

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. B. Mertens/M. Mathijse Indiener A. Kuiper
Telefoon 023-5113850
StP/ Reg.nr. 2012/290949
Bijlage: 3
B & W-vergadering van 4 september 2012

Onderwerp

Inrichting en oprichting PS Schalkstad

DOEL: Besluiten

Met betrekking tot de nieuwe start van het project Schalkstad zijn door de Raad de volgende besluiten genomen:

- Doorstart sept 2009
- Afwikkeling ING dec. 2010
- Nieuwe plannen april 2011
- Oprichting CV/BV april 2012

Op basis van het laatste besluit is het college gemandateerd over te gaan tot oprichting van de CV/BV samen met de Vereniging van Eigenaren, die op 31 oktober 2011 in de Algemene Ledenvergadering hiertoe een besluit hebben genomen en de verdere oprichting ook gemandateerd hebben aan het bestuur van de CVvE.

PM

Vanwege de gekozen registratievorm van de parkeerexploitatie dient parallel aan dit uitvoeringsbesluit nog een instemming van de raad gevraagd te worden om de betreffende gelden vrij te maken voor de PS.

B&W

Het college besluit:

1. De PS Schalkstad als CV/BV constructie op te richten op basis van bijgevoegde oprichtingsakten.
2. Als commandiet binnen de CV voor te dragen een onder de verantwoording van concern control vallende medewerker.
3. Als aandeelhouder binnen de BV aan te wijzen en te mandateren de wethouder Ruimtelijke Ordening.
4. Als bestuurder van de BV voor te dragen een onder de verantwoording van gebiedsmanagement vallende medewerker.
5. Voor commandiet en bestuurder BV in het kader van dit project een vrijwaring te verstrekken als opgenomen in bijlage 6.3.
6. Het besluit heeft geen nieuwe financiële consequenties
7. De betrokkenen worden geïnformeerd
8. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: Inrichting en oprichting PS Schalkstad

Reg. Nummer: 2012/290949

1. Inleiding

Op 19 april 2012 (2012 113099) besloot de gemeenteraad in te stemmen met de oprichting van de CV/BV constructie als invulling van de publiek private samenwerking met de Vereniging van Eigenaren in de vorm van de PS Schalkstad. Met deze nota wordt, samen met de raadsnota inzake de financiering van de PS, de oprichting, processen, posities en mandaten binnen gemeente en de PS geregeld.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. De PS Schalkstad als CV/BV constructie op te richten op basis van bijgevoegde oprichtingsakten.
2. Als commandiet binnen de CV voor te dragen een onder de verantwoording van concern control vallende medewerker.
3. Als aandeelhouder binnen de BV aan te wijzen en te mandateren de wethouder Ruimtelijke Ordening.
4. Als bestuurder van de BV voor te dragen een onder de verantwoording van gebiedsmanagement vallende medewerker.
5. Voor commandiet en bestuurder BV in het kader van dit project een vrijwaring te verstrekken als opgenomen in bijlage 6.3.
6. Het besluit heeft geen nieuwe financiële consequenties
7. De betrokkenen worden geïnformeerd
8. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

3. Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt de PS Schalkstad daadwerkelijk opgericht. Ook wordt de invulling van de verschillende rollen verduidelijkt. De PS kan hierop starten en projecten binnen het gebied tot ontwikkeling brengen.

4. Argumenten

Voorgenomen besluit

Het besluit is door de raad in een tweetal stappen voorbereid, en is dus een formeel uitvoeringsbesluit door het college.

Formalisering werkwijze

Door het besluit kan de ontwikkeling van het gebied daadwerkelijk starten. De PS kan haar positie ten opzichte van de gemeente innemen. De gemeente kan de PS vanuit haar publieksrechtelijke kader sturen.

Kosten voorzien

De kosten van de oprichting (aandelen overdracht) werden in het eerder genomen raadsbesluit ondergebracht.

Instemming provincie

Dit besluit van het college voor de oprichting van deze CV/BV wordt voorgelegd aan de provincie voor een verklaring van geen bezwaar.

Financiering PS

Vanwege de huidige werkwijze met een voorziening binnen de gemeente (parkeervoorziening Schalkstad) die de PS financiert is een separaat besluit nodig. Om invulling te kunnen geven aan het raadsbesluit om de parkeervoorziening Schalkstad in te zetten voor de PPS constructie zullen de gelden middels een leningsovereenkomst aan de CV/BV ter beschikking worden gesteld. Besluitvorming hierover volgt via een afzonderlijke lichte voorhangprocedure.

5. Kanttekeningen

5.1 Kosten en consequenties zijn in eerdere besluiten aan de orde geweest.

Het besluit legt de juridische relatie tussen PS en gemeente definitief vast. In een aansluitende ontwikkelingsovereenkomst worden de inhoudelijke afspraken tussen gemeente en PS vastgelegd. Vervolgens wordt op projectniveau een anterieure overeenkomst via de PS met de marktpartij gesloten. Ook vanuit haar publieksrechtelijke rol kan de gemeente dan sturing houden. De risico's van ambitieverlies, kwaliteitsvermindering, planning en financiën zijn bij eerdere besluitvorming besproken.

5.2 Benoemingen zijn voorlopig

De in bijlage gegeven voordracht voor de te benoemen personen is voorlopig. Jaarlijks wordt geëvalueerd in hoeverre deze invulling wordt gecontinueerd. Na dit Collegebesluit zullen indien van toepassing de huidige functionarissen terugtreden en plaats maken voor de benoemde personen.

5.3 Aanpassing SDH Schalkstad Beheer BV

“SDH Schalkstad Beheer BV” is na het vertrek van ING vanaf 2011 volledig in handen van de gemeente. In het kader van de herstart worden statuten aangepast en een gedeelte van de aandelen verkocht aan de CVvE. “SDH Schalkstad Beheer BV” zal als “schone” BV “ worden opgeleverd, dat wil zeggen alle jaarrekeningen zijn gedeponneerd en de huidige directeur treedt terug. Momenteel is de jaarrekening 2011 nog niet gedeponneerd en de huidige directeur kan pas terugtreden als de nieuwe directeur aantreedt. Om een schone BV op te leveren zal dhr. Mertens van Mervast Holding BV de betreffende BV uitschrijven als bestuurder van de SDH Schalkstad Beheer BV, waarna dhr Kuiper gelijktijdig in die positie als directeur zal toetreden. Niettemin blijft dhr. Mertens verantwoordelijk voor het opstellen en het doen vaststellen van de te deponeren jaarrekening 2011.

6. Uitvoering

Na oprichting kan de PS projecten in het gebied clusteren en op basis van anterieure overeenkomsten aan de gemeente aanbieden.

7. Bijlagen

- I Besluitvorming
 - o Collegebesluit
 - o Briefwisseling provincie Noord-Holland
- II Oprichtingsstukken CV/BV
 - o Basisovereenkomst
 - o Oprichtingsakte CV
 - o Statutenwijziging en aandelenoverdracht BV
 - o Besluitprotocollen VvV, AVA, Bestuurders BV
 - o Volmachten Gemeente, CVvE en Schalkstad Beheer BV
- III Administratieve aanvullingen
 - o administratieve beheersing (5.4)
 - o rollen en bevoegdheden (6.1)

- o inbedding binnen gemeente (6.2)
- o managementprotocol / vrijwaringen (6.3)
- o personele invulling (8.5)
- o jaarrekeningen BV 2009/2010/concept 2011
- o Status Schalkstad Beheer B.V.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester



Haarlem

Stedelijke Ontwikkeling

afdeling Projectmanagement

Retouradres Postbus 741, 2003 RS Haarlem

Aan Provincie Noord-Holland
Directie SHV – Sector Handhaving
Toezicht Andere Overheden
T.a.v. de heer R.W. Timmers
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Datum 14 mei 2012
Registratienummer StP/2012/213837
Contactpersoon W.J.S. van Dijk
Doorkiesnummer 023 5113912
E-mail w.v.dijk@haarlem.nl
Bijlage 1
Onderwerp oprichting PPS Stadsdeelhart Schalkwijk

Geachte geachte heer Timmers,

Met deze brief wil ik de Provincie verzoeken in te stemmen met de deelname van de gemeente Haarlem in een op te richten Publiek Private Samenwerking. Deze PPS, de PS=Projectmaatschappij Schalkstad, heeft betrekking op de ontwikkeling van het Stadsdeelhart Schalkwijk in Haarlem. De PPS zal bestaan uit een CV- / BV constructie. De BV bestaat reeds en de CV dient te worden opgericht. Een eerder verzoek hiertoe werd in juni 2007 gedaan.

Het plan.

Schalkstad is het meest ingrijpende project in het programma Schalkwijk 2000+, een herstructureringsprogramma voor de wijk Schalkwijk in Haarlem. Het stadsdeelhart is de motor in het centrum van Schalkwijk. Het bestaande winkelcentrum dateert van omstreeks 1965, en raakt meer en meer gedateerd. Dit heeft directe consequenties voor het voorzieningen niveau en dus voor de leefkwaliteit van de gehele wijk.

De ambitie van het project Schalkstad is dit winkelcentrum om te vormen tot een hoogwaardig stadsdeelhart. Hiervoor wordt het winkelbestand uitgebreid met ruim 16.000 m². Daarnaast worden ruim 550 woningen gebouwd en is er plaats voor ca. 2.000 m² horeca en ca. 8.000 m² maatschappelijke en vrije tijdsfuncties zoals bibliotheek, bioscoop, sportcentrum, muziekschool, wijkcentrum ed. De parkeeraccommodatie wordt uitgebreid tot een totaal van 2500 parkeerplaatsen. De mogelijkheid van een overdekte dagmarkt wordt onderzocht. Veel aandacht is besteed aan het functioneren en het beleven (16 uur economie, kloppend hart) van dit nieuwe tweede centrum van Haarlem. Inschakeling van voormalig rijksbouwmeester Jo Coenen is hierbij belangrijk geweest.

De samenwerking.

De herontwikkeling werd beoogd in een samenwerkingsverband tussen de gemeente, de projectontwikkelaar (ING Ontwikkeling) en de Coöperatieve



Haarlem

2

Vereniging van Eigenaren (CVvE) van het winkelcentrum . In 2009 werd de samenwerking met ING verbroken Hierop is besloten de geplande ontwikkeling voort te zetten in een samenwerkingsverband tussen gemeente en CVvE Deze samenwerking gaat uit van een gezamenlijke regie over de ontwikkeling, op basis van een verbeterd Stedenbouwkundig Definitief ontwerp, waarbij het projectgebied in fases wordt uitgegeven voor ontwikkeling. Binnen deze werkwijze dient het nieuwe plan als onderlegger voor een structuurvisie. Afgeleid van deze visie wordt een aantal bestemmingsplannen gemaakt. Deze worden afgegeven nadat het kostenverhaal door anterieure overeenkomsten voor het desbetreffende gebied is zeker gesteld.

Het financiële risico

Binnen het gebied wordt de opbrengst van het parkeren sinds 2003 in een gemeenschappelijke, gezamenlijke voorziening gestopt. Deze voorziening heeft biedt de mogelijkheid de kosten van de doorontwikkeling van het gebied voor de eerste jaren op te vangen. Hierdoor blijft het financieel risico van dit project beperkt tot de omvang van deze voorziening, en wordt financieel verder geen risico door CVvE of gemeente gelopen. De PPS structuur, waarin de gemeente voor 60% en de CVvE voor 40% deelneemt, garandeert dat de gemeente juridisch niet direct aansprakelijk is.

De PPS

De gemeenteraad heeft het college op 19 april 2012 opdracht gegeven de bedoelde PPS constructie op te richten in de vorm van een CV/BV constructie. Het besluit is hierbij gevoegd.

De PPS sluit een ontwikkelingsovereenkomst met de gemeente en aansluitend maakt de CV/BV door middel van anterieure overeenkomsten aanvullende afspraken per locatie enerzijds met de gemeente en anderzijds met marktpartijen. Het project wordt binnen de BV door een 2-koppige directie geregisseerd namens beide deelnemende partijen. De besturen van de CVvE en gemeente vaardigen een aandeelhouder af voor de besluitvorming binnen de BV. Financieel technische medewerkers van beide partijen fungeren als commnadiet in de CV. , Op basis van een eerdere instemming is in 2008 in dit kader samen met ING reeds een beheer BV opgericht, ING heeft na de breuk haar aandelen overgedragen. Deze BV zal thans opnieuw benut worden.

Met het vertrouwen dat wij u hiermee voldoende geïnformeerd hebben, verzoeken wij u zo mogelijk spoedig formeel in te stemmen met de deelname van de gemeente Haarlem inde betreffende CV. Vanwege de voortgang van het project is het van belang dat de daadwerkelijke oprichting van de PPS spoedig plaatsvindt.

In afwachting van uw bericht,

namens het college

Jan Sloop

Hoofd afdeling Projectmanagement

Raadsstuk

Onderwerp: Oprichting PPS constructie Schalkstad

Reg.nummer: 2012/113099

1. Inleiding

Samenwerking met CVvE

In februari 2010 (2010/6577) stemde de Raad in met het verstrekken van € 500.000,- krediet vanuit de parkeervoorziening Schalkstad voor het ontwerpen en opzetten van het project 'Schalkstad' in samenwerking met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) van het winkelcentrum. In april 2011 (2011/65989) besloot u hierop in te stemmen met

- Het gezamenlijk uitgewerkte Stedenbouwkundig ontwerp (SDO+),
- De bijhorende financiële haalbaarheidsanalyse(s),
- De afweging en voorstel organisatievorm (Publiek Private Samenwerking, PPS),
- Het concept bedrijfsplan.
-

Het plan (SDO+) is een aanpassing van het eerder door ING/CVvE en gemeente gemaakt plan (SDO) voor het gebied, waar de raad in 2008 positief over besloot.

In februari 2012 stemde u in met een aanvullend krediet van € 350.000,- (nota 2011/445400), waarvan € 275.000,- wordt gedekt vanuit de Grex Schalkstad (complex 041) en € 75.000,- vanuit de parkeervoorziening. Doel van dit krediet was onder andere het verder uitwerken van de projectorganisatie en de voorbereiding van de oprichting van deze PPS.

Bovendien werd in deze periode verder gewerkt aan de uitwerking van het project in uitvoerbare deelprojecten, en het opzetten van een publieksrechtelijk kader. Zo wordt op dit moment gewerkt aan het maken van een structuurvisie en wordt het eerste bestemmingsplan voor het gebied voorbereid.

Oprichting PPS

Onderdeel van het raadsbesluit in april 2011 was de opdracht van Raad aan College om een PPS constructie op te richten voor de uitvoering van het project op basis van de huidige financiële en ruimtelijke opzet. Deze PPS (Projectmaatschappij Schalkstad), waarin de CVvE en de gemeente deelnemen, regisseert de ontwikkeling van het projectgebied door een gemeenschappelijke organisatie. Onder andere op basis van juridisch advies heeft het College besloten dat hiervoor een CV/BV constructie de best passende vorm is. De gemeente fungeert dan zowel als commanditair vennoot, alsook als aandeelhouder in de beherende BV. Voor de commanditaire vennoot geldt een beheersverbod; het is de CV leden verboden beslissende invloed binnen de BV uit te oefenen. Overtreding hiervan leidt tot hoofdelijke aansprakelijkheid voor alle handelingen en schulden van de CV. De gemeente dient er dan ook op toe te zien dat zij het bestuur aan de beherend vennoot-BV overlaat.

Hierop heeft het College het concept bedrijfsplan gewijzigd in een definitief bedrijfsplan met bijlagen en een toelichting op deze CV/BV constructie. Daarnaast werd een basisovereenkomst opgesteld en een oprichtingsakte geschreven. De stukken die de basis vormen voor de PS en de vertrouwelijke bijlagen liggen ter inzage bij de griffie. Deze bijlagen worden kort samengevat in de bij deze nota

gevoegde memo.

2. Voorstel aan de raad

Het College stelt de Raad voor:

1. akkoord te gaan met de oprichting van de Projectmaatschappij Schalkstad (PS), in de vorm van een CV/BV constructie, overeenkomstig voorliggende basisovereenkomst. Hiermee wordt invulling gegeven aan de opdracht van de raad aan het college voorjaar 2011.
2. De kosten van het besluit , ca. € 23.000,- euro, zijnde het aandeel van de gemeente van het te storten eigen kapitaal binnen de CV, verminderd met het tegoed dat voor de BV aandelenoverdracht wordt verrekend met de CVvE, te dekken via treasury.

3. Beoogd resultaat

De Raad heeft het College in april 2011 opdracht gegeven een Projectmaatschappij Schalkstad (PS) op te richten die als doel heeft de realisatie van het project Schalkstad te regisseren. De PS sluit hiervoor overeenkomsten met geïnteresseerde ontwikkelaars/eigenaren/gebruikers. Met behulp van de opbrengsten die vanuit de ontwikkelingen in het gebied worden gegenereerd draagt de PS zorg voor kwaliteit, diversiteit aan functies en ruimtelijke samenhang binnen het gebied.

Na het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst worden gemeentelijke kosten voor het publieksrechtelijke traject gedekt vanuit het project Schalkstad. Hiervoor wordt een overeenkomst met de PS gesloten. Per deelplan of fase wordt een anterieure overeenkomst bij gevoegd tussen de PS en de Gemeente Haarlem. Hierin worden afspraken over de kwaliteit van de ontwikkeling en het kostenverhaal per deelproject geregeld.

4. Argumenten

De Raad heeft in april 2011 opdracht gegeven aan het College om een PPS constructie op te richten. De constructie regelt de samenwerking tussen CVvE en gemeente om het project te coördineren, waarbij de PS formeel de verantwoordelijkheid overneemt. De PS sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente, die ter goedkeuring aan de Raad wordt voorgelegd. Het besluit geeft het project de formele basis om te kunnen starten.

