



Datum: 8 juli 2014 Nr.: 34B-2014

Van: het college van burgemeester en wethouders

Aan: de raad van de gemeente Roosendaal

Kopie aan: T. Theunis, E. Franken, S. Elseman, M. Hoondert, D. Maaskant, A. Scheurwater

Onderwerp Ontbinding van de Samenwerkingsovereenkomst met Proper Stok en Bouwfonds inzake de realisatie van Stadsoevers

Bijlage: Vaststellingsovereenkomst tot ontbinding van de Samenwerkingsovereenkomst 7 november 2008, de CV en de BV Stadsoevers

Inleiding

Het college en de ontwikkelaars Proper Stok en Bouwfonds hebben het voornemen de samenwerking in 'Stadsoevers' te beëindigen. Dit betekent dat de Samenwerkingsovereenkomst uit 2008 – en het daarop volgende 'Akkoord op hoofdlijnen' uit 2012 – worden ontbonden. Het college heeft ingestemd met dit voornemen tot ontbinding. Voordat dit wordt bekrachtigd in een definitief besluit, stellen wij uw raad door middel van deze raadsmededeling in de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen hieromtrent kenbaar te maken. De ontbinding van de samenwerking geeft de gemeente de kans om relatief snel een nieuw perspectief m.b.t. de ontwikkeling van Stadsoevers te ontwikkelen.

Doel

De gemeenteraad te informeren m.b.t. het voornemen tot ontbinding van de Samenwerkingsovereenkomst en het Akkoord op Hoofdlijnen, en haar in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Informatie

Op 7 november 2008 is de Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Proper Stok en Bouwfonds inzake de realisatie van Stadsoevers. In november 2011 hebben partijen vastgesteld dat vanwege de economische recessie en de daardoor sterk gewijzigde marktomstandigheden de afspraken zoals gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst van 7 november 2008 niet langer realistisch en daardoor niet uitvoerbaar waren. Om die reden zijn op 15 maart 2012 aanvullende afspraken gemaakt in het Akkoord op Hoofdlijnen. Dit Akkoord op Hoofdlijnen moest uitgewerkt worden in een nieuwe set van financiële en niet-financiële uitvoeringsafspraken.

Uitgangspunten voor het Akkoord op Hoofdlijnen waren: 1. Gemeente is verantwoordelijk voor de grond- en vastgoedexploitatie van deelgebied Oost; 2. De deelgebieden Zuid en Noord worden gezamenlijk ontwikkeld waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de grondexploitatie en Proper Stok en Bouwfonds voor de vastgoedexploitatie; 3. De gebiedsontwikkeling van Stadsoevers start binnen het deelgebied Zuid. Na afronding van dit deelgebied wordt pas een start gemaakt met de ontwikkeling van deelgebied Noord. Dit is ook vastgelegd in de ontwikkelvisie voor Stadsoevers zoals door uw raad vastgesteld op 29 mei 2013.

Het is niet gelukt om het Akkoord op Hoofdlijnen voor alle partijen in acceptabele, nieuwe contractafspraken te vertalen. De gevolgen van de economische recessie en de gevolgen daarvan voor de bouw en de stagnerende woningmarkt alsmede de sterk verslechterde financiële markt stonden het maken van deze afspraken in de weg. Bovendien konden Proper Stok en Bouwfonds geen garanties geven voor een planning voor de grondafname en woningbouw in het deelgebied Zuid.

Perspectief

Tegelijkertijd kreeg de gemeente de afgelopen twee jaar steeds meer inzicht in de behoefte aan het type woningen binnen de Roosendaalse samenleving. Inmiddels groeide bij het college het besef dat het noodzaak is om meer in regie te komen voor wat betreft de woningbouw. Ervaren elders in het land hebben geleerd dat gemeenten – beter dan ontwikkelaars – woningbouwontwikkeling tot stand kunnen brengen in periodes waarin de economie tegenzit en de woningmarkt stagneert. Voorbeelden hiervan zijn te vinden in de gemeenten Edam-Volendam, Almere, Groningen, Assen en Helmond. Deze gemeenten hebben concepten in eigen beheer ontwikkeld waarbij zij continu kunnen aansluiten bij de veranderende vraag van de woonconsument. De ontwikkelaars Proper Stok en Bouwfonds gaven in

gesprekken met de gemeente aan dat zij geen mogelijkheden zagen om aan de gang te gaan met deze nieuwe concepten.

