel 15 Verplichtingen Gemeente**

15.1 De Gemeente neemt een inspanningsverplichting op zich om het bestemmingsplan betrekking hebbend op het projectgebied ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project te wijzigen, als ook, zolang dit bestemmingsplan nog geen (volledige) rechtskracht heeft verkregen, haar medewerking te verlenen aan het verlenen van de voor realisering van het plan benodigde bouw- en aanlegvergunning(en).

De Gemeente zal bevorderen dat Gedeputeerde Staten van Gelderland het bestemmingsplan goedkeurt, en zal zich zonodig tegen een eventuele onthouding van die goedkeuring verzetten, indien noodzakelijk ook in rechte. Zulks geldt evenzeer in het geval door toedoen van derden het bestemmingsplan geen rechtskracht verkrijgt. Ook in dat geval zal de Gemeente de inspanning op zich nemen een gewijzigd bestemmingsplan ten behoeve van het Project rechtskracht te laten verkrijgen op basis waarvan het Plan kan worden uitgevoerd.

15.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1, zal de Gemeente niet aansprakelijk zijn, indien andere overheden de voor de totstandkoming van het Project vereiste goedkeuring niet verlenen, tenzij zulks te wijten is aan grove onachtzaamheid van de Gemeente.

- 15.3 De Gemeente zal - onverlet de verplichtingen van de andere partijen- er voor zorg dragen dat de continuïteit van de exploitatie van het Project gedurende de looptijd van deze samenwerkingsovereenkomst is gewaarborgd, onder meer door er voor zorg te dragen dat eventuele leegstand van de verschillende Projectonderdelen wordt tegengegaan dan wel wordt voorkomen door, voor zover het binnen de mogelijkheden van de Gemeente ligt, zelf een andere huurder te vinden en indien zulks niet mogelijk blijkt te zijn, toestemming aan partijen 2, 3 en 4 te verlenen om zonodig de bestemming van een Projectonderdeel c.q. de Projectonderdelen zodanig te wijzigen dat de exploitatie door LM CV toch voortgezet kan worden.

#### **Artikel 16 Aanvang realisatiefase**

- 16.1 LMN Bouw CV zal het Project doen realiseren door een aannemer aan wie het Project is gegund naar aanleiding van een gevoerde aanbestedingsprocedure conform de Richtlijn Werken.
- 16.2 De bouwwerkzaamheden vangen aan volgens planning (**bijlage 9**) één en ander overeenkomstig hetgeen hierover is opgenomen in de aannemingsovereenkomst tussen LMN Bouw CV en aannemer. Mogelijke vertragingen in de ontwikkeling en/of realisatie van het Project -ongeacht de oorzaak- kunnen op geen enkele wijze tot aansprakelijkheid van LMN Bouw CV jegens de andere Partijen bij deze Overeenkomst leiden. LMN Bouw CV zal op geen enkele wijze kunnen worden aangesproken tot betaling van eventuele schade die de Gemeente, Molijn, Landstede en of Nuborgh bij deze Overeenkomst direct of indirect als gevolg van de ontstane vertraging mocht hebben geleden.
- 16.3 LMN Bouw CV zal de planning nader detailleren, waardoor afstemming kan plaatsvinden van de tijdstippen waarop respectievelijk de termijnen waarbinnen de openbare nutsbedrijven de door hen uit te voeren werken zullen verrichten, een en ander om te voorkomen dat de (bouw)werkzaamheden, het bouwrijp maken en de overige werkzaamheden elkaar belemmeren.