5. Kanttekeningen

Deze ontwikkelmethode (PPS constructie) verlegt de juridische en financiële risico's voor het project naar de PS. De ontwikkelende partijen dragen het uiteindelijke ontwikkelrisico. De constructie is echter geen garantie tegen tegenvallende economische tijden. Hierdoor kan het uiteindelijke resultaat van het project afwijken van het beoogde resultaat in schaal, en snelheid. Gepoogd zal worden maximaal aan de beoogde kwaliteit voor het gebied vast te houden. Wijzigingen in de scope van het project worden door de Raad beoordeeld aan de hand van de te maken bestemmingsplannen. Hierbij heeft de gemeenteraad een niet vervreemdbare maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Wanneer als gevolg van economische crisis of door andere aanleiding onvoldoende ontwikkeling in het gebied tot stand komt, kan heroverwogen worden of de PS een zinvolle aanvulling is. Jaarlijks wordt de voortgang beoordeeld. Wanneer partijen besluiten dat doorontwikkelen met de PS niet opportuun meer is, kan besloten worden de samenwerking 'on hold' te zetten of te beëindigen. Een exit strategie voor beide partijen is hiervoor ontwikkeld. De gemeente behoudt zich na

beëindiging van de samenwerking het recht voor op eigen titel verder te gaan met ontwikkelingen in het gebied.

Voor de oprichting van een PPS constructie geldt dat een verklaring van geen bezwaar door de provincie benodigd is. Deze zal na het raadsbesluit worden opgevraagd.

6. Uitvoering

Na de oprichting van de CV/BV constructie sluit de gemeente een ontwikkelings overeenkomst met de PS. Daarnaast maakt de gemeente in 2012 een structuurvisie voor het hele gebied.

De PS coördineert en clustert ontwikkelingen binnen deelgebieden van het plan namens CVvE en gemeente. Wanneer over ontwikkeling binnen een deelgebied overeenstemming wordt bereikt tussen ontwikkelaar(s) en PS, wordt door de PS verzocht aan de gemeente een bestemmingsplan voor deze 'fase' af te geven. De Raad accordeert deze bestemmingsplannen wanneer ontwikkelaars door middel van een anterieure overeenkomsten aangegeven hebben aan de kaders en voorwaarden van de gemeente voor ontwikkeling te hebben voldaan.

Binnen de PS is een directie met een beperkt mandaat actief. Besluiten worden genomen door de aandeelhouders van de BV, waar het College en het bestuur van de CVvE zitting hebben. Overkoepelende besluiten zoals het jaarplan van de BV, de jaarrekening, etc. en de beoordeling van de voortgang worden door beide partijen binnen de CV genomen.

De directie van de PS organisatie (voor het gemak even: de BV) is tweekoppig en wordt inhoudelijk aangestuurd door het bestuur van beide partijen in de PS (de aandeelhouders). Als aandeelhouders fungeren een vertegenwoordiger van het college (vakwethouder) en de voorzitter van het bestuur van de CVvE. Dit bestuur besluit op basis van consensus. Elk der aandeelhouders is verantwoordelijk voor het functioneren van de eigen directeur en voor aanvullende besluitvorming door ALV (Vereniging van Eigenaren) of gemeenteraad. Wanneer de samenwerking stagneert kan een beroep worden gedaan op bemiddeling of de exit strategie (zie 5).

De kosten die door de gemeente worden gemaakt ten behoeve van de PS na de oprichting van de PS, worden gemaakt in opdracht van PS op basis van offertes. Kosten voor deze werkzaamheden worden op basis van de anterieure overeenkomst in rekening gebracht bij de PS. De niet door te berekenen kosten zullen gedekt worden uit de reguliere begroting of worden gedekt uit een specifiek krediet. De Raad wordt, los van de besluiten die in verband met bestemmingsplannen en de anterieure overeenkomst worden gevraagd, 2 maal per jaar schriftelijk geïnformeerd over de ontwikkelingen en voortgang binnen het project.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. akkoord te gaan met de oprichting van de Projectmaatschappij Schalkstad (PS), in de vorm van een CV/BV constructie, overeenkomstig voorliggende basisovereenkomst.
2. De kosten van het besluit bedragen ca. € 23.000,- euro, zijnde het aandeel van de gemeente van het te storten eigen kapitaal binnen de CV, verminderd met het tegoed dat voor de BV aandelenoverdracht wordt verrekend met de CVvE, te dekken via treasury
3. De betrokkenen na besluitvorming te informeren over dit besluit; de media krijgen een persbericht.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Provincie Noord-Holland
Directie SHV- Sector Handhaving
Toezicht andere overheden
T.a.v. de heer R.W. Timmers
postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Datum	2 juli 2012
Uw kenmerk	Reactie email van de heer Timmers van 6 juni 2012 11:45
Ons kenmerk	StP/2012/213837
Contactpersoon	M Matthijsse
Doorkiesnummer	0235113927
E-mail	m.matthijsse@haarlem.nl
Bijlage(n)	bijlagen A t/m L
Onderwerp	Oprichting PPS Stadsdeelhart Schalkwijk, beantwoording vragen

Geachte heer Timmers,

In een brief van 14 mei 2012, kenmerk StP/2012/213837 heeft de gemeente Haarlem verzocht in te stemmen met de deelname van de gemeente in een op te richten Publiek Private Samenwerking (Bijlage A). Deze PPS zal bestaan uit een CV / BV constructie. De BV bestaat reeds, hiertoe werd in juni 2007 een verzoek gedaan (Bijlage L). De brief van 14 mei 2012 betreft de oprichting van de CV.

Per email heeft u op 6 juni jl. om 11.45 het verzoek gedaan om aanvullende informatie te geven om aan te tonen dat aan de criteria van artikel 160 Gemeentewet is voldaan.

Uw verzoek betreft de volgende onderdelen:

1. Een officieel besluit van het College van B&W, deze is bijgevoegd Bijlage B.
2. Een raadsverslag, notulen of agenda waaruit blijkt dat de raad als gremium, en niet enkel een raadscommissie of de raadsleden afzonderlijk, is geïnformeerd en heeft kunnen reageren, deze is bijgevoegd Bijlage C en D.
3. Een beschrijving van het met de rechtsvorm te behartigen openbaar belang, opgenomen in o.a. het raadsbesluit bijlage A en de Toelichting PS Constructie Schalkstad Haarlem Bijlage F.
4. Een toelichting op de keuze voor de rechtsvorm. Opgenomen in de toelichting PS constructie Schalkstad Haarlem, deze is bijgevoegd Bijlage F.
5. De concept statuten van de rechtsvorm, reglementen en overeenkomsten waarin afspraken zijn gemaakt over uitoefening van de zeggenschap van de onderneming of



Haarlem

2

instelling (vertegenwoordiging in organen rechtsvorm, opdracht- en/of financieringsrelaties). Hiertoe zijn bijgevoegd de bijlagen E, Basisovereenkomst samenwerking Gemeente Haarlem en CVvE Winkelcentrum t.b.v. Schalkstad, bijlage G, Commanditaire Vennootschap C.V. Projectmaatschappij Schalkstad, Bijlage H, de statutenwijziging SDH Schalkstad Beheer B.V. en Bijlage I, besluit vergadering enig Aandeelhouders SDH Schalkstad Beheer B.V.

6. Een beschrijving van de rechten van vertegenwoordigers van de betrokken overheid tegenover het bestuur van de rechtsvorm (informatie-, overleg-, advies- en instemmingsrechten). Te vinden in het Bedrijfsplan PS Herontwikkeling Schalkstad van maart 2012 is bijgevoegd Bijlage J en het Bedrijfsplan Schalkstad Bijlage K.
7. De wijze waarop vertegenwoordigers van de overheid in het openbaar tot verantwoording kunnen worden geroepen over het door hen gevoerde bestuur en/of toezicht over de onderneming of instelling, te vinden in het Bedrijfsplan PS Herontwikkeling Schalkstad van maart 2012 is bijgevoegd Bijlage J en het Bedrijfsplan Schalkstad Bijlage K.

Ter aanvulling: de projectwethouder neemt namens de gemeente deel aan de AvA (algemene aandeelhoudersvergadering). Op deze wijze is een getrapte structuur van besluitvorming opgenomen. De wethouder dient verantwoording af te leggen en soms mandaat te vragen aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft verantwoording af te leggen aan de Raad over materiële en financiële voortgang van Schalkstad en op grond van de deelneming in BV/CV constructie. Daarin maakt de verantwoording Schalkstad onderdeel uit van de normale commissie en raad structuur van info deling en betrekken. In bijzonder als het gaat om het risicoprofiel en bestuurlijk gevoeligheid is er een actieve info plicht.

8. Een beschrijving van de financiële risico's voor de betrokken overheid. Dit is verwerkt in het Bedrijfsplan PS Herontwikkeling Schalkstad van maart 2012 Bijlage J en de Bijlagen bedrijfsplan Schalkstad Bijlage K.

Ik hoop met de toegezonden stukken uw vragen beantwoord te hebben. Mocht u toch nog vragen hebben neemt u dan alstublieft spoedig contact op met bovenstaand contactpersoon dhr. Matthijsse, projectmanager bij de gemeente Haarlem.

In afwachting van uw bericht,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

b.a.

G. Slootjes

Hoofd afdeling Projectmanagement



OPRICHTINGSDOCUMENTEN

SCHALKSTAD

Projectmaatschappij Schalkstad CV
Schalkstad Beheer BV

20 juli 2012

Gemeente Haarlem

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren winkelcentrum Schalkwijk (CVvE)

1. Besluitvorming
 - 1.1. Collegebesluit
 - 1.2. Raadsnota: financiering vanuit parkeervoorziening
 - 1.3. Briefwisseling provincie Noord-Holland
 - 1.3.1. brief 2007
 - 1.3.2. instemming 2007
 - 1.3.3. brief 2012
 - 1.3.4. reactie provincie ...
 - 1.3.5. aanvullende brief
 - 1.3.6. instemming
2. Oprichtingstukken (C-lijst)
 - 2.1 Basisovereenkomst
 - 2.2 Oprichtingsakte CV
 - 2.3 Statutenwijziging BV
 - 2.4 Aandelenoverdracht BV
 - 2.5 Besluitlijst CV
 - 2.6 Besluitlijst BV
 - 2.7 Aandeelhoudersprotocol BV
 - 2.8 Procuratie bestuurders BV
 - 2.9 Volmacht Gemeente
 - 2.10 Volmacht CVVE
 - 2.11. Volmacht Schalkstad Beheer BV
3. Aanvullingen / aanpassingen gemeente (op B-lijst)
 - 3.1 bijlage 5.4 administratie beheersing
 - 3.2 bijlage 6.1 rollen, bevoegdheden
 - 3.3 bijlage 6.2 inbedding gemeente
 - 3.4 bijlage 6.3 management instructie (vrijwaring)
 - 3.5 bijlage 8.5 benoeming personen
 - 3.6 bijlage Referentie naar koersnotitie
 - 3.7 bijlage Jaarrekening 2009/2010/2011 Schalkstad Beheer BV

Planning

- | | | |
|---|---------------------------|---|
| - opstellen stukken | april – mei | ~ |
| - concepten gereed | 1 juni | ~ |
| - 1 ^e toetsing gemeente | 21 juni | ~ |
| - overleg Ewout | 25 juni | ~ |
| - 2 ^e ronde toetsing (financiën) | 28/29 juni | ~ |
| - 2 ^e brief provincie uit | | |
| - overleg JZ | | |
| - overleg CC | | |
| - overleg CVVE | | |
| - def. stukken | 6 juli | |
| - brief provincie retour | 10 juli | |
| - AVA | rond 12 juli | |
| - overleg directie | rond 15 juli | |
| - behandeling college | 17 juli (uitwijk 24 juli) | |
| - oprichting PS bij volmacht | 25 juli | |

Juridische Zaken

Datum 20 Juli 2012

Onderwerp Volmacht ondertekening Basisovereenkomst samenwerking
Gemeente Haarlem en CVvE Winkelcentrum t.b.v. Schalkstad

De heer / mevrouw

drs. Ewout Pieter Cassee,

wethouder van de van gemeente Haarlem wordt hierbij gemachtigd, om ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van < datum > <(nr 00/...)> de Basisovereenkomst samenwerking Gemeente Haarlem en CVvE Winkelcentrum t.b.v. Schalkstad en de daarbij behorende aktes te ondertekenen.

de burgemeester van Haarlem,

Mr. B.B. Schneiders

1 . Basisovereenkomst samenwerking Gemeente Haarlem en CVvE Winkelcentrum

t.b.v.

SCHALKSTAD

BASISOVEREENKOMST SAMENWERKING
GEMEENTE HAARLEM - VERENIGING VAN EIGENAREN
Voor het stadsdeelhart Schalkstad te Haarlem

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem zetelend te Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder E. Cassee, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d 19 april 2012
Hierna te noemen: Gemeente

en
2. De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A. gevestigd te Haarlem en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. drs. H. Weidema in zijn hoedanigheid van voorzitter, handelend ter uitvoering van het besluit van de Algemene ledenvergadering CVvE Schalkwijk d.d. 31 oktober 2011
Hierna te noemen: CVvE

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen ook te noemen: Partijen.

OVERWEGEN ALS VOLGT:

- Partijen zijn sedert 2001 in overleg over de ontwikkeling van het stadsdeelhart Schalkstad (plangebied) met het oogmerk te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling.
- De Gemeente heeft gronden en opstallen binnen het plangebied; de CVvE heeft gronden en opstallen heeft binnen het plangebied, waaronder een parkeergarage alsmede de algemene ruimten van het winkelcentrum, en de leden van de CVvE hebben gronden en opstallen binnen het plangebied zoals de winkelruimten.
- Partijen zijn in 2003 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor selectie van een projectontwikkelaar en deelname in een Grondexploitatie maatschappij, waarna Partijen in december 2003 een Ontwikkeling - en Realisatieovereenkomst zijn aangegaan met ING Real Estate.
- De beoogde ontwikkeling van het plangebied heeft nader vorm gekregen door het functioneel programma en het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO) van bureau Jo Coenen & Partners van 2008.
- Partijen hebben de overeenkomst met ING Real Estate per 1 oktober 2009 beëindigd.
- Partijen willen de samenwerkingsovereenkomst van 2003 vervangen door voorliggende overeenkomst.
- Partijen hebben uitgesproken gezamenlijk verder te willen gaan met het in delen doen ontwikkelen van het geheel zonder een coördinerende ontwikkelaar voor het geheel en willen op basis van een publiek -private samenwerking komen tot een projectmaatschappij (PS) die de gehele ontwikkeling zal regisseren.

2.1 Basisovereenkomst Samenwerking Gemeente Haarlem en CVvE Winkelcentrum

- Partijen gezamenlijk de openbare parkeervoorzieningen exploiteren en hebben hiertoe een exploitatieovereenkomst d.d. maart 2007 hebben gesloten.
- De Gemeente wil in samenwerking met de CVvE (markt)partijen selecteren voor de ontwikkeling en realisatie van verschillende delen van het Project zo nodig via een Europese Aanbestedingsprocedure.
- Partijen zijn ermee bekend dat in het kader van deze aanbestedingsprocedure bepaalde termijnen aangehouden moeten worden en de beoordeling en selectie transparant dienen te zijn.

EN KOMEN DERHALVE HET VOLGENDE OVEREEN;

I DOEL EN STRUCTUUR

Artikel 1: Definities

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Overeenkomst:

De onderhavige Basisovereenkomst samenwerking Gemeente Haarlem en CVvE Winkelcentrum t.b.v. Schalkstad

Plan

Het plan van architectenbureau Jo Coenen d.d. 12 oktober 2010 als Bijlage II aan deze Overeenkomst gehecht.

Plangebied:

Het gebied zoals aangegeven op kaart nr.0.317 d.d. 19 april 2012 aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage I.

Project:

De integrale herontwikkeling van het Plangebied.

Artikel 1a Bijlagen en Kaarten

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

Bijlage I	Kaart Plangebied nr. 0317 d.d 19 april 2012
Bijlage II	Het Stedenbouwkundig plan van d.d.19 april 2012
Bijlage III	(Vertrouwelijk) De Basis Financiële onderlegger SDO d.d 19 april 2012
Bijlage IV	Het globale tijdschema als bedoeld in artikel 13
Bijlage V	(Vertrouwelijk) Basis Parkeerexploitatieovereenkomst SDO, d.d 19 april 2012
Bijlage VI	Bedrijfsplan PS d.d.19 april 2012
Bijlage VII	(Vertrouwelijk) Grond- en Opstalexploitatie d.d. 19 april 2012
2. *Rangorde bepaling Bijlagen versus Overeenkomst*
Ingeval van strijdigheid van een van de Bijlagen met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst.

Art. 2 Doel van de Overeenkomst

1. Het doel van deze Overeenkomst en de daarin geregelde samenwerking tussen de Gemeente en de CVvE is het gezamenlijk ontwikkelen van het Project, op basis van:
 - Het Stedenbouwkundig plan van d.d 19 april 2012 aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage II
 - De Basis Financiële onderlegger SDO d.d 19 april 2012, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage III
 - Het tijdschema als bedoeld in artikel 13 van deze Overeenkomst zoals deze verder is uitgewerkt in de Planning Project Schalkstad, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage IV
 - Basis Parkeerexploitatieovereenkomst SDO, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage V
 - Bedrijfsplan PS, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage VI.
 - Grond-en Opstalexploitatie d.d. 19 april 2012 Bijlage VII
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe gemaakte afspraken.
3. Uitgangspunt voor de samenwerking en de realisatie van het Project is dat de Gemeente en CVvE regisserend en met een beheersbaar risico zullen ontwikkelen, waarbij de maatschappelijke en financiële haalbaarheid voorwaarden zijn voor verder ontwikkeling. De samenwerking richt zich op de planontwikkeling, de parkeerexploitatie en eventueel het gebiedsmanagement.