Minnelijk

De samenwerkingsovereenkomst en het daaruit voortvloeiend akkoord op hoofdlijnen bleek uiteindelijk dan ook geen juist kader meer te bieden voor een resultaatgerichte samenwerking. Dit leidde tot de gezamenlijke conclusie van gemeente en Proper Stok en Bouwfonds dat de huidige samenwerking geen kansen meer biedt om Stadsoevers gezamenlijk te ontwikkelen. Met deze vaststelling ontstond de vraag onder welke voorwaarden deze ontbinding van de samenwerking plaats zou kunnen vinden: minnelijk of middels tussenkomst door de rechter?

Partijen geven er de voorkeur aan om vooral naar de minnelijke ontbindingsvariant te kijken omdat een ontbinding wegens wanprestatie door beide partijen onvoldoende onderbouwd kan worden. Deze lijn is ook mede gevolgd op advies van de stadsadvocaat AKD. Daarnaast is een ontbinding wegens wanprestatie een zeer tijdrovend proces met als resultaat dat Stadsoevers, gedurende de tijd dat het gerechtelijk proces loopt, niet tot ontwikkeling gebracht kan worden. Met andere woorden: de verwachting is dat hierdoor het gebied gedurende 3 tot 5 jaar volledig op slot zal zitten en de rentekosten aan gemeentezijde gewoon zullen doorlopen met een steeds groter wordend financieel probleem.

De minnelijke regeling die partijen met elkaar zijn overeengekomen is dat zij tot een vaststellingsovereenkomst tot ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst, de CV Stadsoevers en de BV Stadsoevers willen komen waarin geregeld is dat:

1. de door partijen in de CV/BV Stadsoevers gemaakte kosten ter grootte van € 2 miljoen voor 50% voor rekening en risico van de gemeente blijven en voor 50% voor Proper Stok en Bouwfonds; hetgeen conform de gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst is. .
2. Indien de vaststellingsovereenkomst tot ontbinding van de Samenwerkingsovereenkomst van 7 november 2008, de CV en de BV Stadsoevers, al dan niet door ingrijpen van de Europese Commissie, geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd, ontbonden of niet (verder) uitgevoerd kan en/of mag worden, Partijen met elkaar in overleg treden teneinde een rechtsgeldige regeling te treffen die zoveel als mogelijk aansluit bij de in de Vaststellingsovereenkomst beoogde regeling.

Consequenties

De financiële consequenties van het ontbinden van de samenwerkingsovereenkomst met Proper Stok en Bouwfonds zijn:

1. De door de gemeente gemaakte kosten in de CV/BV Stadsoevers ad € 1 miljoen moeten als verlieskosten worden genomen. Voor deze kosten is een verliesvoorziening gevormd in de jaarrekening 2012.
2. De gronden die zijn verworven voor de ontwikkeling van Stadsoevers en waarvan de bedoeling was dat deze t.z.t. zouden worden ingebracht in de CV/BV Stadsoevers komen voor rekening en risico van de gemeente. Dit is echter niet anders dan nu ook al het geval is. In de jaarrekening van 2012 en 2013 zijn alle verwervingen in de deelgebieden Noord en Oost alsmede het Douanekantoor afgewaardeerd tot de waarde van de actuele taxatie en overbracht van het grondbedrijf naar de algemene dienst onder de post materieel vaste activa.
3. De grondexploitatie van Zuid krijgt met de ontbinding een tekort van € 3,275 miljoen. Of dit tekort ook daadwerkelijk zal optreden is afhankelijk van het woningprogramma en de te maken kosten voor de kwaliteit van het openbaar gebied. Deze € 3,275 miljoen is ook de resultante van het woningprogramma zoals dat in het bestemmingsplan is verwoord.

Een ander risico is dat iemand een melding bij de Europese commissie doet m.b.t. een mogelijk verdacht van ongeoorloofde staatssteun. Dit is een procesrisico voor de gemeente maar geen financieel risico. Eventuele veroordelingen door de Europese Commissie zijn voor rekening van Proper Stok en Bouwfonds. De inschatting is dat dit risico minimaal aanwezig is.