#### **Artikel 17 Oplevering Project**

- 17.1 Met betrekking tot de uitvoering en oplevering van het Project worden de navolgende afzonderlijke planonderdelen onderscheiden:
- (i) ruimten specifiek voor Nuborgh
  - (ii) ruimten waaronder sportzalen, grote zaal, kleine zalen, horecavoorzieningen etc) voor Landstede Molijn CV ten behoeve van verhuur aan:
    - De Nuborgh, Landstede educatie, Landstede Welzijn, muziekschool, bibliotheek, Radix Jeugd-en Jongerenwerk (langdurige contracten);
    - Een breed scala van Nunspeetse verenigingen en commerciële organisaties ( jaarcontracten en incidentele contracten).
- 17.2 De staat van oplevering met betrekking tot het afwerkingsniveau van de gebouwen die tot het Project behoren, zal door Partijen worden vastgelegd in een afwerkstaat. Na het vaststellen van de afwerkstaat zijn de Partijen in de hoedanigheid van (toekomstige) gebruikers van de onderscheidelijke planonderdelen niet gerechtigd nog wijzigingen in de afwerking op te dragen aan de aannemer.
- 17.3 De realisatiefase eindigt met de oplevering van het Project en overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 lid 1 en de eindafrekening van de door LMN Bouw CV in te schakelen aannemer voor de realisatie van het Project is voldaan.
- 17.4 Het Project zal worden opgeleverd aan Nuborgh en LM CV.

## **Artikel 18 CAR-verzekering**

- 18.1 LMN Bouw CV zal middels de te sluiten aannemingsovereenkomst zorgdragen dat de bouw verzekerd is door middel van een CAR-verzekering met aansprakelijkheidsdekking door de aannemer waarvan de kosten in de aanneemsom zullen zijn begrepen. De CAR-verzekering dient primaire dekking te verlenen.

## **FASE IV EXPLOITATIE**

### **Artikel 19 Overeenkomsten**

- 19.1 Molijn en Landstede zullen nadere afspraken in een afzonderlijke overeenkomst maken over de gezamenlijke exploitatie van het aan LM CV op te leveren onderdeel van het Project.
- 19.2 LM CV en Nuborgh zullen een afzonderlijke gebruiksovereenkomst sluiten ten aanzien van het gebruik van sportzalen, de grote zaal en horecavoorzieningen.
- 19.3 Partijen zullen in de statuten van de nog op te richten Vereniging van Eigenaren onder meer afspraken maken over de gezamenlijke en individuele verplichtingen met betrekking tot het groot onderhoud van de Projectonderdelen en over de in dit kader aan de gemeente te verstrekken garanties.

### **BTW**

- 19.4 Partijen komen overeen dat in de te sluiten huur- of gebruiksovereenkomsten is bepaald dat de LM CV aan haar huurders en/of gebruikers over de vergoeding, mits mogelijk op grond van de wettelijke bepalingen - omzetbelasting in rekening zal brengen. Ter zake van de afzonderlijk te sluiten huurovereenkomsten zal worden vastgesteld of sprake is van BTW-belaste verhuur of vrijgestelde verhuur, waarbij voor een enkele huurder meerdere huurovereenkomsten kunnen worden afgesloten. Als bij het vaststellen van de betreffende huurovereenkomst uitgangspunt is geweest dat de respectievelijke huurders het door hen gehuurde niet voor ten minste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage gebruiken zullen voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodat niet kan worden geopteerd voor belaste (ver)huur, geldt het gestelde in het volgende lid van dit artikel.
- 19.5 Partijen komen overeen dat in de te sluiten huurovereenkomsten zal worden opgenomen dat de huurders aan de LM CV, naast de huurprijs, een afzonderlijke vergoeding verschuldigd zijn, zijnde een zodanige vergoeding dat de LM CV volledig wordt gecompenseerd voor:
- a) de door de LM CV als gevolg van het niet kunnen opteren voor belaste verhuur verschuldigde omzetbelasting; en
  - b) de door de LM CV als gevolg van het niet kunnen opteren voor belaste verhuur niet verrekenbare omzetbelasting aan haar in rekening gebracht door derden ter zake van de exploitatie van het gehuurde of investeringen.

### **Artikel 20 Beleid en beheer**

- 20.1 Partijen verplichten zich jegens elkaar om ten aanzien van het beheer van het gerealiseerde Project nadere afspraken te maken en deze afspraken vast te leggen in een aparte beheersovereenkomst.