Artikel 3 Overeenkomsten

1. De Gemeente en CVvE zullen hun samenwerking nader vorm geven middels een gezamenlijk op te richten Projectmaatschappij Schalkstad, hierna aan te duiden als PS.
Deze PS zal de juridische vorm krijgen van een CV/BV structuur. De verhouding in het aandelenkapitaal van de BV en in de winst en verlies van de CV zal zijn: 60% Gemeente en 40% CVvE.
2. De afspraken binnen de PS worden vastgelegd in de statuten van de BV en oprichtingsakte van de CV met de eventueel bijbehorende aandeelhoudersovereenkomst en in het Bedrijfsplan (Bijlage VI).
3. Partijen stellen zich ten doel om in overleg een Ontwikkelingsovereenkomst met de gemeente te sluiten om de gehele ontwikkeling als basis te regelen tussen de PS en de Gemeente.
Per deelgebied zal hierna in een allonge de nadere uitwerking worden vastgesteld.
Deze allonge wordt voor het bestemmingsplan tav het deelgebied door de wet gezien als anterieure overeenkomst cf. de Wro.
4. In het verlengde hiervan zal de PS per deelgebied private overeenkomsten afsluiten met private partijen voor aankoop van gronden en de ontwikkeling en realisatie van opstallen.
5. De gezamenlijke parkeerexploitatie is in een afzonderlijke Parkeerexploitatieovereenkomst geregeld (Bijlage V).
6. In geval er behoefte ontstaat aan een platform voor gebiedsmanagement zal dit in een separate Gebiedsmanagementovereenkomst worden geregeld.

II PROJECT- KENMERKEN

Artikel 4 Plan

Het Plan van architectenbureau Jo Coenen d.d.12 oktober 2010 zoals bijgevoegd als Bijlage II aan deze Overeenkomst vormt voor Partijen het uitgangspunt voor de verdere planuitwerking en voor de nadere financiële onderbouwing.

Partijen zijn zich ervan bewust dat dit Plan niet het definitieve eindplan vormt. Het Plan kan nog wijzigen qua bouwhoogten, rooilijnen en configuratie van de bouwblokken afhankelijk van verwervingsmogelijkheden, afzetmogelijkheden van diverse functies en de financiële en maatschappelijke haalbaarheid. Het Plan is uitgaande van bovenstaande randvoorwaarden door Partijen als basis vastgesteld.

Artikel 5 Financiën

1. Het rekenmodel (d.d. oktober 2010) zoals bijgevoegd als Bijlage III aan de uit kengetallen, tarieven, kostenposten e.d is de basis voor de grond- en opstalexploitatie.
De grond - en opstalexploitatie is realistisch en biedt naar het oordeel van Partijen voldoende mogelijkheden om het Project als totaal haalbaar te maken. Tussen Partijen is overeengekomen de parameters zoals het bruto aanvangsrendement, het huurprijsniveau en de investeringen in de grondexploitatie zodanig aan te passen dat eventuele nadelen cq. tegenvallers gecompenseerd worden zodat het resultaat van de grondexploitatie niet negatief eindigt en de opstalexploitatie tegen marktconforme condities is te realiseren.
2. Ten behoeve van de verwervingen van bestaand onroerend goed en de uitplaatsing en compensatie van huurders is in de grondexploitatie een taakstellend budget opgenomen. Boven op dit budget is als extra voorziening een bedrag opgenomen als bijdrage aan de renovatie van het winkelcentrum.
Partijen zijn zich ervan bewust dat wanneer de kosten boven voornoemd budget dreigen uit te komen en/of geen neutrale grondexploitatie of een marktconforme opstalexploitatie is te realiseren, planaanpassingen noodzakelijk zijn. Hiertoe zijn voor iedere afzonderlijke locatie mogelijke terugvalopties uitgewerkt.
3. De onderliggende grondexploitatie zal jaarlijks getoetst worden op de actualiteit en zonodig worden aangepast, uitgangspunt is dat dit een dynamisch model is waarbij aan alle knoppen gedraaid kan worden.
Partijen spreken af dat de grond- en opstalexploitatie die als Bijlage VIII aan deze Overeenkomst is gehecht vertrekpunt vormt voor de verdere planuitwerking. Gelet op de tijdshorizon van de gehele ontwikkeling en planuitwerking moet met het exploitatiemodel dynamisch omgegaan worden. De grondexploitatie mag nimmer tot een negatief resultaat leiden en de opstalexploitatie dient marktconform plaats te kunnen vinden. De financiële onderlegger is, rekeninghoudende met bovenstaande opmerkingen, door Partijen als basismodel vastgesteld.

Artikel 6 Parkeren

1. Uitgangspunt van Partijen is om de bestaande en nieuw te realiseren openbare parkeerplaatsen binnen het Plangebied gezamenlijk te exploiteren. Naast de geplande 2200 openbare parkeerplaatsen zullen nog ca. 300 private parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de woningen.
2. De oorspronkelijk vastgestelde uitgangspunten voor de gezamenlijke openbare parkeerexploitatie zoals is vastgelegd in de Parkeerexploitatieovereenkomst van maart 2007

blijven in tact. Maximale beschikbaarheid van parkeerplaatsen en een voor het winkelcentrum Schalkwijk verantwoord betaalbaar parkeertarief vormen de uitgangspunten voor een sluitende parkeerexploitatie. De totale kapitaalslasten van de parkeeraccommodaties van zowel de tijdelijke als de definitieve situatie komen ten laste van de gezamenlijke parkeerexploitatie. Vanuit de financiële haalbaarheid wordt uitgegaan van bovengrondse parkeeroplossingen. Het vervangen van de bestaande parkeergarage is wenselijk, maar kan alleen gerealiseerd worden wanneer dit financieel haalbaar is. Aanpassingen van de parkeertarieven worden na gezamenlijk overleg op basis van het economisch functioneren van het winkelcentrum Schalkwijk als voorstel aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Het economisch functioneren wordt hierbij gebaseerd op de bezettingsgraad, parkeerexploitatie, functioneren van het winkelcentrum blijken uit de omzetontwikkelingen en bezoekersaantallen en de tariefstelling in concurrerende winkelgebieden in de regio. Eventuele toekomstige exploitatieoverschotten afkomstig uit het parkeren worden gereserveerd voor investering in de ontwikkeling van parkeeroplossingen of voor het verbeteren van de kwaliteit van bestaande parkeeraccommodaties of voor het handhaven van lage parkeertarieven. De eventuele financiering vanuit de parkeervoorzieningen aan de PS wordt nadat de eerste grondopbrengsten zijn ontvangen geretourneerd aan de parkeervoorziening. Voor de exploitatie van de parkeergarages wordt een periode aangehouden van 30 jaar. De betreffende parkeerexploitatie is, rekening houdende met bovenstaande opmerkingen als basis vastgesteld.

Artikel 7 Integreren van functies / continuïteit van de winkelrouting en de ontwikkelingsperiode

Partijen spreken tegenover elkaar uit zich in te spannen om het hoofd winkelcircuit in een ononderbroken bouwstroom te realiseren.

Voordat met de daadwerkelijke realisatie wordt gestart zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen om op blokniveau de functionele invulling (woningen, bioscoop, bibliotheek, fitness etc.) middels huur- of intentieovereenkomsten te regelen. Partijen onderschrijven dat een invulling met een diversiteit aan functies (woningen, maatschappelijke en sociaal-culturele functies) op de verdiepingen boven de winkels de voorkeur heeft. Indien blijkt dat een invulling op verdieping op een van de winkelblokken binnen het hoofd winkelcircuit niet mogelijk is, zullen Partijen in overleg treden over een planaanpassing, gewijzigde fasering of in uiterste gevallen incidenteel terugvallen op de terugvalopties. Een bouwperiode van 2 – 3 jaar per fase is daarbij het uitgangspunt.

III SAMENWERKINGSVORM EN WERKWIJZE

Artikel 8 PS

Partijen onderschrijven de deelname in de PS. Het te dragen risico in deze PS blijft in de basis beperkt tot de plankosten. Het financiële risico van Partijen in de PS wordt beheersbaar gehouden door initiële investeringen te beperken en de opbrengsten in de fasering naar voren te halen.

Welke kosten ten laste van de PS komen, wordt in onderling overleg tussen Partijen, op basis van een door beide Partijen en gezamenlijk goedgekeurde begroting vastgesteld, waarbij in ieder geval de afgesproken kosten van externe adviseurs kunnen worden ingebracht. Eventuele aankoop van panden zal zoveel mogelijk voorkomen worden en via optionele afspraken geregeld worden. Mocht de noodzaak tot aankoop op blokniveau wel noodzakelijk zijn zal een oplossing buiten de PS worden gezocht (gemeente, beheer bv private partij, of dergelijke). De PS kan eventueel extern gefinancierd worden op basis van een minimaal eigen vermogen. De PS zal in 2012 kunnen worden opgericht.

Artikel 9 Planregie

Het integrale Plan, het tarievenboek, grond- en parkeerexploitaties en aanvullende rapporten ed. zijn middelen om de regie over het proces te houden. Met de tarieven kan een zekere flexibiliteit worden betracht mits het totaal sluitend blijft. Het tarievenboek betreft een dynamisch prijzenboek dat jaarlijks wordt geactualiseerd. De regiefunctie voor de PS ligt met name in het uitwerken en op de markt brengen van ontwikkelingslokalities op blokniveau primair met de zittende eigenaren en in tweede instantie via een marktverkenning c.q. aanbesteding. De referentiekwaliteit Céramique wordt nagestreefd voor de openbare ruimte. Aan het kwaliteitsteam zullen vooraf de door de PS vastgestelde randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan als toetsingskader worden voorgelegd. De door derden ontwikkelde plannen zullen door het kwaliteitsteam worden getoetst op basis van de door de PS opgestelde randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan.

Artikel 10 Zeggenschap in PS

Partijen zullen op basis van deze Overeenkomst, en de bijbehorende betreffende bouwstenen (Plan, financiën, ed.) deel nemen in een Projectmaatschappij Schalkstad.(PS). De participatie in de PS is bij aanvang onvoorwaardelijk vastgesteld op 60% voor de gemeente en 40 % voor de VVE.

De structuur van de PS bestaat uit een CV/ BV constructie teneinde verantwoordelijkheden, aansprakelijkheden goed te waarborgen. De commanditaire vennoten zullen geen beheertaken uitvoeren. De besluitvorming in de PS geschiedt op basis van unanimiteit. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om hun organisatie c.q. leden te overtuigen van het gezamenlijke belang van het Project ten faveure van mogelijke individuele of politieke belangen. De PS zal niet zelf optreden als risicodragende projectontwikkelaar en zich beperken tot de regie over de ontwikkeling en aan de grondexploitatie gebonden activiteiten c.q. investeringen. De PS heeft geen winstoogmerk, eventuele overschotten zullen geïnvesteerd worden in projectinvesteringen, parkeerexploitatie en/of gebiedsmanagement. De PS keert daarom geen winstdividend uit aan de partners.

Partijen sluiten niet uit dat eventuele derde(n) na selectie en betaling van eventuele inbrengfee ook kunnen toetreden tot de publiek -privaatrechtelijke projectmaatschappij. Indien na afronding van het gehele project de PS ontmanteld wordt met een substantieel positief resultaat, kunnen Partijen beslissen dit resultaat ten goede te laten komen aan de gebruiksfase (bijvoorbeeld parkeerexploitatie) of deze alsnog uit te keren aan de partijen.

Artikel 11 Besluitvorming

2.1 Basisovereenkomst Samenwerking Gemeente Haarlem en CVvE Winkelcentrum

De besluitvorming tussen Partijen geschiedt op basis van unanimiteit. Partijen streven er naar besluiten in onderling overleg te nemen en eventuele geschilpunten in onderling overleg op te lossen.

Voorbeelden van onderwerpen waarover Partijen een unaniem besluit moeten nemen zijn onder meer:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| a. Plannen | SDO, schetsplannen |
| b. Financiën | Grondexploitatie |
| | Uitgiftestrategie, tarieven |
| | Budget projectorganisatie |
| | Opdrachten voor zover niet gedelegeerd aan directie |
| | Aankopen en verkopen |
| | Financiering |
| c. Planning | Mijlpalen in de integrale planning |
| d. Bedrijfsplan | Wijzigingen |
| e. Overeenkomsten | Basisovereenkomst |
| | Overeenkomsten m.b.t. statuten BV en CV |
| | Overeenkomsten met derde partijen |
| f. Taken en verantwoordelijkheden | Niet benoemde cruciale taken/verantwoordelijkheden |

Artikel 12 Selectie marktpartijen

Partijen zullen op basis van de Europese Richtlijnen voor Aanbesteding en Staatsteun, marktpartijen selecteren voor de aanbestedingsplichtige (o.a. civieltechnische) werkzaamheden van de verschillende projectdelen van het stadsdeelhart.

Voor de bouwblokken zullen in principe als eerste de betreffende eigenaren worden benaderd.

Daar waar bouwblokken los van eigenaren ontwikkeld kunnen worden zal per geval worden bekeken op welke wijze de aanbesteding het beste plaats kan vinden.

De uiteindelijke selectie zal plaatsvinden door directie en aandeelhouders van de PS. De PS formuleert de selectiecriteria, organiseert de selectieprocedure en stelt de uiteindelijke keuze vast.

De selectieprocedure zal gebaseerd zijn op een eerlijke concurrentie, gelijkwaardige informatie, proportionele voorwaarden, transparantie en objectieve beoordeling en selectie. De marktpartijen kopen bouwrijpe gronden tegen de vastgestelde tarieven zoals gezamenlijk door Partijen zijn opgesteld en sluiten een Realisatie - overeenkomst met de PS.

Artikel 13 Tijdschema

Partijen hebben ter verzekering van de continue voortgang van de werkzaamheden een tijdschema vastgesteld. Dit tijdschema gaat uit van de volgende stappen;

- besluit Algemene Ledenvergadering en gemeenteraad 2011
- oprichting PS juli 2012
- ontwikkelingsovereenkomst 3^{de} kwartaal 2012
- samenwerkingsvehikel parkeerexploitatie 4e kwartaal 2012
- start eerste fase begin 2014
- eind oplevering eind 2020 van het laatste projectonderdeel.

Indien vertraging in de uitvoering van deze Overeenkomst optreedt of dreigt op te treden zullen Partijen op dat gebied zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden en zullen zij ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig om de continue voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk volgens het genoemde tijdschema te waarborgen.

Artikel 14 Kosten

2.1 Basisovereenkomst Samenwerking Gemeente Haarlem en CVvE Winkelcentrum

De kosten welke door ieder van de Partijen zijn gemaakt in verband met de voorbereiding en onderhandeling en het sluiten van deze Overeenkomst komen voor eigen rekening.

De door Partijen gemaakte externe (advies)kosten in het kader van de samenwerking en de PS worden in overleg als ontwikkelingskosten ingebracht in de PS. Partijen hebben voor de oprichting van de PS hiertoe een voldoende gespecificeerde opgave overlegd.

De eigen kosten van Partijen die niet in het kader van de PS worden besteed blijven voor eigen rekening; indien Partijen zich wensen te laten bijstaan of vertegenwoordigen door externe adviseurs of deskundigen kunnen de kosten daarvan alleen na een schriftelijk verzoek en gezamenlijke instemming daartoe voor rekening komen van de PS.

Artikel 15 Publiekrechtelijke taken en verplichtingen

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de CVvE, en/of de door de CVvE ingeschakelde derden, ontstane nadelen of schade.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of voor onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor CVvE en/of door CVvE ingeschakelde derden ontstane nadelen of schade.

De Gemeente zal, onder handhaving van het hiervoor geformuleerde, zich inspannen om onnodige vertraging in de uitvoering van de publiekrechtelijke taken en verplichtingen te vermijden.

IV INGANG EN EINDE OVEREENKOMST

Artikel 16 Ingang, duur, opzegging, beëindiging

1. Deze Overeenkomst vangt aan per datum van ondertekening. Bij ondertekening van deze Overeenkomst vervalt de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst uit 2003.
2. Deze Overeenkomst is aangegaan voor de periode benodigd voor de realisatie van het Project, onverminderd de beëindigings-en opzeggingsgronden zoals aangegeven in deze Overeenkomst.

Artikel 17 Jaarlijkse Evaluatie

1. De Gemeente en de CVvE evalueren jaarlijks de samenwerking en de CV/BV structuur. Hierbij moet gezamenlijk vastgesteld worden dat:
 - a. De uitvoering van het Project binnen de financiële kaders blijft
 - b. De CV/BV structuur voldoende meerwaarde heeft en wenselijk is voor de realisatie van het Project;
 - c. Het project voldoende voortgang heeft bereikt.

Indien een of meer van de bovenstaande onderwerpen niet gezamenlijk kunnen worden vastgesteld op grond van een of van de volgende gebeurtenissen, heeft elk van de partijen het recht om te verzoeken dat de overeenkomst wordt aangepast:

- Er wordt een extra bijdrage gevraagd aan de commandieten.
- Er zijn in het afgelopen jaar geen vorderingen zijn gemaakt (contracten, opdrachten, bouwactiviteiten)
- Afgesproken ontwikkel- en afzetverwachtingen worden niet gehaald en zijn niet te verwachten.
- Beide partijen komen in goed overleg tot de conclusie dat de samenwerking anders vorm gegeven moet worden of ontbonden moet worden.