Vervolg (procedure)

Indien de gemeenteraad geen overwegende bezwaren heeft m.b.t. de voorgestelde ontbinding van de SOK 2008, CV en BV Stadsoevers, zal zo spoedig mogelijk het collegebesluit uitgevoerd worden. Begin 2015 wordt u een nieuw perspectief m.b.t. de ontwikkeling Stadsoevers gepresenteerd. Dit perspectief maakt onderdeel uit van de actualisatie van de woonagenda.

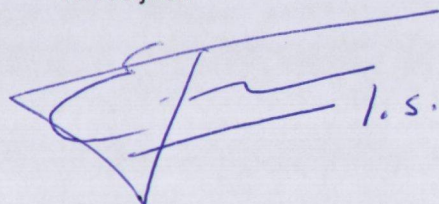
Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Rosendaal,
Namens dezen,

Gemeentesecretaris,

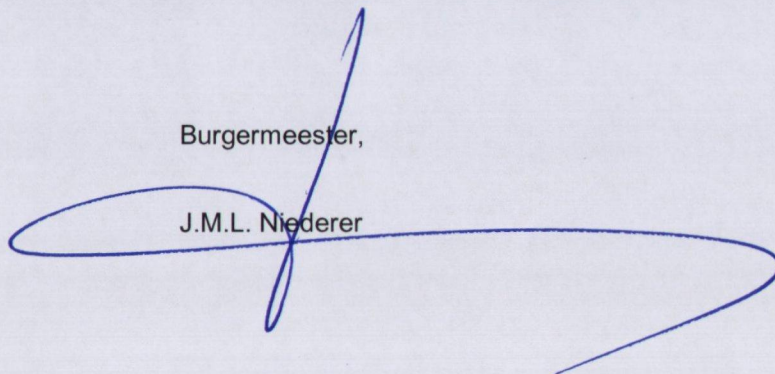
R. Kleijnen



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, with the initials 'i.s.' written to the right.

Burgemeester,

J.M.L. Niederer



A large, stylized handwritten signature in blue ink, featuring a prominent vertical stroke and a wide, sweeping horizontal loop.

Vaststellingsovereenkomst tot ontbinding

tussen

Gemeente Rosendaal

Heijmans Vastgoed B.V.

Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.

Gemeente Rosendaal Commanditaire Deelneming B.V.

Heijmans Vastgoed Deelnemingen B.V.

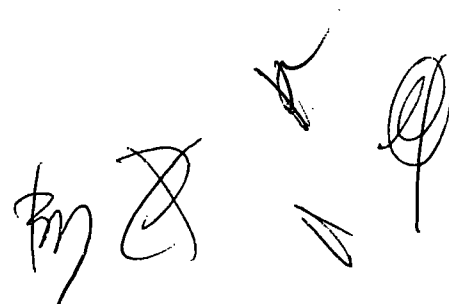
Ontwikkelingsmaatschappij BWB Z B.V.

Stadsoevers Bestuur B.V.

betreffende de ontbinding van

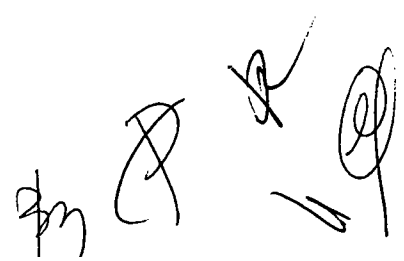
De Samenwerkingsovereenkomst tussen Partijen van 7 november 2008

Alsmede van de vennootschappen Stadsoevers C.V. en Stadsoevers Bestuur BV

Handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom right of the page. There are four distinct marks: a large stylized signature, a smaller signature, a simple checkmark-like mark, and a circular mark with a vertical line through it.