## **FASE V OVERIGE BEPALINGEN**

### **Artikel 21 Aansprakelijkheid**

- 21.1 Iedere partij is ten opzichte van de overige Partijen verantwoordelijk voor een goede, deugdelijke en tijdige nakoming van de ten aanzien van het Project overeengekomen verplichtingen.
- 21.2 De partij die toerekenbaar tekort is geschoten in zijn verplichtingen jegens de andere partij en of onrechtmatig heeft gehandeld jegens derden is gehouden alle hieruit voortvloeiende schade, waaronder begrepen doch niet beperkt tot kosten, boetes van welke aard dan ook, bedrijfsschade en andere indirecte schade, alleen te dragen en zal de andere partij tegen alle aanspraken van derden vrijwaren. Een en ander laat onverlet dat mogelijke vertragingen in de ontwikkeling en/of realisatie van het Project – ongeacht de oorzaak - op geen enkele wijze tot aansprakelijkheid van LMN Bouw CV jegens de andere Partijen kan leiden, zoals bedoeld in de artikelen 21.3 en 21.4.
- 21.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor het geval de voor het realiseren van het Project benodigde vergunningen op verzoek van derden-belanghebbenden worden vernietigd of goedkeuringen niet worden verleend.
- 21.4 Het risico van gehonoreerde planschadeclaims ex. Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening komt voor rekening van de Gemeente.
- 21.5 De Gemeente draagt en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het geval het bestemmingsplan en/of vergunningen – al dan niet op vordering of verzoek van derden – niet in stand blijven of anderszins daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
- 21.6 Nuborgh, Landstede en Molijn de Groot vrijwaren de Gemeente voor schade aan casu quo voor derden voor zover die schade voortvloeit uit de (publiekrechtelijke) verplichtingen bedoeld in artikel 15 lid 1, zoals bijvoorbeeld schade ten gevolge van vernietiging van besluiten en/of het niet verkrijgen van vereiste goedkeuringen.
- 21.7 De verplichtingen die de Gemeente op grond van deze overeenkomst op zich neemt, zijn geen resultaats- maar inspanningsverplichting. Het niet-doorgaan van het Plan als gevolg van het niet inspannen door Gemeente levert een schadevergoedingsplicht jegens de andere Partijen op.

### **Artikel 22 Overdracht van rechten**

- 22.1 Het is Partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere betrokken partijen rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

### **Artikel 23 Opschortende voorwaarde**

- 23.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van het bevoegde orgaan van de gemeente Nunspeet respectievelijk de besturen van Nuborgh, Landstede en Molijn de Groot.

## **Artikel 24 Duur van de overeenkomst en tussentijdse beëindiging**

- 24.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het Project. Deze Overeenkomst eindigt in elk geval van rechtswege na de duur van 30 jaar na inwerkingtreding van deze Overeenkomst, dan wel ingeval Partijen zulks tussentijds gezamenlijk unaniem en schriftelijk overeenkomen.
- 24.2 Partijen doen afstand van het recht om deze Overeenkomst tussentijds te beëindigen door ontbinding.
- 24.3 In afwijking van het in lid 2 van dit artikel bepaalde kan deze Overeenkomst – zonder tussenkomst van de rechter – worden ontbonden:
- a) ingeval één der Partijen, na daartoe door één der andere Partijen schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van onderhavige Overeenkomst op grond waarvan instandhouding van deze Overeenkomst in redelijkheid niet langer kan worden gevergd;
  - b) door ieder der Partijen zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, door het enkele feit dat één der Partijen haar faillissement aanvraagt dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt, de datum waarop zij in staat van faillissement worden verklaard, een aanvraag tot surséance van betaling bij de rechtbank indient, een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden, dan wel de dag waarop zij wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
- 24.4 Ontbinding of tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst dient door een der Partijen tegenover elk van de andere Partijen schriftelijk te worden ingeroepen, met inachtneming van een termijn van twee kalendermaanden. Na ontbinding of tussentijdse beëindiging dient de partij tot wie de ontbinding dan wel tussentijdse beëindiging zich richtte de andere partij te vrijwaren voor aanspraken van derden, voor zover die geen betrekking hebben op een periode gelegen voor de beëindiging.
- 24.5 Ingeval van een ontbinding of tussentijdse beëindiging als bedoeld in dit artikel is de partij ten aanzien van wie zich een omstandigheid heeft voorgedaan als bedoeld in lid 3 sub a van dit artikel, dan wel de partij die in verzuim is als bedoeld in lid 4 van dit artikel, gehouden de daaruit voortvloeiende schade aan de andere Partijen te vergoeden. Indien de Overeenkomst tussentijds wordt beëindigd door een omstandigheid als bedoeld in lid 3 sub b, dan verblijft het reeds uitgevoerde gedeelte van de Overeenkomst aan de andere Partijen. Voorzover nodig verleent de partij bij wie de omstandigheid als bedoeld in lid 3 sub b zich heeft voorgedaan, daaronder eventueel begrepen de curator of bewindvoerder, de andere Partijen een onherroepelijke volmacht tot het verrichten van alle vereiste (leverings)handelingen welke voor een correcte uitvoering van bedoelde verblijving nodig is, welke volmacht niet vervalt door de liquidatie of het faillissement van de gevolmachtigde.