Beëindiging samenwerking en ontmanteling CV/BV structuur:

2. Indien de Gemeente en/of CVvE in deze jaarlijkse evaluatie vaststellen dat niet voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 17 lid 1 sub a, b en c en één van de bovengenoemde gebeurtenissen aan de orde is, hebben de Gemeente en/of CVvE elk het recht de samenwerking en de CV/BV structuur te ontbinden of aan te passen waarbij de gevolgen van de aanpassing van de samenwerking geregeld moeten worden.

Aanpassing / Ontmanteling CV/BV structuur:

3. Indien de Gemeente en de CVvE in de jaarlijkse evaluatie gezamenlijk constateren dat de samenwerking nog wel voldoet aan het bepaalde in artikel 17 lid 1 sub a en c, maar niet aan het bepaalde in artikel 17 lid 1 sub b, zullen de Gemeente en de CVvE de CV/BV structuur aanpassen of ontmantelen en de gevolgen daarvan regelen.

Uitgangspunten bij aanpassing beëindiging samenwerking en/of CV/BV structuur

4. Indien de samenwerking en/of de CV/BV structuur wordt beëindigd, gelden tussen de Gemeente en de CVvE voor de regeling van de gevolgen daarvan de volgende uitgangspunten:
 - a. De Gemeente heeft het recht de aandelen van CVvE in de BV en het aandeel van CVvE in de Commanditaire vennootschap over te nemen, tegen een vergoeding van de actuele marktwaarde van de BV respectievelijk de CV, blijkens de per de datum van beëindiging van de samenwerking op te maken balans. Op de balans zal geen rekening worden gehouden met goodwill of toekomstige winstverwachtingen.
 - b. Indien de Gemeente van het sub a bedoelde recht geen gebruik maakt, heeft vervolgens de CVvE

2.1 Basisovereenkomst Samenwerking Gemeente Haarlem en CVvE Winkelcentrum

het recht op overname van de aandelen, indien deze hier ook geen gebruik van willen maken zal de BV respectievelijk de CV worden ontbonden en vindt liquidatie plaats conform de regels van de wet.

- c. Bovenstaande regeling bij de beëindiging van de samenwerking en/of de CV/BV structuur zal nader uitgewerkt worden in de CV- Overeenkomst.

Voortzetting Project

5. In alle gevallen heeft de Gemeente het recht na de ontbinding van de samenwerking en/of de CV/BV structuur, de ontwikkeling van het Project alleen of met één of meer derden, al dan niet in gewijzigde vorm, voort te zetten.

Artikel 18 Geschillen

Een geschil wordt aangemeld als een geschil indien een van de partijen dit schriftelijk aangetekend meldt bij de andere partij. Partijen komen ten aanzien van alle geschillen, van welke aard ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst, overeen om deze geschillen tot het uiterste te proberen onderling te schikken. Indien partijen na 6 maanden na deze melding niet tot afspraken zijn gekomen zal de beslissing over het geschil worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Indien de Gemeente en/of Cvve binnen de periode van 6 maanden als bedoeld in artikel 18 dit geschil wensen over te dragen aan de deskundigen bij wijze van bindend advies zal de Gemeente c.q. de Cvve dit schriftelijk mededelen aan de andere partij. Indien de andere partij niet binnen 2 weken hierop schriftelijk reageert zal de beslissing over het geschil worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Indien Partijen instemmen met een dergelijke procedure zullen de Gemeente en de CVvE binnen drie weken na ontvangst door de andere partij van het hiervoor bedoelde schrijven, gezamenlijk drie deskundigen benoemen, die de gevraagde beslissing bij wijze van bindend advies zullen nemen. Indien de andere partij niet binnen drie weken instemt met een dergelijke procedure wordt het geschil voorgelegd aan de rechter.

De deskundigen dienen onafhankelijk van de Gemeente resp. de CVvE te zijn.

Indien Partijen niet binnen drie weken tot overeenstemming kunnen komen, omtrent de benoeming van de drie deskundigen, zullen de deskundigen op verzoek van de Gemeente resp. de CVvE worden benoemd door de kantonrechter te Haarlem. De deskundigen zullen het principe van wederhoor toepassen. De deskundigen hebben recht op alle informatie, akten en documenten die de deskundigen voor hun advies nodig hebben of nuttig mochten oordelen. De deskundigen zullen de bepalingen van deze Overeenkomst zoveel mogelijk in acht nemen.

De kosten van de deskundigen komen ten laste van de Gemeente en de CVvE ieder voor de helft.

De deskundigen zullen zo spoedig mogelijk hun beslissing bij wijze van bindend advies schriftelijk mededelen aan de Gemeente en de CVvE. De Gemeente en de CVvE verbinden zich jegens elkaar te zullen handelen overeenkomstig het bindend advies.

Artikel 19 Niet nakoming en ontbinding

1. Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door de wederpartij gedurende dertig dagen – de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft om aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim. De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partij te kennen geven dat zij alsnog binnen 7 dagen moet nakomen opdat vervolgens ontbinding en vervangende schadevergoeding kan worden gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst of de aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.

2. Een partij is in ieder geval in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist, wanneer:
A -nakoming van de verplichting uit hoofd van deze Overeenkomst blijkt mededeling daartoe van een der Partijen aan de wederpartij niet mogelijk zal zijn
B – de betreffende partij in staat van faillissement wordt gesteld of door deze partij surseance van betaling is aangevraagd.

V SLOTBEPALINGEN

Artikel 20 Vrijwaring

Ingeval deze Overeenkomst rechtsgeldig is beëindigd of ontbonden, staat het de Gemeente vrij om met derden in overleg te treden over de verdere of een andere ontwikkeling van het Project. Partijen vrijwaren elkaar van claims op het gebied van auteursrechten e.d. op de planvorming. De vastgestelde separate overeenkomsten en de publiekrechtelijke instrumenten blijven van kracht.

Artikel 21 Overdracht rechten en plichten

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het Partijen niet toegestaan zonder toestemming van de andere partij de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en plichten aan derden over te dragen.

Artikel 22 Wijziging van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst kan slechts gewijzigd worden indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen daarvan schriftelijk overeenstemming hebben bereikt. Voor de toepassing van het bovenstaande wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.
2. Deze Overeenkomst bevat de overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de hierin geregelde onderwerpen. Zij vervangt de overeenkomst 2003 tussen partijen met betrekking tot die onderwerpen. De in 2007 gesloten overeenkomst m.b.t. de parkeerexploitatie blijft in stand.

Artikel 23 Domiciliekeuze

Ter zake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie zoals aangegeven bij de ondertekening.

Voor akkoord:
Gemeente Haarlem

Coöperatieve vereniging van Eigenaren
Winkelcentrum Schalkwijk

drs. E. P. Cassee
Wethouder

mr. drs. H. Weidema
Voorzitter CVvE

Haarlem

Haarlem

NautaDutilh N.V.

COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP C.V. PROJECTMAATSCHAPPIJ SCHALKSTAD

Heden, [] tweeduizend twaalf verscheen voor mij, mr. [], notaris te Amsterdam:
[],

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon:
de Gemeente Haarlem, mede kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2, hierna te noemen: "**Gemeente Haarlem**";
2. de coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid:
Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A., statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AK Haarlem, Floridaplein 13, handelsregisternummer: 34053044), hierna te noemen: de "**VVE**"; en
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
SDH Schalkstad Beheer B.V., statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AT Haarlem, Andalusie 5, handelsregisternummer: 34305422), hierna te noemen: de "**beherend vennoot**".

De Gemeente Haarlem en de VVE hierna tezamen te noemen: "**commanditaire vennoten**" en ieder afzonderlijk: "**commanditaire vennoot**".

De commanditaire vennoten en de beherend vennoot hierna tezamen te noemen: "**vennoten**" en ieder afzonderlijk: "**vennoot**".

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde als volgt:

IN AAMERKING NEMENDE DAT

- A. De Gemeente Haarlem en de VVE zijn op [] tweeduizend [] een basisovereenkomst aangegaan met betrekking tot een samenwerking ten behoeve van het Stadsdeelhart Schalkstad te Haarlem, hierna te noemen: de "**Basisovereenkomst**".
- B. In de Basisovereenkomst is overeengekomen dat een projectmaatschappij zal worden opgericht in de vorm van een door een gezamenlijk gehouden besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid beheerde commanditaire vennootschap, teneinde de samenwerking tussen partijen te structureren.
- C. Zestig procent (60%) van de aandelen in het kapitaal van de beherend vennoot [zal worden][wordt] gehouden door de Gemeente Haarlem en de overige veertig procent (40%) van die aandelen [zal worden][wordt] gehouden door de VVE.
- D. Ter uitvoering van de Basisovereenkomst wensen de vennoten thans over te gaan tot het aangaan van de onderhavige commanditaire vennootschap.
- E. Voor zover van de Basisovereenkomst niet bij deze akte wordt afgeweken, blijft het daarin bepaalde van kracht.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat de Gemeente Haarlem, de VVE en de beherend vennoot bij deze een commanditaire vennootschap aangaan onder de volgende bepalingen:

Definities

Woorden met een hoofdletter geschreven en niet gedefinieerd in deze overeenkomst, hebben de betekenis die daaraan in de Basisovereenkomst is gegeven.

Bepalingen.**Naam, zetel, vennoten.****Artikel 1.**

1. De vennootschap draagt de naam: **C.V. Projectmaatschappij Schalkstad** en heeft haar zetel en kantoor te Haarlem.
2.
 - a. Gemeente Haarlem en de VVE zijn ieder commanditaire vennoot; en
 - b. SDH Schalkstad Beheer B.V. is de beherend vennoot.
3. Slechts partijen bij de Basisovereenkomst kunnen vennoten zijn.
4. Vervanging van vennoten of toetreding van nieuwe vennoten kan niet plaats hebben, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle vennoten, zowel de beherende als de commanditaire vennoten.

Doel.**Artikel 2.**

De vennootschap heeft ten doel:

1. het uitoefenen van een onderneming, omvattende het verkrijgen, vervreemden, bouw- en woonrijp maken en exploiteren van registergoederen in het stadsdeelhart Schalkstad, hierna te noemen: het "**Plangebied**";
2. het doen ontwikkelen van het Projectgebied, het doen realiseren van woningen, maatschappelijke en leisure functies, winkels, kantoren en parkeerplaatsen in het Projectgebied, waarbij wordt uitgegaan van een budgetneutrale grondexploitatie, deze doelstelling hierna, tezamen met die genoemd in lid 1. van dit artikel, hierna te noemen: het "**Project**";
3. het aangaan van overeenkomsten met architecten en overige adviseurs zoals met aannemer(s) met betrekking tot de realisatie van het Project en met de (ver)kopers van de onroerende zaken of gedeelten daarvan;
4. het aangaan van leningen, financieren van derden, het stellen van zekerheden ten behoeve van derden of het zich op andere wijze sterk maken of zich verbinden voor verplichtingen van derden;
5. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Duur.**Artikel 3.**

De vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Inbreng.**Artikel 4.**

1. De beherend vennoot brengt een zodanige hoeveelheid arbeid, kennis en vlijt in de vennootschap in als redelijkerwijs nodig zal blijken te zijn voor een behoorlijk beheer, door de vennoten in onderling overleg nader te bepalen.
De beherend vennoot is verplicht in de vennootschap in te brengen een bedrag

ter grootte van [éénuizend euro (EUR 1.000)] overeenkomende met twee procent (2%) van het commanditaire kapitaal bij het aangaan van de vennootschap.

2. Van het commanditair kapitaal wordt ingebracht door:
 - a. de Gemeente Haarlem: negenenvijftig procent (59 %); en
 - b. de VVE: negenendertig procent (39 %).
 Bij het aangaan van de vennootschap zal een commanditair kapitaal van [vijftigduizend euro (EUR 50.000)] worden ingebracht.
3. Terzake van de inbreng worden de vennoten op de kapitaalrekening, die in de boeken van de vennootschap voor en op naam van de vennoten wordt geopend, gecrediteerd.
4. De vennoten zijn overeengekomen dat de juridische eigendom van goederen die voor rekening en risico van de vennootschap worden gehouden, toe zal komen aan de beherend vennoot en dat de registergoederen die hiervan deel uitmaken ten name van de beherend vennoot zullen worden gesteld. In de onderlinge verhoudingen zullen de vennoten ieder naar rato van hun kapitaalinbreng tot de economische eigendom van de (register)goederen gerechtigd zijn.
5. Verdere inbreng in geld, goederen of rechten, alsook terugnemning van gedane inbreng, zal slechts kunnen geschieden met toestemming van alle vennoten en naar rato van de in lid 1 respectievelijk lid 2 vermelde deelname.

Vergadering van vennoten.

Artikel 5.

1. De vennoten wijzen uit hun midden een voorzitter aan. De voorzitter kan ook zijn een natuurlijke persoon, die een functie, hetzij als directeur hetzij anderszins, bij de vennoten vervult.
2. De gewone vergadering van vennoten wordt jaarlijks voor één juni gehouden. Buitengewone vergaderingen van vennoten kunnen door de voorzitter worden bijeengeroepen; zij moeten worden bijeengeroepen indien één of meer vennoten zulks schriftelijk, onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen, verlangt of verlangen. Indien de voorzitter na ontvangst van een schriftelijk verzoek, als in de vorige zin bedoeld, in gebreke blijft de gevraagde vergadering bijeen te roepen zodanig dat de vergadering wordt gehouden binnen zes weken nadat de voorzitter bedoeld verzoek heeft ontvangen, is de verzoeker zelf tot bijeenroeping bevoegd, mits met inachtneming van het overigens in dit artikel omtrent bijeenroeping bepaalde.
3. De bijeenroeping van de vergadering van vennoten geschiedt - onverminderd het bepaalde in de laatste zin van het vorig lid - door de voorzitter bij brief, fax of e-mail. Bij de oproepingsbrief worden de te behandelen onderwerpen steeds vermeld. De oproeping tot de vergadering van vennoten geschiedt niet later dan op de vijftiende dag vóór die van de vergadering.
4. Indien de termijn van bijeenroeping korter was of indien geen bijeenroeping plaatsvond, kunnen rechtsgeldige besluiten slechts worden genomen, indien in

de vergadering van vennoten alle vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit met algemene stemmen wordt genomen. Hetzelfde geldt in die gevallen, waarin een besluit moet worden genomen omtrent zaken welke in de oproeping niet zijn vermeld of waarvan de behandeling niet alsnog is aangekondigd met inachtneming van de voor de bijeenroeping voorgeschreven termijn.

5. De gewone vergadering van vennoten heeft in het bijzonder tot taak de vaststelling van de balans, de winst- en verliesrekening en de toelichting.
6. De besluitvorming in de vergadering vindt plaats bij unanimiteit.
7. In de vergadering van vennoten komen aan de Gemeente Haarlem negen en vijftig (59) stemmen, aan de VVE negen en dertig (39) stemmen en aan de Beherend Vennoot twee (2) stemmen toe.
8. Besluiten kunnen slechts worden genomen indien iedere vennoot ter vergadering aanwezig is of is vertegenwoordigd.
Vertegenwoordiging van een vennoot, mits door een schriftelijk gevolmachtigde, is toegestaan.
9. De vergaderingen van vennoten worden gehouden te Haarlem ofwel een nader door de vennoten in gezamenlijk overleg te bepalen locatie.
10. Tenzij van het ter vergadering verhandelde een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, worden daarvan notulen gehouden. Notulen worden vastgesteld en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter en de secretaris van de desbetreffende vergadering, dan wel vastgesteld door een volgende vergadering; in het laatste geval worden zij ten blijke van vaststelling door de voorzitter en de secretaris van die volgende vergadering ondertekend.
11. Iedere vennoot kan te allen tijde opdracht geven tot het opmaken van een notarieel proces-verbaal, op kosten van de vennootschap.
12. Aan de vergadering van de vennoten behoren alle bevoegdheden, die in deze akte niet aan anderen zijn toegekend.

Besluiten van de vennoten buiten vergadering.

Artikel 6.

1. De vennoten kunnen ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle vennoten zich schriftelijk, per telefax of per e-mail ten gunste van het voorstel hebben uitgesproken.
2. Van een zodanig besluit maakt de secretaris in het notulenregister van de vergadering van vennoten melding; die vermelding wordt in de eerstvolgende vergadering van vennoten door de voorzitter van die vergadering voorgelezen. Bovendien worden de bescheiden, waaruit van het nemen van een zodanig besluit blijkt, bij het notulenregister van de vergadering van vennoten bewaard, en wordt zodra het besluit is genomen, daarvan schriftelijk aan alle vennoten mededeling gedaan.

Bestuur en vertegenwoordiging.

Artikel 7.

1. Het bestuur van de vennootschap berust bij de beherend vennoot, ter uitvoering van het beleid van de vennootschap zoals dat wordt vastgesteld door de vergadering van vennoten.
2. De beherend vennoot is bevoegd voor de vennootschap te handelen en te tekenen en de vennootschap aan derden en derden aan de vennootschap te verbinden.
3. De beherend vennoot behoeft de goedkeuring van de vergadering van vennoten voor zodanige rechtshandelingen als de vergadering van vennoten bij haar specifiek omschreven besluit zal hebben vastgesteld en aan de beherend vennoot heeft medegedeeld.

Boekjaar, balans, winst- en verliesrekening, begroting.

Artikel 8.