ONDERGETEKENDEN:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Roosendaal**, hierbij krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. J.M.L. Niederer , handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 4 november 2008 (de 'Gemeente'); en het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 juli 2014
- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Heijmans Vastgoed B.V.**, te dezen handelend onder de naam Proper-Stok, statutair gevestigd te Rosmalen en kantoorhoudende te (5248 JT) Rosmalen aan de Graafsebaan 65, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16086625, , welke vennootschap hierbij op haar beurt wordt vertegenwoordigd door de heer P. van der Gugten ('Heijmans');
- III. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BouwfondsOntwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken (gem. Nijkerk) en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, hierbij vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwfonds Property Development B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken aan de Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, welke vennootschap hierbij op haar beurt bij volmacht wordt vertegenwoordigd door de heer drs. C.M.J.M. Smeets ('Bouwfonds');
- IV. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Gemeente Roosendaal Commanditaire Deelneming B.V.**, statutair gevestigd te Roosendaal en kantoorhoudend te (4701 NK) Roosendaal aan het Stadserf 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20164811, hierbij vertegenwoordigd door de heer A.A.B. Theunis, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 juli 2014;
- V. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Heijmans Vastgoed Deelnemingen B.V.**, statutair gevestigd te Rosmalen en kantoorhoudende te (5248 JT) Rosmalen aan de Graafsebaan 65, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24172191, hierbij vertegenwoordigd door Heijmans Vastgoed B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16086625, , welke vennootschap hierbij op haar beurt wordt vertegenwoordigd door de heer P. van der Gugten;
- VI. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelingsmaatschappij BWB Z B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken (gem. Nijkerk) en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken aan de Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08074018, hierbij vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwfonds Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken (gem. Nijkerk) en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, hierbij vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwfonds Property Development B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken aan de Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in



het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, welke vennootschap hierbij op haar beurt bij volmacht wordt vertegenwoordigd door de heer drs. C.M.J.M. Smeets;

- VII. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Stadsoevers Bestuur B.V.**, statutair gevestigd te Roosendaal en postadres te 3813 HA te Amersfoort aan de Paladijnenweg 78, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20164832, hierbij vertegenwoordigd door K. Rus;

allen hierna gezamenlijk ook te noemen: '**Partijen**';

partijen I, II en III hierna gezamenlijk ook te noemen: de '**Aandeelhouders**';

partijen IV, V, VI en VII hierna gezamenlijk ook te noemen: de '**Vennoten**';

OVERWEGENDE:

- A. Partijen hebben op 7 november 2008 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten en zijn voornemens deze te ontbinden.
- B. Ter uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst hebben de Vennoten op 22 december 2009 een Commanditaire Vennootschap Stadsoevers C.V. (de '**CV**') opgericht, welke onderneming voor eigen rekening en risico de grondexploitatie zou realiseren in het exploitatiegebied Stadsoevers.
- C. Stadsoevers Bestuur B.V. is de beherend vennoot van de CV (de '**Beherend Vennoot**'). De overige Vennoten zijn commanditair vennoot van de CV (de '**Commanditaire Vennoten**'). De oprichtingsakte van de CV is in kopie aangehecht als **Bijlage A** (de '**CV-Akte**').
- D. Als gevolg van de ontbinding van de Samenwerkingsovereenkomst dient ook de CV te worden ontbonden en vereffend met inachtneming van de CV-akte. Vervolgens dient Stadsoevers Bestuur BV te worden ontbonden en vereffend met inachtneming van de statuten van deze vennootschap (**Bijlage B**).
- E. Deze overeenkomst dient ertoe om de Samenwerkingsovereenkomst te ontbinden en tevens afspraken te maken over de vereffening en ontbinding van de CV/BV.

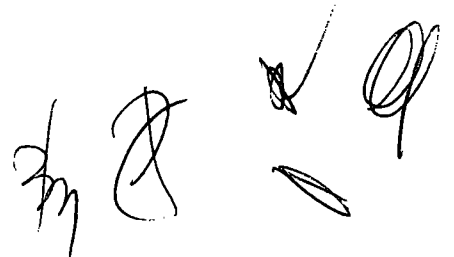
VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Ontbinding Samenwerkingsovereenkomst

1. Partijen stellen vast dat deze Vaststellingsovereenkomst zal gelden als een overeenkomst in de zin van 7:900 BW.
2. De Aandeelhouders en de Vennoten komen overeen om de Samenwerkingsovereenkomst met ingang van de datum van ondertekening van deze Vaststellingsovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in artikel 37 van de Samenwerkingsovereenkomst. Ter zake van deze ontbinding zijn partijen aan elkaar geen vergoedingen voor schade of kosten verschuldigd. Voorts bestaan er voor partijen geen ongedaanmakingsverplichtingen.
3. Partijen verklaren over en weer uit hoofde van de Samenwerkingsovereenkomst of daaruit voortvloeiende en uit hoofde van de samenwerking in de Commanditaire Vennootschap Stadsoevers C.V. of daarbuiten gemaakte afspraken of gevoerde onderhandelingen, geen vorderingen meer te hebben en verlenen elkaar ter zake over en weer finale kwijting.