- 24.6 In geval van beëindiging van deze overeenkomst zal het aan Nuborgh toebehorende gedeelte van het Project inclusief de ondergrond op grond van de Wet Voortgezet Onderwijs van rechtswege aan de gemeente terugvallen. Het aan LM CV toebehorende deel van het Project inclusief de ondergrond wordt verkocht, waarbij partij 1 het recht van eerst koop heeft. Partijen 1, 2 en 3 bepalen in onderling overleg de verkoopprijs, die wordt gebaseerd op een marktconforme taxatie. De opbrengst wordt toegerekend aan partijen 1, 2 en 3, waarbij het aan ieder van hen toe te kennen deel van de opbrengst is gerelateerd aan hun historische inbreng. Indien partijen over de verdeling van de opbrengst geen overeenstemming kunnen bereiken, benoemen partijen een of meer deskundigen die op basis van de in dit artikellid genoemde uitgangspunten de verdeling van de opbrengst bepalen. Onder historische inbreng wordt hier verstaan de investeringen die partijen conform bijlage 7 doen, vermeerderd met investeringen, niet zijnde onderhoudsinvesteringen, tot het moment van verkoop van het Project.

#### **Artikel 25 Gewijzigde omstandigheden**

- 25.1 Bij ingrijpende wijzigingen van de (markt)omstandigheden, waaronder een drastische terugloop in het leerlingenaantal, of van publiekrechtelijke regelingen, alsmede bij besluiten tot niet of slechts gedeeltelijke goedkeuring of tot schorsing of vernietiging van besluiten die uit deze Overeenkomst voortvloeien (c.q. hebben geleid tot deze overeenkomst) en die naar het oordeel van (één der) Partijen gevolgen hebben voor de rechtsverhouding tussen Partijen, zullen Partijen trachten in onderling overleg tot een voor beide Partijen aanvaardbare aanpassing van die rechtsverhouding te geraken, daarbij rekening houdend met hun wederzijdse belangen en de voor partijen toepasselijke regelgeving, waaronder voor Nuborgh de Wet Voortgezet Onderwijs.
- 25.2 Indien het overleg als bedoeld in het vorige lid niet binnen redelijke termijn plaatsvindt of niet tot overeenstemming leidt, heeft de meest gereede partij het recht deze omstandigheid aan te merken als een geschil zoals bedoeld in artikel 28.

#### **Artikel 26 Partiële nietigheid**

- 26.1 Nietigheid van één der bepalingen in deze Overeenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen niet aan. Zowel nietige bepalingen als leemten in deze Overeenkomst zullen worden vervangen dan wel aangevuld, zodanig dat deze binnen de aard en strekking van de Overeenkomst vallen.

