

M E M O

Aan : A. Hamstra
Van : W.G. van Winkoop
Betreft : **Contracten Centrumplan Eelde**
Datum : 2 januari 2013

In onderstaande memo is de juridische stand van zaken opgenomen met betrekking tot de contracten Centrumplan Eelde. Het uitgangspunt van de contracteerstrategie was een procesaanpak waarbij eerst Ritsma als aankoperide partij van de gemeente de overeenkomsten ondertekende. Daarna heeft NWV de overeenkomsten ondertekend. Hierdoor waren we zeker van de doorverkoop van de registergoederen, voordat we de registergoederen aankochten.

1. KOOPVEREENKOMSTEN

De gemeente bemiddeld op verzoek van Nieuwwinkel vastgoed en Ritsma tussen deze beide partijen:

Twee (aan)koopovereenkomsten NWV - gemeente

Tussen Nieuwwinkel vastgoed en de gemeente zijn op 7 november 2012 twee koopovereenkomsten overeengekomen. Eén voor de aankoop van de C1000 (Stoffer Holtjerweg 1 te Eelde) met een koopsom ter hoogte van € 2.200.000,- en één voor de aankoop van de Blokker en E. Lageman (hoofdweg 73 en Stoffer Holtjerweg 2a te Eelde) met een koopsom ter hoogte van € 1.625.000,-. Samen: € 3.825.000,-

NWV heeft aan de gemeente in eerste instantie een waarborgsom gevraagd. Normaal gesproken is een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% gebruikelijk. Daar is nu door de gemeente niet mee ingestemd omdat het risicoprofiel voor de gemeente zo laag mogelijk moet zijn. In deze situatie is het wel zo dat de gemeente € 25.000,- meer betaald aan NWV dan de gemeente verkrijgt van Ritsma (zie hieronder). Hiervoor zou de gemeente de beschikking krijgen over recente bodemonderzoeken. Ook zou NWV de concept aktes aanleveren.

Ontbindende voorwaarde voor deze twee (aan)koopovereenkomsten is de voorwaarde dat de raad niet uiterlijk op 4 december 2012 met deze koopovereenkomsten heeft ingestemd. Op verzoek van Ritsma is de termijn verlengd tot de raad van 29 januari 2013. Dit is met NWV per bevoegd ondertekende briefwisseling overeengekomen op 30 november jl.

Drie (ver)koopovereenkomsten gemeente – De Gouden Engel Projectontwikkeling BV

Met Ritsma zijn op 7 november 2012 twee koopovereenkomsten overeen gekomen. Eén voor de verkoop van de C1000 (Stoffer Holtjerweg 1 te Eelde) met een koopsom ter hoogte van € 2.350.000,- en één voor de verkoop van de Blokker en E. Lageman (hoofdweg 73 en Stoffer Holtjerweg 2a te Eelde) met een koopsom ter hoogte van € 1.450.000,-. Samen: € 3.800.000,-

Voorwaarden twee (ver)koopovereenkomsten, voor C1000 (1^e) en voor Blokker/E.Lageman (2^e):

- Ontbindende voorwaarde dat de raad niet uiterlijk op 4 december 2012 met deze koopovereenkomsten heeft ingestemd (N.B.: op het moment van levering wordt het BP onherroepelijk, want in het contract met NWV staat dat NWV op straffe van een boete ter hoogte van € 100.000,- hun beroep moeten intrekken);
- Ontbindende voorwaarde dat niet binnen 3 weken na ondertekening een (bank)garantie is aangeleverd en goedgekeurd ter hoogte van 50% van de koopsom, tot zekerheid van afname van het vastgoed;
- Ontbindende voorwaarde dat beroep tegen BP niet wordt ingetrokken en BP daardoor niet onherroepelijk wordt;
- Ontbindende voorwaarde voor deel Blokker/ E. Lageman: indien RVG voor 13 november dat deel koopt. Dit is niet gebeurd.
- Opschortende voorwaarde voor de koop is dat levering aan de gemeente van het verkochte door Nieuwwinkel Vastgoed heeft plaats gevonden. Dit dient ter voorkoming van het risico dat in het geval NWV om wat voor reden dan ook de juridische levering dwars boomt, de gemeente niet verplicht kan worden om aan Ritsma door te leveren.

Tevens is op 7 november 2012 een koopovereenkomst aangegaan met betrekking tot de voormalige garage Koops, die in eigendom is van de gemeente. Indien Ritsma op het moment van juridische levering een eerste recht van hypotheek op garage Koops kan overleggen is de gemeente bereid om een uitgestelde betaling te aanvaarden (uiterlijk 1 december 2014) mits de koopsom (€ 1.460.000,-) wordt geïndexeerd met 4,5% samengestelde interest. De hypotheek wordt gevestigd op de garage Koops c.a. en alles wat door natrekking tot die registergoederen behoort en in verhuurde staat indien het verhuurd wordt. De waarde van de hypotheek is begrensd op € 1.600.000,-.