1. Het boekjaar loopt gelijk aan het kalenderjaar.
2. Na afloop van elk boekjaar, zomede bij een eventueel eindigen der vennootschap in de loop van een boekjaar, worden de boeken der vennootschap afgesloten en maakt de beherend vennoot binnen vier maanden na afloop van dat boekjaar of na bedoeld eindigen, een balans en een winst- en verliesrekening op, welke stukken met inachtneming van lid 3 ter vaststelling aan de vergadering van vennoten worden overgelegd.
3. Alvorens de balans en de winst- en verliesrekening ter vaststelling van de vergadering wordt voorgelegd, worden deze stukken ter goedkeuring voorgelegd aan dezelfde registeraccountant die de balans en de winst- en verliesrekening van het desbetreffende boekjaar van de beherend vennoot zal beoordelen of heeft beoordeeld.
4. De beherend vennoot zal periodiek - doch ten minste vier maal per jaar de nodige ramingen opstellen over de verwachte financieringsbehoefte op korte, middellange en lange termijn.

Winst en verlies.

Artikel 9.

1. Winsten en verliezen worden vastgesteld met inachtneming van normen, die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd.
2. De vennoten delen in winsten en verliezen van de vennootschap - daaronder begrepen de waardevermeerderingen en waardeverminderingen van (register)goederen - overeenkomstig hun kapitaalinbreng als bepaald in artikel 4 leden 1 en 2.
De commanditaire vennoten dragen nimmer, noch jaarlijks noch cumulatief, bij in het verlies van de vennootschap. De verliezen van de vennootschap zullen slechts worden gedragen door de beherend vennoot.
3. Uiterlijk één maand nadat de balans en de winst- en verliesrekening, bedoeld in artikel 9 lid 2, zijn vastgesteld door de vergadering van vennoten zal een eventueel verlies in de in het vorige lid bedoelde verhouding, zulks met inachtneming van het in de laatste volzin van dat lid bepaalde, door de vennoten aan de

vennootschap worden betaald.

Een eventueel positief resultaat zal worden aangewend voor extra investeringen of beheeractiviteiten binnen het Plangebied, tenzij de vergadering van vennoten unaniem besluit tot gehele of gedeeltelijke uitkering aan de vennoten met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel.

Ontbinding van de vennootschap.

Artikel 10.

1. De vennootschap wordt ontbonden:
 - a. bij aanvragen van surséance van betaling door een vennoot en doordat het faillissement van een vennoot onherroepelijk wordt;
 - b. doordat artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van een vennoot toepassing vindt;
 - c. indien door het uittreden van één of meer vennoten er niet ten minste twee vennoten overblijven;
 - d. na faillietverklaring hetzij door opheffing van het faillissement als bedoeld in artikel 16 lid 1 Faillissementswet, hetzij door de beschikking als bedoeld in artikel 137a lid 1 Faillissementswet, hetzij door insolventie;
 - e. ten gevolge van een door de vennoten unaniem genomen besluit tot ontbinding.
2. Indien zich een situatie als genoemd in lid 1 sub a. of b. van dit artikel voordoet, wordt de vennootschap slechts ten opzichte van de vennoot ontbonden waarop het desbetreffende onderdeel van toepassing is.

Verblijvensbeding.

Artikel 11.

1. Indien de vennootschap wordt ontbonden:
 - a. door het intreden van de situatie bedoeld in artikel 10 lid a, verblijft het aandeel in de tot het vermogen van de vennootschap behorende activa aan de venno(o)t(en) die niet failliet is/zijn;
 - b. door ontbinding op grond van artikel 10 lid b, verblijft het aandeel in voormelde activa aan de venno(o)t(en) die de vordering tot ontbinding heeft/hebben ingesteld,

onder de verplichting voor de verkrijgende venno(o)t(en) om alle tot het vermogen van de vennootschap behorende passiva pro rata voor zijn/hun rekening te nemen en om aan de vennoot die zijn aandeel door het verblijven heeft verloren te vergoeden het bedrag in het tweede lid van dit artikel omschreven, hierna te noemen: de "**Vergoeding**".
2. De Vergoeding is gelijk aan het saldo van de kapitaalrekening van de vennoot, die zijn aandeel door het verblijven heeft verloren, met inbegrip van zijn aandeel in de winst respectievelijk het verlies over het lopende boekjaar, waaronder begrepen de waarde fluctuaties van de registergoederen bedoeld in artikel 9 lid 2.

3. Verblijving als in dit artikel bedoeld vindt plaats door het (enkele) feit dat de verkrijgende vennoot of vennoten de wens tot die verblijving bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst of bij deurwaardersexploit ter kennis brengt aan de andere vennoot.
4. Enige verblijving als hiervoor bedoeld en de daarop gebaseerde eigendoms-overdracht wordt geconstateerd bij notariële akte binnen één maand na de verblijving op te maken en te verlijden ten overstaan van een door de verkrijger(s) aan te wijzen notaris. De vennoten verbinden zich aan het opmaken en verlijden van die notariële akte mee te werken en erin toe te stemmen dat een afschrift of uittreksel daarvan zonodig wordt ingeschreven in de openbare registers. Als integrerend deel van deze overeenkomst verlenen de vennoten elkaar bij deze over en weer onherroepelijke volmacht tot het verrichten van de in de vorige zin bedoelde handelingen. De betreffende gevolmachtigde is bevoegd van de volmacht gebruik te maken ook indien hij optreedt als de wederpartij van de volmachtgever of mocht optreden namens één of meer andere betrokkenen. Alle kosten en rechten op vorenbedoelde verblijving en levering en de uitvoering daarvan vallende zijn voor gelijke delen voor de vennoten.
5. Indien er op grond van het vermelde verblijvingsbeding meer verkrijgende vennoten zijn, heeft de verkrijging van iedere vennoot plaats naar verhouding van de aandelen waarin deze tevoren in het vermogen van de vennootschap was gerechtigd.
6. Ingeval er meer verkrijgende vennoten zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van het bedrag van de in lid 2 van dit artikel bedoelde Vergoeding.
7. Indien de commanditaire vennoot in de omstandigheid als bedoeld in artikel 10 lid 1 b in gebreke is op eerste verzoek van de beherend vennoot onvoorwaardelijk zijn medewerking aan de levering te verlenen danwel weigert, zal deze een direct opeisbare boete verbeuren jegens de beherend vennoot gelijk aan de overeenkomstig dit artikel vastgestelde waarde van de activa, onverminderd de bevoegdheid tot het vorderen van schadevergoeding.

Vereffening.

Artikel 12.

1. Ingeval van ontbinding van de vennootschap ten opzichte van alle vennoten, zal de beherend vennoot als vereffenaar optreden, tenzij de vergadering van vennoten een ander hiertoe aanwijst.
2. Na ontbinding van de vennootschap blijft de vennootschap niettemin voortbestaan totdat de vereffening is geëindigd.
3. Hetgeen van het vennootschapsvermogen resteert na voldoening van de vorderingen van alle schuldeisers van de vennootschap zal door de vereffenaar(s) als volgt en in de volgende volgorde worden aangewend:
 - a. allereerst ontvangen de vennoten zoveel mogelijk de waarde van hun respectieve inbreng ten tijde van die inbreng;

- b. hetgeen resteert, wordt vervolgens over de vennoten verdeeld naar evenredigheid van het saldo van ieders kapitaalrekening ten opzichte van het totaalbedrag van de saldi van de kapitaalrekeningen van alle vennoten.
- 4. Indien hetgeen van het vennootschapsvermogen resteert na voldoening van de vorderingen van alle schuldeisers van de vennootschap minder is dan waarde van de inbreng van de vennoten als bedoeld in onderdeel a. van het vorige lid, dan zal dit tekort door de vennoten worden gedragen naar evenredigheid van het saldo van ieders kapitaalrekening ten opzichte van het totaalbedrag van de saldi van de kapitaalrekeningen van alle vennoten.
- 5. Nadat de vereffening is geëindigd, zal de vereffenaar of, indien er meer vereffenaars zijn, degene die door de meerderheid van de vereffenaars daartoe is aangewezen, de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vennootschap bewaren gedurende zeven (7) jaren nadat haar vereffening is geëindigd.

Wijziging van deze overeenkomst.

Artikel 13.

Deze overeenkomst mag slechts worden gewijzigd bij notariële akte, ondertekend door alle vennoten, nadat tot de wijziging is besloten door de vergadering van vennoten.

Geheimhouding.

Artikel 14.

De vennoten verbinden zich nimmer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming vertrouwelijke informatie betreffende deze overeenkomst of een daaruit voortvloeiende of daarmee verband houdende overeenkomst, of betreffende de zaken van een der andere vennoten bekend te maken of te gebruiken als gevolg waarvan schade voor de andere vennoot zou kunnen ontstaan, behoudens:

- a. voor zover vereist door toepasselijk recht of regels of door enige autoriteit;
- b. openbaarmaking nodig is voor het geldend maken van rechten uit deze overeenkomst in een gerechtelijke procedure;
- c. aan haar professionele adviseurs onder oplegging van geheimhouding; en
- d. voor zover die informatie op of na de datum van deze overeenkomst openbaar is geworden anders dan door onrechtmatige openbaarmaking waarvan de betrokken vennoot op het moment van openbaarmaking wist of redelijkerwijs had kunnen weten dat deze onrechtmatig was.

Rechts- en forumkeuze.

Artikel 15.

- 1. Deze akte wordt beheerst door en dient te worden uitgelegd in overeenstemming met Nederlands recht.
- 2. In geval van een geschil naar aanleiding van deze akte, zal dat geschil worden onderworpen aan de exclusieve bevoegdheid van de bevoegde rechter te Amsterdam.

Notaris.

Artikel 16.

De vennoten zijn ermee bekend dat ondergetekende notaris werkzaam is ten kantore van NautaDutilh N.V., het kantoor dat de Gemeente Haarlem bij het aangaan van de vennootschap adviseert. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) stemmen de vennoten er hierbij uitdrukkelijk mee in dat de Gemeente Haarlem zal worden bijgestaan en vertegenwoordigd door NautaDutilh N.V. met betrekking tot deze akte.

SLOTVERKLARINGEN**Eerste boekjaar.**

Het eerste boekjaar van de vennootschap eindigt éénendertig december tweeduizend twaalf.

Volmachten.

Van de volmacht op de comparant blijkt uit drie (3) onderhandse akten van volmacht, die onmiddellijk na het passeren aan deze akte zullen worden gehecht.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld. Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

NautaDutilh N.V.

**STATUTENWIJZIGING
SDH SCHALKSTAD BEHEER B.V.**

Heden, [] tweeduizend twaalf, verscheen voor mij, mr. [], notaris te Amsterdam:
[].

De comparant verklaarde dat de aandeelhouders van **SDH Schalkstad Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AT Haarlem, Andalusie 5, handelsregisternummer: 34305422), bij besluit de dato [] tweeduizend twaalf als bedoeld in artikel 15 van de statuten van voormelde vennootschap, besloten hebben de statuten van voormelde vennootschap algeheel te wijzigen. De statuten zijn bij oprichting vastgesteld op vijftientwintig juni tweeduizend acht voor Cornelis Pieter Boodt, destijds notaris te Amsterdam. Ter uitvoering van voormeld besluit verklaarde de comparant de statuten van voormelde vennootschap als volgt te wijzigen:

STATUTEN**NAAM EN ZETEL****Artikel 1**

- 1.1 De vennootschap is genaamd: **SDH Schalkstad Beheer B.V.**
- 1.2 Zij is gevestigd te Haarlem.

DOEL**Artikel 2**

De vennootschap heeft ten doel in het kader van de ontwikkeling van het Stadsdeelhart Schalkwijk:

- a. het als beherend vennoot deelnemen in, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij en het voeren van beheer over de commanditaire vennootschap C.V. Projectmaatschappij Schalkstad;
- b. het geven van garanties, het stellen van zekerheden of het zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins verbinden voor verplichtingen van groepsmaatschappijen of derden; en
- c. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

KAPITAAL EN AANDELEN**Artikel 3**

- 3.1 Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt negentigduizend euro (EUR 90.000), verdeeld in twee soorten aandelen, te weten zesenvestigduizend achthonderd (46.800) gewone aandelen A en drieënveertigduizend tweehonderd (43.200) gewone aandelen B, elk aandeel nominaal groot één euro (EUR 1).
- 3.2 Waar in deze statuten gesproken wordt van aandelen of aandeelhouders zonder nadere aanduiding, worden daaronder verstaan zowel gewone aandelen A als gewone aandelen B, respectievelijk de houders daarvan.
- 3.3 De vennootschap verleent geen medewerking aan de uitgifte van certificaten

- van aandelen in haar kapitaal.
- 3.4 Op aandelen kan slechts een recht van vruchtgebruik of een pandrecht worden gevestigd na de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders, hierna te noemen: de "**algemene vergadering**".
 - 3.5 De bevoegdheid tot toekenning van stemrecht aan vruchtgebruikers of pandhouders van aandelen is uitgesloten.
 - 3.6 Aandelen van een soort worden op schriftelijk kennisgeving van de houder van de betreffende aandelen, doch na verkregen goedkeuring van de algemene vergadering, geconverteerd in een overeenkomstig aantal aandelen van de andere soort.
 - 3.7 Een kennisgeving van conversie als bedoeld in het vorige lid wordt aan de directie gericht. In de kennisgeving vermeldt de aandeelhouder het aantal en de nummers van de te converteren aandelen alsmede zijn keuze ingevolge het volgende lid.
 - 3.8 Naar keuze van de houder van de te converteren aandelen zal enig agio en enig gereserveerd dividend verbonden aan zijn aandelen hetzij worden toegevoegd aan de agioreserve respectievelijk de dividendreserve verbonden aan de aandelen van de andere soort hetzij achterblijven in de agioreserve respectievelijk de dividendreserve welke verbonden is aan de niet-geconverteerde aandelen.
 - 3.9 Een conversie van aandelen is van kracht per het moment van ontvangst door de directie van de kennisgeving van conversie. Indien conversie slechts mogelijk is na wijziging van de hoogte en/of samenstelling van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, dan vindt de conversie plaats op het moment van passeren van de akte van statutenwijziging waarbij de hoogte en/of samenstelling van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap wordt gewijzigd. De directie is gehouden onverwijld na ontvangst van een kennisgeving van conversie welke noodzaakt tot statutenwijziging een algemene vergadering bijeen te roepen teneinde tot zodanige statutenwijziging te besluiten.
 - 3.10 De directie zal van de conversie en, indien van toepassing, de statutenwijziging binnen acht dagen opgave doen aan het handelsregister en zal daarvan voorts onverwijld aantekening maken in het register van aandeelhouders van de vennootschap.

REGISTER VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 4

- 4.1 De aandelen luiden op naam en zijn voor iedere soort doorlopend genummerd van 1 af.
Er worden geen aandeelbewijzen uitgegeven.
- 4.2 De directie houdt ten kantore der vennootschap een register van aandeelhouders waarin de namen en de adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen, het aantal aandelen, de datum van erkenning of betekening alsmede van het op ieder aandeel gestorte bedrag en voor zover van toepassing, de overige gegevens

bedoeld in artikel 2:194 Burgerlijk Wetboek. Iedere aandeelhouder is verplicht schriftelijk aan een directeur zijn adres op te geven.

- 4.3 Iedere aantekening in het register wordt door of namens een directeur getekend; het register wordt regelmatig bijgehouden.

UITGIFTE

Artikel 5

- 5.1 De uitgifte van nog niet geplaatste aandelen geschiedt krachtens besluit van en op de voorwaarden vast te stellen door de algemene vergadering.
- 5.2 Voor de uitgifte van een aandeel is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

- 5.3 De vennootschap noch één van haar dochtermaatschappijen mag zekerheid stellen, een koersgarantie afgeven, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen of certificaten daarvan in de vennootschap.

Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan mag de vennootschap slechts verstrekken tot ten hoogste dat deel van het eigen vermogen van de vennootschap dat het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden, te boven gaat.

De vennootschap houdt een niet uitkeerbare reserve aan tot het uitstaande bedrag van de in de vorige zin genoemde leningen.

VERKRIJGING EN VERVREEMDING VAN EIGEN AANDELEN

Artikel 6

- 6.1 De vennootschap kan geen eigen aandelen nemen.
- 6.2 De vennootschap is met inachtneming van de wettelijke bepalingen bevoegd volgestorte aandelen in haar kapitaal onder bezwarende titel te verkrijgen. De rechten verbonden aan aandelen die de vennootschap zelf houdt kunnen door de vennootschap niet worden uitgeoefend.
- 6.3 Vervreemding van eigen aandelen door de vennootschap geschiedt krachtens besluit van en op de voorwaarden vast te stellen door de algemene vergadering.
- 6.4 Op vervreemding van eigen aandelen door de vennootschap is het bepaalde in de blokkeringsregeling opgenomen in deze statuten van toepassing. De vennootschap zal de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering behoeven alvorens tot een aanbieding van eigen aandelen, als omschreven in artikel 8, over te gaan.

LEVERING VAN AANDELEN EN BEPERKTE RECHTEN OP AANDELEN

Artikel 7

Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop is vereist een daartoe bestemde ten overstaan van een in Nederland gevestigde notaris verleden akte waarbij de betrokkenen partij zijn.