#### **Artikel 27 Vertrouwelijkheid**

- 27.1 Partijen zullen strikte vertrouwelijkheid in acht (doen) nemen ten aanzien van de tekst van deze overeenkomst en hieruit voortvloeiende overeenkomsten en alle informatie welke in het kader daarvan wordt verkregen, met dien verstande dat Partijen niet tot geheimhouding verplicht zijn voor zover verstrekking van gegevens plaatsvindt in het kader van de behartiging van een publiek belang, de uitoefening van publiekrechtelijke taken of de naleving van wettelijke voorschriften.
- 27.2 Voor zover communicatie of publiciteit met betrekking tot in deze overeenkomst geregelde onderwerpen jegens derden noodzakelijk of wenselijk is, zal zulks zoveel mogelijk in onderling overleg en uniform geschieden.

#### **Artikel 28 Geschillen**

- 28.1 Elk geschil dat uit hoofde van deze Overeenkomst tussen Partijen mocht ontstaan, zullen Partijen trachten in onderling overleg in der minne te schikken, daarbij rekening houdend met de wederzijdse belangen.

- 28.2 Indien het overleg als bedoeld in het vorige lid niet binnen een redelijke termijn plaatsvindt of niet tot overeenstemming leidt, zullen Partijen trachten het geschil op te lossen met behulp van Mediation conform het daartoe strekkende reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de Mediation.
- 28.3 Indien het onmogelijk gebleken is een geschil als bedoeld in lid 2 op te lossen met behulp van Mediation, zal ieder der Partijen bevoegd zijn dat geschil voor te leggen aan de bevoegde burgerlijke rechter.
- 28.4 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **Artikel 29 Domicilie**

- 29.1 Partijen kiezen terzake van de uitvoering van deze Overeenkomst woonplaats ten eigen kantore zoals aangegeven in de aanhef van de Overeenkomst. Bij wijziging van het kantooradres van één der Partijen zal deze partij de andere Partijen hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte stellen.

#### **Artikel 30 Slotbepalingen**

- 30.1 De considerans en de aan deze Overeenkomst gehechte, door parafen van Partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze Overeenkomst, maken integraal deel uit van de Overeenkomst.
- 30.2 Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de Overeenkomst en de bijlagen als bedoeld in lid 1, gaat deze Overeenkomst in rangorde voor.

Het betreft de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Plankaart  
Bijlage 2: Besluit van de Raad van de Gemeente d.d. 26 juni 2003, nummer 128  
Bijlage 3: Model oprichtingsakte LM CV  
Bijlage 4: Model statuten LM Beheer BV  
Bijlage 5: Model oprichtingsakte LMN CV  
Bijlage 6: Model statuten LMN Bouw Beheer B.V.  
Bijlage 7: Financieel model  
Bijlage 8: Projectbegroting als basis voor ontwikkeling en realisatie van het Project  
Bijlage 9: Planning in Aannemingsovereenkomst tussen LMN Bouw CV en aannemer

Aldus overeengekomen en in vijfvoud opgemaakt en getekend te Nunspeet op:

Door Gemeente Nunspeet  
Namens deze:

[rechtsvorm] Nuborgh  
Namens deze:

\_\_\_\_\_  
E.H. van der Geest

Datum: \_\_\_\_\_ 2005

\_\_\_\_\_  
[Signature]

Datum: \_\_\_\_\_ 2005

De Stichting Onderwijsgroep De Landstede  
Namens deze:

De Stichting Molijn de Groot  
Namens deze:

\_\_\_\_\_  
[Signature]

Datum: \_\_\_\_\_ 2005

\_\_\_\_\_  
[Signature]

Datum: \_\_\_\_\_ 2005

\_\_\_\_\_  
[Signature]

Datum: \_\_\_\_\_ 2005

\_\_\_\_\_  
[Signature]

Datum: \_\_\_\_\_ 2005

\_\_\_\_\_  
[Signature]

Datum: \_\_\_\_\_ 2005

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4, 5, 7, 8, 11, 25