Ontbinding CV en BV

4. De Vennoten komen overeen om de CV met ingang van de datum van ondertekening van deze Vaststel-

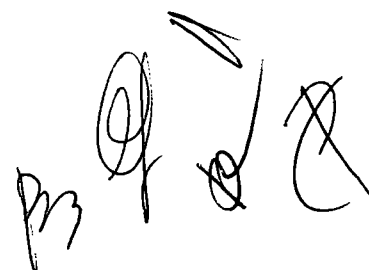


lingsovereenkomst te ontbinden. De ondertekening van deze Vaststellingsovereenkomst heeft te gelden als een tot ontbinding van de CV strekkend unaniem schriftelijk besluit van de vergadering van vennoten, als bedoeld in artikel 10.1 van de CV-Akte.

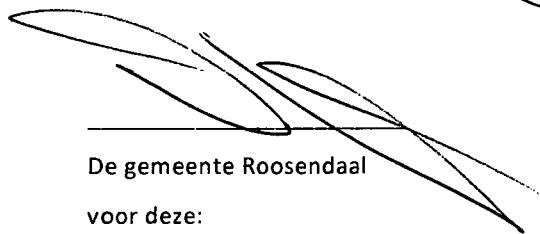
5. De Beherend Vennoot of een andere door de Vennoten aan te wijzen vereffenaar zal de vereffening van het vermogen en de goederen van de CV ter hand nemen. De beloning voor deze vereffenaar wordt gesteld op nihil.
6. In het kader van de vereffening van de CV komen de Vennoten overeen dat zij de door hen aan de CV verstrekte achtergestelde leningen alsmede de daarover verschuldigde rente en kosten kwijtschelden.
7. De Beherend Vennoot verklaart, mede voor de CV, dat de Beherend Vennoot en/of de CV geen vorderingen meer heeft op een der Aandeelhouders, een der Commanditaire Vennoten of op enige derde.
8. Partijen hechten als **Bijlage C** de slotbalans van de CV aan deze Vaststellingsovereenkomst. Uit deze slotbalans blijkt dat er na vereffening van de CV geen sprake zal zijn van een voor verdeling vatbaar positief of negatief liquidatiesaldo. Na ontbinding, en na de eventuele vereffening van het vermogen van de CV, zal de vereffenaar zorg dragen voor uitschrijving van de CV uit het handelsregister.
9. Na ondertekening van de Vaststellingsovereenkomst, en uiterlijk twee werkdagen na uitschrijving van de CV uit het handelsregister, zullen de Aandeelhouders een unaniem besluit nemen strekkende tot ontbinding van de Beherend Vennoot. In dat besluit zal Heijmans als vereffenaar worden aangewezen. Het honorarium van vereffenaar zal worden gesteld op nihil. De Gemeente zal worden benoemd tot bewaarder van de boeken en bescheiden van de Beherend Vennoot.
10. Partijen hechten als **Bijlage D** de slotbalans van de Beherend Vennoot aan deze Vaststellingsovereenkomst. Uit deze slotbalans blijkt dat er na vereffening van de Beherend Vennoot geen sprake zal zijn van een voor verdeling vatbaar positief of negatief liquidatiesaldo.