BLOKKERINGSREGELING

Artikel 8

- 8.1 Een aandeelhouder, die één of meer aandelen wenst over te dragen, is in alle gevallen, tenzij in dit artikel anders is bepaald, verplicht van zijn voornemen daartoe bij aangetekende brief kennis te geven aan de directie onder opgave van de naam van de voorgestelde verkrijger(s) en van het aantal over te dragen aandelen; deze kennisgeving geldt als aanbieding van het aandeel of de aandelen aan de overige aandeelhouders op de wijze als hierna is omschreven.
- 8.2 De directie is verplicht het aanbod binnen vijftien (15) werkdagen na ontvangst bij aangetekende brieven ter kennis van de overige aandeelhouders te brengen.
- 8.3 Gedurende vijftien(15) werkdagen na verzending van de in het vorige lid voorgeschreven aangetekende brieven is ieder van de overige aandeelhouders bevoegd op het aanbod in te gaan bij aangetekende brief aan de directie onder vermelding van het aantal aandelen waarop hij reflecteert.
- 8.4 De toewijzing door de directie geschiedt met inachtneming van de volgende regels:
 - a. ten aanzien van aangeboden aandelen ener soort hebben de houders van aandelen van de betreffende soort recht van voorkeur.
Reflecteren houders van de betreffende soort aandelen op meer aandelen van die soort dan zijn aangeboden dan worden die aandelen tussen hen verdeeld zoveel mogelijk naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van hun aandelen van de betreffende soort. Voor zover toewijzing naar die maatstaf niet mogelijk is beslist loting op de wijze als hierna omschreven;
 - b. indien door houders van aandelen van de aangeboden soort op minder aandelen wordt gereflecteerd dan zijn aangeboden dan zullen de overblijvende aandelen worden toegewezen aan de houders van aandelen van de andere soort dan zijn aangeboden.
Wordt als dan op meer aandelen gereflecteerd dan zijn overgebleven dan worden die overblijvende aandelen tussen de gegadigden verdeeld zoveel mogelijk naar evenredigheid van hun bezit aan aandelen. Voor zover toewijzing naar die maatstaf niet mogelijk is, beslist loting op de wijze als hierna omschreven;
 - c. de loting geschiedt door de directie in aanwezigheid van een notaris, te houden binnen acht dagen na sluiting van de termijn voor opeising door aandeelhouders;
de gegadigden worden opgeroepen bij die loting tegenwoordig te zijn. Een gegadigde die bij de loting een aandeel toegewezen krijgt neemt aan de loting niet verder deel totdat ieder van de gegadigden bij de loting ten minste één aandeel toegewezen gekregen heeft.
De directie deelt onverwijld het aantal aandelen, dat aan iedere gegadigde is toegewezen bij aangetekende brieven, mede aan de aanbieder

en de gegadigden.

- 8.5 De aanbieder en de gegadigden aan wie één of meer aandelen zijn toegewezen treden in overleg omtrent de voor het aandeel of de aandelen te betalen prijs. Indien dit overleg niet tot overeenstemming heeft geleid binnen drie (3) weken na de kennisgeving als bedoeld in lid 4 van dit artikel wordt de prijs, welke gelijk dient te zijn aan de waarde van het aandeel of de aandelen, bepaald door één of meer door de aanbieder en de gegadigde(n) in onderling overleg aan te wijzen onafhankelijke deskundige(n).
Komen partijen binnen twee (2) maanden na het tijdstip genoemd in de vorige zin niet tot overeenstemming omtrent de benoeming van de deskundige(n), dan heeft de meest gereede partij de bevoegdheid de benoeming van drie (3) onafhankelijke deskundigen te verzoeken aan de president van de rechtbank waaronder de vennootschap ressorteert.
- 8.6 De deskundige(n) brengt/brengen zijn/hun rapport uit aan de directie.
De directie deelt onverwijld aan de aanbieder en iedere gegadigde bij aangetekende brief mede welke prijs de deskundige(n) heeft/hebben vastgesteld.
- 8.7 Iedere gegadigde heeft gedurende een maand na verzending van de in lid 6 van dit artikel voorgeschreven aangetekende brieven het recht te verklaren dat hij niet langer of slechts voor minder aandelen dan hij aanvankelijk had opgeëist gegadigde is. Deze verklaring geschiedt bij aangetekende brief aan de directie.
De aldus vrijkomende aandelen worden als dan door de directie binnen acht dagen tegen de door de deskundige(n) vastgestelde prijs aangeboden aan de overige aandeelhouders met overeenkomstige toepassing van het in de leden 2, 3 en 4 bepaalde.
- 8.8 De aanbieder heeft te allen tijde het recht zijn aanbod in te trekken doch uiterlijk tot een maand nadat hem definitief ter kennis is gekomen aan welke gegadigden hij al de aangeboden aandelen kan verkopen en tegen welke prijs; deze intrekking geschiedt bij aangetekende brief aan de directie.
- 8.9 Nadat de hiervoor bepaalde termijn voor intrekking van het aanbod is verstreken deelt de directie aan de aanbieder en de uiteindelijke gegadigden mede of de aanbieder zijn aanbod al dan niet heeft ingetrokken. Ingeval van gestanddoening van het aanbod moeten de toegewezen aandelen tegen gelijktijdige betaling van de verschuldigde prijs worden geleverd binnen een maand na ontvangst van de mededeling van de directie omtrent de gestanddoening van het aanbod.
- 8.10 De overdracht van alle aangeboden aandelen aan de voorgestelde verkrijger(s) genoemd in de kennisgeving voorgeschreven in lid 1 is vrij, indien niet alle aandelen tegen contante betaling worden opgeëist, mits de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken en mits de levering plaats heeft binnen drie (3) maanden nadat is komen vast te staan dat niet alle aandelen worden opgeëist en zulks door de directie aan de aanbieder is medegedeeld.
Indien evenwel de aanbieder als dan de aangeboden aandelen aan de voorge-

stelde verkrijger(s) tegen een lagere prijs dan de vastgestelde wenst over te dragen zal hij verplicht zijn de aangeboden aandelen tegen deze lagere prijs aan de overige aandeelhouders aan te bieden met overeenkomstige toepassing van het in dit artikel bepaalde, echter met uitzondering van het bepaalde in deze zin.

8.11 Ingeval:

- a. een aandeelhouder in staat van faillissement wordt verklaard en deze faillietverklaring onherroepelijk is geworden of ingeval een aandeelhouder surséance van betaling verkrijgt, of ten aanzien van hem een vonnis tot definitieve schuldsanering wordt uitgesproken, onder curatele wordt gesteld met benoeming tot curator van een persoon aan wie hij zijn aandelen niet vrijelijk mocht overdragen of op welke andere wijze ook het vrije beheer over zijn gehele vermogen verliest;
- b. van ontbinding van een rechtspersoon, een maatschap, een vennootschap onder firma, een commanditaire vennootschap of enigerlei andere vennootschap, welke aandeelhouder is;
- c. van overgang van aandelen, anders dan binnen het groepsverband van een aandeelhouder, ten gevolge van fusie of splitsing als bedoeld in titel 7 Boek 2 Burgerlijk Wetboek of vergelijkbare overgang van aandelen naar buitenlands recht; of
- d. de zeggenschap in de zin van het SER - Besluit Fusiegedragsregels 2000 over een rechtspersoon, die direct of indirect zeggenschap in de zin van het SER - Besluit Fusiegedragsregels 2000 heeft over de vennootschap, door één of meer anderen wordt verkregen, zulks ongeacht of die gedragsregels op de betreffende verkrijging van toepassing zijn, rust op de aandeelhouder, diens rechtverkrijgenden of wettelijke vertegenwoordiger, casu quo de nieuwe aandeelhouder de verplichting daarvan aan de directie kennis te geven, zulks binnen dertig (30) dagen na het ontstaan van die verplichting.

Onmiddellijk na ontvangst van deze kennisgeving deelt de directie aan de betrokken aandeelhouder, diens rechtverkrijgenden of wettelijke vertegenwoordiger, casu quo de nieuwe aandeelhouders mede dat zijn, casu quo hun, aandelen gelden als aangeboden in de zin van dit artikel. De directie is dan verplicht onverwijld de aandeelhouders van het vooronderstelde aanbod in kennis te stellen.

De leden 1 tot en met 10 van dit artikel vinden dan overeenkomstige toepassing met dien verstande, dat de aanbieder niet het recht heeft zijn aanbod in te trekken en dat in een geval waarin de aanbieder vrij is de aangeboden aandelen aan de voorgestelde verkrijger(s) over te dragen de aandeelhouder, diens rechtverkrijgenden, casu quo de nieuwe aandeelhouders, slechts het recht hebben die aandelen te behouden.

Het niet voldoen aan de verplichting tot aanbieder van aandelen op grond van

het bepaalde in dit lid heeft tot gevolg dat na het verstrijken van de hiervoor genoemde termijn het aan de aandelen verbonden vergader- en stemrecht niet kan worden uitgeoefend en dat het recht op dividend wordt opgeschort voor zolang niet aan die verplichting wordt voldaan.

- 8.12 Blijft de aandeelhouder of blijven diens rechtverkrijgenden of wettelijke vertegenwoordiger casu quo de nieuwe aandeelhouders, ondanks daartoe strekkende sommatie van de directie, in gebreke met het voldoen aan de verplichting als bedoeld in lid 11 van dit artikel, dan worden de betrokkenen geacht aan die verplichting te hebben voldaan op het tijdstip dat de directie hen zulks bij aangetekende brief mededeelt. De directie is als dan overeenkomstig lid 11 van dit artikel gehouden de aandeelhouders onverwijld van het veronderstelde aanbod in kennis te stellen.
- Blijven de betrokkenen in gebreke te voldoen aan het bepaalde in lid 5 van dit artikel, dan is de directie onherroepelijk gemachtigd aan het aldaar bepaalde namens de betrokkene(n) te voldoen. Blijven de betrokkenen, indien een aandeel is toegewezen, in gebreke het aandeel tegen betaling van de overeengekomen of vastgestelde prijs te leveren, dan is de vennootschap onherroepelijk gevolmachtigd de levering namens de betrokkene(n) te bewerkstelligen en de daartoe nodige akte(n) te tekenen. De overeengekomen of vastgestelde prijs moet als dan ten behoeve van de betrokkene(n) bij de vennootschap worden gestort.
- 8.13 In afwijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde is de aanbieder vrij de door hem aangeboden aandelen over te dragen aan de voorgestelde verkrijger(s), respectievelijk hebben de aandeelhouder, diens rechtverkrijgenden casu quo de nieuwe aandeelhouders het recht de betreffende aandelen te behouden, indien alle medeaandeelhouders schriftelijk verklaren af te zien van hun recht op overneming en mits de levering geschiedt binnen drie (3) maanden nadat alle medeaandeelhouders bedoelde verklaring hebben afgelegd.
- 8.14 De vennootschap als houdster van aandelen in haar eigen kapitaal kan ingevolge het in dit artikel bepaalde slechts gegadigde zijn met instemming van de aanbieder.
- 8.15 Voor de toepassing van dit artikel worden rechten op het verkrijgen van aandelen met aandelen gelijk gesteld.

DIRECTIE

Artikel 9

- 9.1 De vennootschap heeft een directie bestaande uit één directeur A en één directeur B.
- Zowel een natuurlijke persoon als een rechtspersoon kan directeur zijn.
- 9.2 De algemene vergadering benoemt de directeuren en is te allen tijde bevoegd iedere directeur te schorsen of te ontslaan.
- 9.3 De benoeming van de directeur A, respectievelijk de directeur B, geschiedt uit een bindende voordracht, welke ten minste twee (2) personen voor iedere te

vervullen plaats bevat, opgemaakt door de vergadering van houders van gewone aandelen A, respectievelijk de vergadering van houders van gewone aandelen B, binnen drie (3) maanden, nadat een vacature is ontstaan. Indien binnen bedoelde termijn geen bindende voordracht is opgemaakt, is de algemene vergadering vrij in haar keuze.

De algemene vergadering is voorts vrij in haar keuze indien zij het bindend karakter aan de voordracht ontnemt bij besluit genomen met ten minste twee derden van de uitgebrachte geldige stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.

- 9.4 De algemene vergadering stelt de bezoldiging en de verdere arbeidsvoorwaarden van ieder van de directeuren vast.

TAAK EN BEVOEGDHEDEN

Artikel 10

- 10.1 Behoudens de beperkingen volgens deze statuten is de directie belast met het besturen van de vennootschap.
- 10.2 De directeuren regelen hun werkzaamheden onderling, tenzij de algemene vergadering een directiereglement hieromtrent vaststelt.
- Voor zover in deze statuten en de wet geen andere meerderheid is voorgeschreven worden alle besluiten van de directie genomen met algemene stemmen in een vergadering waar alle directeuren aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
- 10.3 Een gelijktijdige telefonische of beeldverbinding met geluid tot stand gebracht tussen alle directeuren, waar ter wereld zij ook zijn, wordt geacht gedurende het bestaan van deze verbinding een directievergadering te vormen tenzij een directeur zich daartegen verzet.
- De door de voorzitter van de directie of, indien de directie geen voorzitter heeft aangewezen, de door een directeur gewaarmerkte notulen van het verhandelde vormen voldoende bewijs van het verhandelde en van het in acht nemen van alle noodzakelijke formaliteiten.
- 10.4 Besluiten van de directie kunnen in plaats van in een vergadering ook schriftelijk - waaronder begrepen ieder elektronisch bericht en telefaxbericht, alsmede via ieder ander gangbaar communicatiekanaal overgebracht en op schrift ontvangen of voor schriftelijke weergave vatbaar bericht - worden genomen, mits alle leden van de directie in het te nemen besluit gekend zijn en geen van hen zich tegen deze wijze van besluiten verzet.
- 10.5 De directie behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering voor zodanige bestuursbesluiten als de algemene vergadering bij haar specifiek omschreven besluit zal hebben vastgesteld en aan de directie heeft medegedeeld.
- 10.6 Het ontbreken van de ingevolge lid 5 van dit artikel vereiste goedkeuring tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de directie of de directeuren niet aan.
- 10.7 Ingeval van ontstentenis of belet van één of meer directeuren is (zijn) de overblijvende directeur(en) tezamen met een voor elke directeur die in omstandig-

heden van belet of ontstentenis verkeert benoemde persoon met het gehele bestuur belast; deze persoon/personen worden aangewezen door de vergadering van houders van gewone aandelen A voor zover het belet of ontstentenis betreft van de directeur A en door de vergadering van houders van gewone aandelen B voor zover het belet of ontstentenis betreft van de directeur B; ingeval van ontstentenis of belet van alle directeuren berust het bestuur tijdelijk bij de aldus benoemde personen.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 11

- 11.1 De directie vertegenwoordigt de vennootschap. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan de directeur A en de directeur B gezamenlijk.
- 11.2 In alle gevallen waarin de vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met één of meer directeuren, vindt vertegenwoordiging van de vennootschap niettemin plaats overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid. De algemene vergadering is steeds bevoegd één of meer andere personen daartoe aan te wijzen. De aanwijzing kan tevens betreffen de directeur/directeuren ten aanzien van wie het tegenstrijdig belang bestaat.

ALGEMENE VERGADERINGEN

Artikel 12

- 12.1 Jaarlijks wordt ten minste één algemene vergadering gehouden en wel binnen zes maanden na afloop van het boekjaar welke ondermeer bestemd is tot de behandeling van het jaarverslag, het vaststellen van de jaarrekening en het verlenen van kwijting aan de directie.
- 12.2 Algemene vergaderingen worden gehouden in de statutaire plaats van vestiging van de vennootschap.
In een algemene vergadering, gehouden in een andere plaats kunnen geldige besluiten eveneens worden genomen indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.
De bijeenroeping van vergadergerechtigden geschiedt, door of namens de directie door middel van aangetekende brieven, te verzenden op een termijn van ten minste veertien dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet meegerekend
- 12.3 De oproeping houdt de agenda van de vergadering in.
- 12.4 Indien de door de wet of de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en agenderen van vergaderingen en het ter inzage leggen van te behandelen onderwerpen niet in acht zijn genomen, kunnen desondanks rechtsgeldige besluiten worden genomen mits in de betreffende vergadering het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is en mits met algemene stemmen.

Artikel 13

- 13.1 De algemene vergadering wordt geleid door de voorzitter van de directie en, indien de directie geen voorzitter heeft aangewezen, door de oudste in functie ter vergadering aanwezige directeur.

Is geen van de directeuren ter vergadering aanwezig dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

- 13.2 In de algemene vergadering geeft ieder aandeel recht op het uitbrengen van één stem.
- 13.3 Voor zover in deze statuten en de wet geen andere meerderheid en/of quorum is voorgeschreven worden alle besluiten van de algemene vergadering genomen met algemene stemmen in een vergadering waar alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Een tweede vergadering als bedoeld in artikel 2:230 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek zal niet gehouden kunnen worden.
- 13.4 Voor aandelen toebehorend aan de vennootschap en/of dochtervennootschappen kan het aan die aandelen verbonden stemrecht niet worden uitgeoefend; zij tellen niet mee voor de berekening van een meerderheid of quorum.
- 13.5 De directie houdt van de genomen besluiten aantekening. De aantekeningen liggen ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders. Aan iedere aandeelhouder wordt desgevraagd afschrift of uittreksel van deze aantekeningen verstrekt tegen ten hoogste de kostprijs.

BESLUITEN BUITEN VERGADERING

Artikel 14

Besluiten van aandeelhouders kunnen in plaats van in algemene vergaderingen ook schriftelijk - daaronder begrepen per telefaxbericht, alsmede via ieder ander gangbaar communicatiekanaal overgebracht en op schrift ontvangen of voor schriftelijke weergave vatbaar bericht - worden genomen, mits met algemene stemmen van alle tot stemmen bevoegde aandeelhouders.

VERGADERING VAN HOUDERS VAN AANDELEN ENER SOORT

Artikel 15

- 15.1 Vergaderingen van houders van aandelen ener soort worden gehouden in alle gevallen, waarin krachtens deze statuten een besluit van de vergadering van houders van aandelen van die soort nodig is alsmede zo dikwijls de directie dit nodig acht of één of meer stemgerechtigden met betrekking tot aandelen van die soort dit schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen aan de directie verzoeken.
- 15.2 Artikel 12 leden 2 tot en met 4, artikel 13 leden 2 tot en met 5 en artikel 15 zijn op vergaderingen van houders van aandelen ener soort van overeenkomstige toepassing.
- 15.3 Indien de directie in gebreke blijft, na een verzoek als in het slot van lid 1 bedoeld, een vergadering van houders van aandelen ener soort bijeen te roepen zodanig, dat deze binnen vier (4) weken na binnenkomst van het verzoek gehouden wordt, zijn de aanvragers zelf tot de bijeenroeping bevoegd.
- 15.4 De vergadering van houders van aandelen ener soort voorziet zelf in haar leiding.