Voorwaarden (ver)koopovereenkomst garage Koops:

- De overeenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van instemming van de gemeenteraad, om redenen hoe ook genaamd. Ontbinden kan de gemeente dan per aangetekende brief (geen termijn aan verbonden).
- Op verzoek van Ritsma is de termijn verlengd tot de raad van 29 januari 2013. Per brief / sideletter van 4 december jl. is dit overeen gekomen. De reden voor dit verlengingsverzoek van Ritsma was gelegen in het feit dat Ritsma niet binnen de overeengekomen termijn kon voldoen aan de toegezegde garanties.

Ritsma heeft de beloofde garanties wederom niet aangeleverd binnen de nieuw afgesproken termijn d.d. 20 december 2012 (en overigens ook niet na die termijn). Ritsma haalt naar voren dat hij pas in een laat stadium de door de gemeente ondertekende overeenkomsten heeft ontvangen en vervolgens de termijn voor het arrangeren van de garanties daardoor heel kort was. Dat is flauwekul. Overeenstemming over de overeenkomsten is tot tweemaal toe het geval geweest en kenbaar aan Ritsma geweest. Allereerst in de week 44 waarin de overeenkomsten zijn uitonderhandeld ten behoeve van de collegevergadering op 6 november en ondertekening door de burgemeester op 7 november. Op dat moment was er wilsovereenstemming tussen partijen in de zin van art. 3:33 e.v. BW. Ritsma heeft zelf ondertekend op 29 oktober en de burgemeester vervolgens op 7 november. Dit is aan Ritsma medegedeeld. Vervolgens is duidelijk dat Ritsma zelf ook al die tijd is uitgegaan van het bestaan van de door beide partijen ondertekende overeenkomst, omdat hij zelf verzocht om aanpassing van de overeenkomst. Op 4 december hebben partijen de overeenkomst per door beide partijen ondertekende brief aangepast naar aanleiding van het verzoek van Ritsma. De brief is als laatste door Ritsma ondertekend, dus wederom was er op 4 december 2012 wilsovereenstemming tussen partijen in de zin van art. 3:33 e.v. B.W. Met die laatste brief is ook de correcte B.V. en correcte vertegenwoordiging vanuit De Gouden Engel Projectontwikkeling BV in de drie koopovereenkomsten en in de anterieure overeenkomst ingelezen.

2. ANTERIEURE OVEREENKOMSTEN

Indien de koopcontracten voor wat betreft het vastgoed van Nieuwwinkel Vastgoed en garage Koops worden ontbonden, blijven de kostenverhaalsovereenkomsten met RVG en TNA gewoon overeind. Indien vervolgens het bestemmingsplan onherroepelijk wordt hebben we nog steeds een bestemmingsplan waarvoor de gemeente het kostenverhaal middels anterieure overeenkomsten heeft verzekerd. Dat het bestemmingsplan onherroepelijk zal worden is in die situatie waarbij de koopcontracten worden ontbonden nog onzeker, en blijft dan onzeker omdat er nog een beroep bij de Raad van State van Nieuwwinkel vastgoed aanhangig is.

Ontwikkelaar RVG Development (RVG Eelde BV)

- Met RVG is een samenwerkingsovereenkomst en allonge overeengekomen voor het deel (fase 1) van het plangebied waar zij eigendommen hebben. Tevens is een intentieovereenkomst aangegaan voor fase 2. Met RVG is afgesproken dat zij een bijdrage betaalt aan de gemeente van € 325.000,- als tegemoetkoming in de gemeentelijke kosten alsmede voor de mogelijke planschadeposten;
- Op 30 mei 2012 zijn partijen een allonge overeengekomen met betrekking tot de bovenstaande overeenkomsten. Daarin is afgesproken dat ontwikkelaar TNA de mogelijkheid krijgt om concrete afspraken te maken terzake fase 2. Tevens is afgesproken dat RVG een zekerheidsstelling zal geven voor de bijdrage ter hoogte van € 325.000,- Wij zouden die zekerheid (een hypotheek) krijgen binnen 2 maanden na vaststelling van het bestemmingsplan. Die termijn is al enige tijd verstreken en afgelopen maanden is daar door ondergetekende richting RVG op gewezen!

Ontwikkelaar TNA (Gouden Engel projectontwikkeling BV)

- Met TNA (Ritsma) is op 30 mei 2012 een anterieure exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst overeen gekomen. Met TNA is afgesproken dat zij een bijdrage betaalt aan de gemeente ter hoogte van € 107.500,- als tegemoetkoming in de gemeentelijke kosten alsmede voor de mogelijke planschadekosten;

Zelfrealisator Boerma

- Met Boerma is op 30 mei 2012 een anterieure exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst overeengekomen. Met Boerma is afgesproken dat hij een bijdrage betaalt aan de gemeente ter hoogte van € 25.000,- als tegemoetkoming in de gemeentelijke kosten alsmede voor de mogelijke planschadekosten.

Ede, 2 januari 2013
W.G. van Winkoop