Overige algemene bepalingen

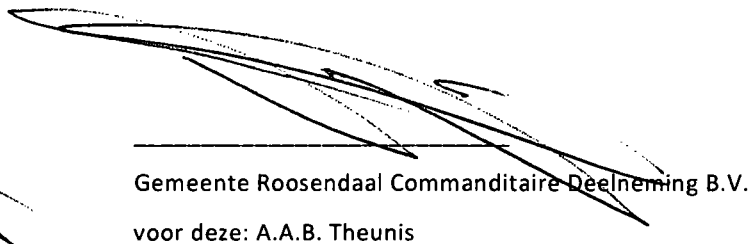
11. Eventuele geschillen tussen partijen voortvloeiende uit deze Vaststellingsovereenkomst zullen worden beslecht door de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, zittingsplaats Breda.
12. Indien deze Vaststellingsovereenkomst tot ontbinding van de Samenwerkingsovereenkomst van 7 november 2008, de CV en de BV Stadsoevers, al dan niet door ingrijpen van de Europese Commissie, geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd, ontbonden of niet (verder) uitgevoerd kan en/of mag worden, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde een rechtsgeldige regeling te treffen die zoveel als mogelijk aansluit bij de in deze Vaststellingsovereenkomst beoogde regeling.
13. De Vaststellingsovereenkomst tot ontbinding treedt eerst in werking, indien zij blijkens een daartoe strekkende schriftelijk document is goedgekeurd door het College van Burgemeester en Wethouders, de raad van bestuur van Heijmans NV en statutaire directie van Bouwfonds Ontwikkeling BV. Het besluit van het College van Burgemeester en wethouders volgt eerst nadat de gemeenteraad in staat is gesteld om over een conceptbesluit tot het aangaan van de Vaststellingsovereenkomst zienswijzen te uiten. Indien de in het vorige lid genoemde voorwaarde niet binnen 4 maanden na ondertekening is ingevuld, treden partijen in overleg. Na deze besluitvorming zal onverwijld de CV/BV worden ontbonden, doch uiterlijk per 31-12-2014.
14. De ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst door de Aandeelhouders van Stadsoevers Bestuur BV én de Commanditaire Vennoten van Stadsoevers CV geldt tevens als een besluit van de Aandeelhouders ex art. 23 van de statuten van de BV en een besluit van de vennoten ex art. 10 van de CV-akte, op grond waarvan de beherend vennoot Stadsoevers Bestuur BV over kan gaan tot medeondertekening van deze overeenkomst.



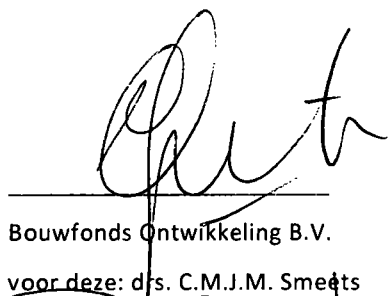
ALDUS OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND OP 8 juli 2014



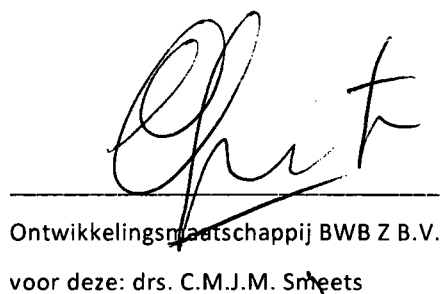
De gemeente Roosendaal
voor deze:



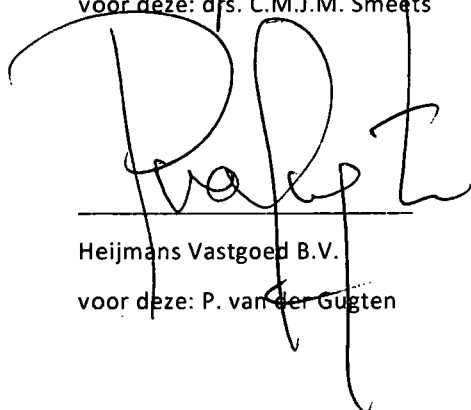
Gemeente Roosendaal Commanditaire Deelneming B.V.
voor deze: A.A.B. Theunis



Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
voor deze: drs. C.M.J.M. Smeets



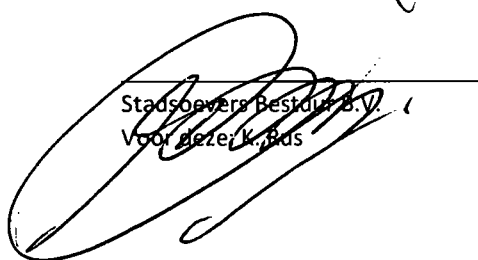
Ontwikkelingsmaatschappij BWB Z B.V.
voor deze: drs. C.M.J.M. Smeets



Heijmans Vastgoed B.V.
voor deze: P. van der Gugten



Heijmans Vastgoed Deelnemingen B.V.
voor deze: P. van der Gugten



Stadsouwers Besluit B.V.
voor deze: k. Bus