BOEKJAAR, JAARREKENING EN WINSTVERDELING

Artikel 16

- 16.1 Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.
- 16.2 De directie sluit per de laatste dag van elk boekjaar de boeken van de vennootschap af en maakt daaruit binnen vijf maanden - behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden - een jaarrekening op en legt binnen deze termijn deze stukken voor aandeelhouders ter inzage ten kantore der vennootschap. Binnen deze termijn legt de directie ook haar jaarverslag over. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren; indien ondertekening van één of meer hunner ontbreekt, dan wordt daarvan, onder opgave van de reden, melding gemaakt op de jaarrekening.
- 16.3 De vennootschap zorgt er voor dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag en de krachtens lid 1 van artikel 2:392 Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens vanaf de oproep tot de algemene vergadering, bestemd tot hun behandeling, te haren kantore aanwezig zijn.
De vergadergerechtigden kunnen deze stukken aldaar inzien en er kosteloos een afschrift van verkrijgen.
- 16.4 Indien artikel 2:403 Burgerlijk Wetboek voor de vennootschap geldt blijft het bepaalde in de artikelen 2:391 tot en met 2:394 Burgerlijk Wetboek buiten toepassing.
- 16.5 De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast.
- 16.6 De vennootschap gaat over tot openbaarmaking van de in dit artikel bedoelde stukken en gegevens, indien en voor zover en op de wijze zoals de artikelen 2:394 en volgende van het Burgerlijk Wetboek dit voorschrijven.

Artikel 17

- 17.1 De uitkeerbare winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanige andere doeleinden binnen het doel van de vennootschap als die vergadering zal besluiten.
- 17.2 De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden.
Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mede.
- 17.3 Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 17.4 De algemene vergadering is, met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid, bevoegd tot uitkering van één of meer interim-dividenden en/of andere interim uitkeringen te besluiten.
- 17.5 Tenzij de algemene vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.
- 17.6 De vordering tot uitbetaling van dividend verjaart door verloop van vijf (5)

jaren.

ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 18

- 18.1 Ingeval van ontbinding van de vennootschap geschiedt de vereffening door de directie tenzij de algemene vergadering anders beslist.
- 18.2 De algemene vergadering stelt de beloning van de vereffenaars en van degenen die met het toezicht op de vereffening zijn belast vast.
- 18.3 Gedurende de vereffening blijven deze statuten voor zoveel mogelijk van kracht.
- 18.4 Van hetgeen na voldoening van alle schulden van de vennootschap van haar vermogen overblijft wordt allereerst op de aandelen terugbetaald hetgeen daarop gestort is. Hetgeen daarna van het vermogen overblijft wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders in verhouding tot ieders bezit aan aandelen. Op aandelen die de vennootschap zelf houdt kan geen liquidatie-uitkering aan de vennootschap zelf plaatshebben.

SLOTVERKLARING

De comparant verklaarde ten slotte:

- dat éénduizend vierhonderd veertig (1.440) gewone aandelen B in het geplaatste kapitaal van de vennootschap, ieder nominaal groot één euro (EUR 1), genummerd B1 tot en met B1.440, bij deze statutenwijziging zijn geconverteerd in éénduizend vierhonderd veertig (1.440) gewone aandelen A, ieder nominaal groot één euro (EUR 1), zodat het geplaatste kapitaal van de vennootschap onmiddellijk na het passeren van deze akte achttienduizend euro (EUR 18.000) bedraagt, verdeeld in:
 - a. tienduizend achthonderd (10.800) gewone aandelen A, genummerd A1 tot en met A10.800; en
 - b. zevenduizend tweehonderd (7.200) gewone aandelen A, genummerd B1 tot en met B7.200;
- dat hij bij voormeld aandeelhoudersbesluit is aangewezen om de notariële akte van statutenwijziging te doen verlijden.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld. Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, heeft hij verklaard van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

NautaDutilh N.V.

**AKTE VAN KOOP, VERKOOP EN LEVERING
SDH SCHALKSTAD BEHEER B.V.**

Heden, [] tweeduizend twaalf, verschenen voor mij, mr. [], notaris te Amsterdam:
[],

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **de Gemeente Haarlem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, mede kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 ("**Verkoper**");
2. **Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.**, een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AK Haarlem, Floridaplein 13, handelsregisternummer: 34053044) ("**Koper**"); en
3. **SDH Schalkstad Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AT Haarlem, Andalusie 5, handelsregisternummer: 34305422) (de "**Vennootschap**").

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:

1. TITEL EN AANDELEN

Verkoper verkoopt hierbij aan Koper gelijk Koper hierbij koopt van Verkoper vijfduizend vierhonderd (5.400) gewone aandelen B in het kapitaal van de Vennootschap, genummerd B1.441 tot en met B6.840, elk aandeel nominaal groot één euro (EUR 1) (de "**Aandelen**"), zulks met inachtneming van de bepalingen zoals opgenomen in deze akte.

De voormelde overeenkomst van verkoop en koop van de Aandelen hierna te noemen: de "**Koopovereenkomst**".

2. WIJZE VAN VERKRIJGING AANDELEN

De Aandelen zijn door Verkoper verkregen door levering ten titel van een vaststellingsovereenkomst, blijkens een akte verleden op veertien januari tweeduizend elf voor een waarnemer van mr. Cornelis Pieter Boodt, destijds notaris te Amsterdam. Erkenning van die levering door de Vennootschap heeft plaatsgevonden op diezelfde datum, waarvan blijkt uit diezelfde notariële akte.

3. KOOPPRIJS EN VOLDOENING KOOPPRIJS

De koopprijs voor de Aandelen is gelijk aan de boekwaarde van de Aandelen, te weten [zevenduizend éénhonderd tweeënzeventig euro (EUR [7172,00])] Verkoper heeft de koopprijs ontvangen en mitsdien wordt bij deze aan Koper kwijting verleend voor de betaling van de koopprijs.

4. BLOKKERINGSREGELING

De statuten van de Vennootschap bevatten een aanbiedingsregeling. Verkoper en Koper zijn thans de enige aandeelhouders van de Vennootschap, zodat de Aandelen niet aan andere aandeelhouders van de Vennootschap kunnen worden aangeboden en de aanbiedingsregeling terzake van de levering van de Aandelen bij deze akte derhalve buiten toepassing kan blijven.

5. LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze de Aandelen aan Koper die deze levering aanvaardt.

6. GARANTIES

Verkoper staat er jegens Koper voor in dat:

- a. hij tot verkoop en levering van de Aandelen bevoegd is;
- b. er geen opties of andere rechten bestaan krachtens welke een ander dan Koper aanspraak kan maken op levering van één of meer van de Aandelen;
- c. niemand enig pandrecht of ander beperkt recht heeft op één of meer van de Aandelen of kan verlangen dat hem een zodanig recht wordt verschaft en dat geen beslag op één of meer van de Aandelen is gelegd;
- d. de Aandelen zijn volgestort;
- e. er geen certificaten van aandelen uitstaan met betrekking tot de Aandelen;
- f. niemand enige aanspraak heeft op uitgifte van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap of tot toekenning van rechten tot het nemen van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap;
- g. de Vennootschap niet is ontbonden en evenmin een besluit tot ontbinding van de Vennootschap is genomen of een verzoek daartoe is ingediend; de Vennootschap geen mededeling als bedoeld in artikel 2:19a van het Burgerlijk Wetboek heeft ontvangen van de Kamer van Koophandel; de Vennootschap niet is failliet verklaard, niet in surséance van betaling verkeert, en evenmin daartoe verzoeken zijn ingediend of er aanleiding is zulks te verwachten; en
- h. het aandeelhoudersregister van de Vennootschap volledig is bijgewerkt.

7. KOSTEN

De kosten van deze akte en de uitvoering daarvan komen voor een evenredig deel voor rekening van Verkoper en Koper.

8. BATEN EN LASTEN

Alle baten en lasten van de Aandelen komen vanaf heden ten bate, casu quo ten laste van Koper.

9. ONTBINDING

Verkoper en Koper doen afstand van het recht om, uit welken hoofde dan ook, de Koopovereenkomst en eventuele overige aan de levering van de Aandelen ten grondslag liggende overeenkomsten te ontbinden of daarvan ontbinding te vorderen.

10. TITELBEWIJZEN EN BESCHIEDEN

De titelbewijzen en bescheiden die op de Aandelen betrekking hebben, zijn, voorzover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper overhandigd, die verklaarde deze ontvangen te hebben.

11. ERKENNING

De Vennootschap heeft van de levering van de Aandelen kennisgenomen, erkent deze levering hierbij en zal deze onverwijld in haar aandeelhoudersregister inschrijven.

De Vennootschap heeft alle aan deze levering voorafgaande leveringen van de Aandelen steeds als geldig aanvaard.

12. RECHTS- EN FORUMKEUZE

Deze akte wordt beheerst door en dient te worden uitgelegd in overeenstemming met Nederlands recht.

In geval van een geschil naar aanleiding van deze akte, zal dat geschil worden onderworpen aan de exclusieve bevoegdheid van de bevoegde rechter te Amsterdam.

13. NOTARIS

De partijen bij deze akte zijn ermee bekend dat ondergetekende notaris werkzaam is ten kantore van NautaDutilh N.V., het kantoor dat Verkoper in deze transactie adviseert. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) stemmen alle partijen bij deze akte er hierbij uitdrukkelijk mee in dat (i) de ondergetekende notaris deze akte passeert en (ii) dat Verkoper zal worden bijgestaan en vertegenwoordigd door NautaDutilh N.V. met betrekking tot de onderhavige akte en enige in verband daarmee te sluiten overeenkomsten of gerezen conflicten.

14. VOLMACHT

De comparant is gemachtigd bij drie (3) onderhandse akten van volmacht welke aan deze akte zullen worden gehecht.

15. SLOTBEPALING

De in hoofdletters gestelde kopjes dienen ter bevordering van de leesbaarheid van deze akte.

Geen van de partijen bij deze akte kan daaraan enig recht ontleen.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld.

Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, heeft [hij/zij] verklaard van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

BESLUIT BUITEN VERGADERING COMMANDIETEN
SCHALKSTAD CV

DE ONDERGETEKENDEN

1. **de Gemeente Haarlem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, mede kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2; en
 2. **Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.**, een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AK Haarlem, Floridaplein 13, handelsregisternummer: 34053044); en
 3. **SDH Beheer BV**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid statutair gevestigd te Haarlem (adres 2037 AT Haarlem, Andalusië 5, handelsregisternummer 34305422)
- te dezen handelend als commandieten van CV Projectmaatschappij Schalkstad .

IN AANMERKING NEMENDE

- A. Partijen gezamenlijk de commanditaire vennootschap zijn aangegaan voor de ontwikkeling van het project Schalkstad in het plangebied stadsdeelhart Schalkstad en hiertoe handelingen verrichten in de ruimste zin verband houdende met deze ontwikkeling.
- B. Artikel 7.3 van de oprichtingsakte van de Vennootschap bepaalt dat de beheerend vennoot goedkeuring behoeft van de vergadering van vennoten voor bepaalde rechtshandelingen. .
- C. De bestuurders van de Beherend Vennootschap zijn in de gelegenheid gesteld omtrent het onderhavige besluit te adviseren.

BESLUITEN

Dat de volgende rechtshandelingen goedkeuring van de vergadering van vennoten behoeven als bedoeld in artikel 7.3 van de oprichtingsakte:

1. het huren, verhuren, verwerven, vervreemden of bezwaren van registergoederen;
2. het bezwaren van roerende zaken;
3. het vervreemden of bezwaren van vorderingen;
4. het verbinden van de Vennootschap of haar bezittingen voor schulden van derden door borgtocht of anderszins;
5. het ter leen verstrekken en het ter leen opnemen van gelden van of voor de vennootschap
6. het sluiten - overdragen in eigendom of in genot daaronder begrepen - van het bedrijf der Vennootschap [en / of] van een belangrijke deelneming der Vennootschap;
7. het aangaan van cruciale besluiten met financiële consequenties groter dan € 250.000 , zoals opdrachten, e.d.

Getekend te _____, op _____ 2012.

Namens

de Gemeente Haarlem

naam: []

titel: []

Namens

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.

naam: []

titel: []

Namens

Schalkstad Beheer BV

naam: []

titel: []

NautaDutilh N.V.

BESLUIT BUITEN VERGADERING ENIG AANDEELHOUDERS
SDH SCHALKSTAD BEHEER B.V.

DE ONDERGETEKENDEN

1. **de Gemeente Haarlem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, mede kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2; en
2. **Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.**, een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AK Haarlem, Floridaplein 13, handelsregisternummer: 34053044); en

te dezen handelend als enige aandeelhouders van **SDH Schalkstad Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AT Haarlem, Andalusië 5, handelsregisternummer: 34305422) (de "**Vennootschap**").

IN AANMERKING NEMENDE

- A. Er zijn geen certificaten van aandelen met medewerking van de Vennootschap uitgegeven en er is noch vruchtgebruik, noch pandrecht op één of meer aandelen in het kapitaal van de Vennootschap gevestigd, ten gevolge waarvan de vruchtgebruiker of pandhouder de rechten heeft welke de wet aan houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap toekent.
- B. Artikel 14 van de statuten van de Vennootschap maakt het nemen van besluiten van aandeelhouders buiten vergadering mogelijk.
- C. De bestuurders van de Vennootschap zijn in de gelegenheid gesteld omtrent het onderhavige besluit te adviseren.

BESLUITEN

Goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders als bedoeld in artikel 10.5 van de statuten van de Vennootschap behoeft het bestuur van de Vennootschap voor besluiten omtrent:

1. het huren, verhuren, verpachten en pachten verwerven, vervreemden of bezwaren of in gebruik geven van registergoederen;
2. het bezwaren van roerende zaken;
3. het vervreemden of bezwaren van vorderingen;
4. het verbinden van de Vennootschap of haar bezittingen voor schulden van derden door borgtocht of anderszins;

5. het vestigen van filialen en/of bijkantoren, het uitbreiden van de zaken met een nieuwe tak van bedrijf en het sluiten, anders dan tijdelijk, of overdragen (in genot) van het bedrijf van de Vennootschap of een deel daarvan;
 6. het deelnemen in of het aanvaarden of afstand doen van het beheer over andere ondernemingen, het financieren van, het overdragen of liquideren van bedoelde deelnemingen, het uitbreiden van de zaken van die ondernemingen met een nieuwe tak van bedrijf en het sluiten, anders dan tijdelijk, of overdragen (in genot) van het bedrijf van die ondernemingen of een deel daarvan;
 7. het uitoefenen van stemrecht op aan de Vennootschap toebehorende, niet ter beurse genoteerde, aandelen in andere vennootschappen;
 8. het aangaan, beëindigen en wijzigen van samenwerkings- en poolovereenkomsten;
 9. het verkrijgen, bezwaren en vervreemden van rechten van industriële en intellectuele eigendom, waaronder begrepen het verlenen en verkrijgen van licenties en sublicenties;
 10. het ter leen verstrekken en het ter leen opnemen van gelden
 11. het [verlenen] / [wijzigen] van de procuratie van de bestuurders van de BV het toekennen van de titel aan bestuurders van de BV
 12. het voeren van gedingen, zo eisend als verwerend -daaronder echter niet begrepen het innen van vorderingen, het nemen van conservatoire en andere rechtsmaatregelen, welke geen uitstel gedogen en vertegenwoordiging van de Vennootschap in kort geding - , het berusten in tegen de Vennootschap aanhangig gemaakte rechtsgedingen, het opdragen van bestaande geschillen aan de beslissing van scheidslieden of bindende adviseurs
 13. het verwerven van vaste bedrijfsactiva voor een bedrag, dat per transactie hoger is dan EUR [10.000] [.
 14. het sluiten - overdragen in eigendom of in genot daaronder begrepen - van het bedrijf der Vennootschap [en / of] van een belangrijke deelneming der Vennootschap;
 15. het aangaan van opdrachten hoger dan EUR 100.000[..].
 16. het wijzigen van de overeenkomst strekkende tot het huren, verhuren, verpachten, pachten, verwerven, vervreemden, bezwaren of in gebruik geven van registergoederen.
 17. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede het sluiten van compromissen of akkoorden buiten de normale bedrijfsvoering van de vennootschap
 18. het aanvragen van faillissement of surseance van betaling van de vennootschap
 19. het wijzigen van de hoofdactiviteiten van de vennootschap
 20. het doen van investeringen, anders dan ter uitvoering van besluiten van CV
- Projectmaatschappij Schalkstad

Getekend te _____, op _____ 2012.

Namens
de Gemeente Haarlem

naam: []
titel: []

Namens
Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.

naam: []
titel: []

BESLUIT BUITEN VERGADERING ENIG AANDEELHOUDERS
SDH SCHALKSTAD BEHEER B.V.

DE ONDERGETEKENDEN

1. **de Gemeente Haarlem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, mede kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2; en
2. **Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.**, een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AK Haarlem, Floridaplein 13, handelsregisternummer: 34053044); en

te dezen handelend als enige aandeelhouders van **SDH Schalkstad Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AT Haarlem, Andalusië 5, handelsregisternummer: 34305422) (de "**Vennootschap**").

IN AANMERKING NEMENDE

- A. Er zijn geen certificaten van aandelen met medewerking van de Vennootschap uitgegeven en er is noch vruchtgebruik, noch pandrecht op één of meer aandelen in het kapitaal van de Vennootschap gevestigd, ten gevolge waarvan de vruchtgebruiker of pandhouder de rechten heeft welke de wet aan houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen in het kapitaal van de vennootschap toekent.
- B. Artikel 14 van de statuten van de Vennootschap maakt het nemen van besluiten van aandeelhouders buiten vergadering mogelijk.
- C. De bestuurders van de Vennootschap zijn in de gelegenheid gesteld omtrent het onderhavige besluit te adviseren.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN

Artikel 1. Besluitvorming in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders

In afwijking van hetgeen daaromtrent in de statuten van de vennootschap is bepaald worden de hierna vermelde besluiten in de AvA met algemene stemmen genomen in een speciaal daartoe bijeengeroepen vergadering, waarin het eerder geplaatste kapitaal is vertegenwoordigd.

- besluiten omtrent de inhoudelijke planvorming
- besluiten over de representatieve vertegenwoordiging van de BV
- besluiten over de communicatie naar derden en pers
- vaststelling management protocol
- vaststelling besluitenlijst BV
- vaststelling aandeelhoudersprotocol

Artikel 2. Uitvoering besluiten CV

In het hieronder omschreven bestuurdersreglement wordt onder meer voorzien in het loyaal uitvoeren door de aandeelhouders en statutaire bestuurders van unanieme besluiten genomen door het vennotenoverleg overeenkomstig de basisovereenkomst.

Artikel 3. Bestuurdersreglement

- Beide aandeelhouders zijn zich bewust dat zij slechts als aandeelhouder kunnen fungeren op basis van de vertegenwoordiging namens hun achterban uit hoofde van functie als respectievelijk wethouder en voorzitter van de CVvE.
- Buiten de rol van aandeelhouder en binnen de genoemde functie zijn beide personen niet bevoegd zijn tot het nemen van bindende besluiten voor de BV.
- Tevens weten aandeelhouders van elkaar dat zij alleen toezeggingen naar elkaar kunnen doen als resp. College van B&W en het dagelijks bestuur van de CVvE deze onderschrijven. De verantwoordelijkheid ligt hierbij bij de betreffende aandeelhouder.
- Aandeelhouders zullen elkaar niet aanspreken als zij vanuit de aard van het besluit weten of kunnen veronderstellen dat een bepaald besluit terugkoppeling behoeft naar de achterban.

Artikel 4. Bewaking beheeractiviteiten

- Aandeelhouders zullen t.o.v. elkaar bewaken dat zij als persoon of vanuit hun functie geen beheertaken verrichten die voorbehouden zijn aan de BV.
- Aandeelhouders zullen er op toe zien dat ook andere functionarissen uit hun achterliggende organisaties in deze zin geen beheertaken verrichten. -

Getekend te _____, op _____ 2012.

Namens

de Gemeente Haarlem

naam: []

titel: []

Namens

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.

naam: []

titel: []

NautaDutilh N.V.

BEPERKTE PROCURATIE
SDH SCHALKSTAD BEHEER B.V.

ONDERGETEKENDEN

1. [Directeur A] ("**Directeur A**"); en
2. [Directeur B] ("**Directeur B**"),
gezamenlijk vormend het voltallige bestuur van **SDH Schalkstad Beheer B.V.**, een
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem
(adres: 2037 AT Haarlem, Andalusie 5, handelsregisternummer: 34305422) (de "**Ven-
nootschap**").

IN AANMERKING NEMENDE

- A. Artikel 10.4 van de statuten van de Vennootschap maakt het nemen van beslui-
ten van de directie buiten vergadering mogelijk.
- B. Het hierna genoemde besluit is onderworpen aan de goedkeuring van de Al-
gemene vergadering van Aandeelhouders van de Vennootschap als bedoeld in
artikel 10.5 van de statuten van de Vennootschap.

BESLUITEN

Zowel Directeur A als Directeur B aan te wijzen als beperkte procuratiehouder van de Vennootschap, en ieder van hen de bevoegdheid toe te kennen om de Vennootschap zelfstandig te vertegenwoordigen bij alle rechtshandelingen tot een bedrag van EUR 5.000,- per jaar voor zover de betreffende rechtshandeling valt binnen het bereik van het doel van de Vennootschap.

De beperkte procuratie welke hierbij wordt afgegeven bevat het recht op substitutie en wordt beheerst door Nederlands recht.

De beperkte procuratie blijft van kracht totdat deze expliciet is ingetrokken door een schriftelijke verklaring daartoe gericht aan de gevolmachtigde.

Handtekeningenpagina volgt

Dit besluit kan in meerdere delen worden ondertekend, welke tezamen een en hetzelfde besluit zullen vormen.

[]

Directeur A

Datum:

[]

Directeur B

Datum:

VOLMACHT**DE ONDERGETEKENDE**

De Gemeente Haarlem, een publiekrechtelijke rechtspersoon, mede kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 ("**Volmachtgever**"),

VERKLAART hierbij volmacht te verlenen aan:

iedere (kandidaat-)notaris, notarieel medewerker en advocaat, werkzaam ten kantore van NautaDutilh N.V., zowel aan hen gezamenlijk als aan een ieder van hen afzonderlijk,

om voor en namens Volmachtgever te compareren bij:

- (i) een notariële akte met kenmerk: 82036424 M 7083255, opgemaakt door NautaDutilh N.V., waarbij door Volmachtgever worden verkocht en geleverd aan Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A. (de "**VVE**"), vijfduizend vierhonderd (5.400) gewone aandelen B in het kapitaal van SDH Schalkstad Beheer B.V., elk aandeel nominaal groot één euro (EUR 1);
- (ii) notariële akte met kenmerk: 82036424 M 7013519, opgemaakt door NautaDutilh N.V., houdende de overeenkomst waarbij door Volmachtgever en de VVE een commanditaire vennootschap met de naam C.V. Projectmaatschappij Schalkstad, of zodanige andere naam als door de Volmachtgever en de VVE zal worden gekozen, wordt aangegaan,

te dien einde voor één van de notarissen van NautaDutilh N.V. dan wel voor één van hun waarnemers te verschijnen en de daartoe benodigde akten, stukken en formulieren te tekenen, de koopprijs in ontvangst te nemen en daarvoor kwijting te verlenen,

en al datgene te verrichten dat de gevolmachtigden terzake nader nodig, nuttig of raadzaam achten, alles met de macht van substitutie en onder vrijwaring voor de gevolmachtigden voor alle door hen in verband met het vorenstaande verrichte handelingen.

De Volmachtgever kan deze volmacht jegens de gevolmachtigden schriftelijk herroepen voorafgaand aan het passeren van voormelde notariële akte.

De gevolmachtigden zijn bevoegd tevens als gevolmachtigde van een of meer wederpartijen van de Volmachtgever op te treden.

De betrekking tussen de Volmachtgever en de gevolmachtigden die voortvloeit uit deze volmacht wordt beheerst door Nederlands recht.

Getekend te _____, op _____ 2012.

De Gemeente Haarlem

naam*:

in hoedanigheid van:

paspoort/rijbewijs nummer:

**** Gelieve een fotokopie van het geldige paspoort of rijbewijs aan te hechten. Voorts dient de handtekening van de ondergetekende te worden gelegaliseerd door een notaris.***

VOLMACHT**DE ONDERGETEKENDE**

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A., een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AK Haarlem, Floridaplein 13, handelsregisternummer: 34053044), hierna te noemen: "Volmachtgever",

VERKLAART hierbij volmacht te verlenen aan:

iedere (kandidaat-)notaris, notarieel medewerker en advocaat, werkzaam ten kantore van NautaDutilh N.V., zowel aan hen gezamenlijk als aan een ieder van hen afzonderlijk,

om voor en namens Volmachtgever te compareren bij:

- (i) een notariële akte met kenmerk: 82036424 M 7083255, opgemaakt door NautaDutilh N.V., waarbij door Volmachtgever worden gekocht en aanvaard van de Gemeente Haarlem, vijfduizend vierhonderd (5.400) gewone aandelen B in het kapitaal van SDH Schalkstad Beheer B.V., elk aandeel nominaal groot één euro (EUR 1);
- (ii) notariële akte met kenmerk: 82036424 M 7013519, opgemaakt door NautaDutilh N.V., houdende de overeenkomst waarbij door Volmachtgever en de Gemeente Haarlem een commanditaire vennootschap met de naam C.V. Projectmaatschappij Schalkstad, of zodanige andere naam als door de Volmachtgever en de Gemeente Haarlem zal worden gekozen, wordt aangegaan,

te dien einde voor één van de notarissen van NautaDutilh N.V. dan wel voor één van hun waarnemers te verschijnen en de daartoe benodigde akten, stukken en formulieren te tekenen, de koopprijs te betalen en daarvoor kwijting te verlangen, en al datgene verder te verrichten dat de gevolmachtigden terzake nader nodig, nuttig of raadzaam achten, alles met de macht van substitutie en onder vrijwaring voor de gevolmachtigden voor alle door hen in verband met het vorenstaande verrichte handelingen.

De Volmachtgever kan deze volmacht jegens de gevolmachtigden schriftelijk herroepen voorafgaand aan het passeren van voormelde notariële akte.

De gevolmachtigden zijn bevoegd tevens als gevolmachtigde van een of meer wederpartijen van de Volmachtgever op te treden.

De betrekking tussen de Volmachtgever en de gevolmachtigden die voortvloeit uit deze volmacht wordt beheerst door Nederlands recht.

Getekend te _____, op _____ 2012.

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.
naam*:
in hoedanigheid van: voorzitter
paspoort/rijbewijs nummer:

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.
naam*:
in hoedanigheid van: secretaris
paspoort/rijbewijs nummer:

**** Gelieve een fotokopie van het geldige paspoort of rijbewijs aan te hechten. Voorts dienen de handtekeningen van de ondergetekenden te worden gelegaliseerd door een notaris.***

***** Gelieve kopie toestemming algemene vergadering ex art. 6 lid 5 (d) aan te hechten***

VOLMACHT**DE ONDERGETEKENDE**

SDH Schalkstad Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Haarlem (adres: 2037 AT Haarlem, Andalusie 5, handelsregisternummer: 34305422), hierna te noemen: "Volmachtgever",

VERKLAART hierbij volmacht te verlenen aan:

iedere (kandidaat-)notaris, notarieel medewerker en advocaat, werkzaam ten kantore van NautaDutilh N.V., zowel aan hen gezamenlijk als aan een ieder van hen afzonderlijk,

om voor en namens Volmachtgever te compareren bij een notariële akte met kenmerk: 82036424 M 7083255, opgemaakt door NautaDutilh N.V., waarbij vijfduizend vierhonderd (5.400) gewone aandelen B in haar kapitaal, elk aandeel nominaal groot één euro (EUR 1), worden geleverd door de Gemeente Haarlem aan Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A.,

om daarbij de levering van de aandelen te erkennen en zonodig te verklaren dat de Volmachtgever de aan die levering voorafgaande leveringen van de aandelen steeds als geldig heeft aanvaard,

te dien einde voor één van de notarissen van NautaDutilh N.V. dan wel voor één van hun waarnemers te verschijnen en de daartoe benodigde akten, stukken en formulieren te tekenen, al datgene verder te verrichten dat de gevolmachtigden terzake nader nodig, nuttig of raadzaam achten, alles met de macht van substitutie en onder vrijwaring voor de gevolmachtigden voor alle door hen in verband met het vorenstaande verrichte handelingen.

De Volmachtgever kan deze volmacht jegens de gevolmachtigden schriftelijk herroepen voorafgaand aan het passeren van voormelde notariële akte.

De gevolmachtigden zijn bevoegd tevens als gevolmachtigde van een of meer wederpartijen van de Volmachtgever op te treden.

De betrekking tussen de Volmachtgever en de gevolmachtigden die voortvloeit uit deze volmacht wordt beheerst door Nederlands recht.

Getekend te _____, op _____ 2012.

Mervast Holding B.V., als enige en derhalve zelfstandig bevoegde directeur
naam*: B.J.J. Mertens
in hoedanigheid van: zelfstandigbevoegd bestuurder
paspoort/rijbewijs nummer:

**** Gelieve een fotokopie van het geldige paspoort of rijbewijs aan te hechten.***



3.1 Bijlage 5.4 Administratieve organisatie

Datum : 20 juli 2012

4 Administratieve Organisatie en Procedures

4.1. Algemeen

De C.V. Projectmaatschappij Schalkstad is een samenwerking tussen de commanditaire vennoten gemeente Haarlem, de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk U.A. en de beherende vennoot Schalkstad Beheer B.V. Het gebied beslaat het huidige winkelcentrum Schalkwijk, de omliggende parkeerterreinen en opstallen en de omringende infrastructuur. De basis voor de samenwerking is de samenwerkingsovereenkomst, het SDO, de financiële onderleggers, voorliggend bedrijfsplan met bijlagen en de oprichtingsakten van BV en CV .

4.2. Betrokken partijen en personen

De betrokken vennoten in de C.V. Project Maatschappij Schalkstad zijn:

A. De commanditaire vennoten

- de gemeente Haarlem,
- de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Schalkwijk,

B. De beherend vennoot

- Schalkstad Beheer B.V.

Bestuurders Schalkstad Beheer BV (directie)

- directievoering PS
- vertegenwoordiging BV
- verantwoording aan aandeelhouders
- verstrekken opdrachten en verifiëren betaalbaarstelling
- sturen officemanager en projectmanager aan
- verantwoordelijk voor degelijke administratie

Projectmanager

- project- en procesmanagement
- verzorgt inhoudelijke taken planvorming, contractvorming, financiën, planning ed.
- onderhoud contacten met accountmanager gemeente

Officemanager PS

- ondersteuning directie/projectmanagers
- verzorgt overleggen en legt deze vast
- verzorgt projectadministratie en bedrijfsadministratie PS
- coördineert opstellen kwartaalrapportages
- registreert opdrachten facturen e.d.
- coördineert belastingaangiften
- managed projectarchief
- coördineert opstellen jaarverslag

Administratiekantoor

- verricht de betalingen, bewaakt liquiditeiten
- regelt de uitvoering van de belastingaangiften OB en VB
- maakt kwartaalrapportage
- stelt jaarrekening op
- houdt software up to date

Er wordt niet uitgesloten dat in de loop van het proces nieuwe vennoten na het betalen van een instapfee als vennoot toe treden. De adressen van organisaties en personen zijn opgenomen in een bijlage.

4.3. Administratie

Projecten

De grondexploitatie zal door de PS worden uitgevoerd.

De opstalontwikkelingen zullen door meerdere marktpartijen worden uitgevoerd.

Besluiten.

Bepaalde besluiten behoeven altijd naast de handtekeningen van de directie de handtekeningen van de aandeelhouders en vennoten (zie protocollen), naast de daarin opgenomen besluiten geldt algemeen:

- procuratie tot € 5.000 op jaarbasis als zelfstandig bestuurder BV
- tot € 100.000 binnen jaarbegroting of separaat besluit door directie gezamenlijk;
- tot € 250.000 door directie en AvA
- boven € 250.000 door directie, AvA en VvV

Directie

De directie draagt zorg en is verantwoordelijk voor administratieve handelingen, namelijk het opstellen van een cashflow overzicht, het opstellen en bijhouden van de Grex, de coördinatie naar het externe administratiekantoor. De directie is via de aandeelhouders verantwoordelijk voor de coördinatie van de parkeervoorziening en parkeerexploitatie.

De commandieten of aandeelhouders hebben de mogelijkheid om een audit aan te vragen en deze onafhankelijk uit te laten voeren.

Budgetten / opdrachten

Uitgaven van de CV kunnen uitsluitend geschieden op basis van de door het vennotenoverleg goedgekeurde jaarbegroting. Goedkeuring voor andere budgetten wordt door de directie schriftelijk aangevraagd bij de aandeelhouders / vennoten.

Na accordering door de directie wordt een schriftelijke opdracht verleend. Indien deze binnen het betreffende totaal jaarbudget blijft en binnen de betreffende begrotingspost met een maximale overschrijding van 10%. Meerwerkopdrachten binnen deze marge kunnen door de directie verstrekt worden. Opdrachten die niet voor zien zijn in de jaarbegroting of meer dan 10% per opdracht overschrijden dienen aan de aandeelhouders en vennoten voorgelegd te worden.

Het originele besluit wordt afgegeven aan de projectadministratie ter archivering. De aanvrager (pm), directie en administratiekantoor ontvangen een kopie.

Opdrachten en correspondentie

Opdrachten en deelopdrachten worden door Schalkstad Beheer B.V. aan derden verstrekt namens de CV op briefpapier van de CV ondertekend door de beide directieleden. Op iedere opdracht moet het betreffende projectnummer en het ordernummer van de opdracht worden vermeld.

Facturen dienen gericht te zijn aan:

C.V. Projectmaatschappij Schalkstad
Postbus 5032, 2000 GA Haarlem
Andalusië 5, Haarlem

Bij elke opdracht wordt voor de administratie een planning van de betaalmomenten toegevoegd. Kopie opdracht gaat naar projectmanager en administratiekantoor (incl. planning).

Facturen

- Binnenkomende facturen worden dagelijks op de projectadministratie verwerkt en in de projectadministratie geregistreerd op het juiste project. De projectadministratie controleert de formele en rekenkundige juistheid. De projectadministratie controleert of de factuur conform de gegeven opdracht is, binnen het vastgestelde budget past en de tijdigheid van de indiening.

- Na aftekening van de technische verantwoordelijke (projectmanager) voor een prestatieverklaring wordt de factuur voorgelegd aan de directie. Indien de factuur conform de verstrekte opdracht is en binnen het budget valt en de werkzaamheden zijn afgerond, hoeft de factuur enkel te worden geparafereerd door één directeur.

- Facturen die het bedrag van de verstrekte opdracht of het vastgestelde budget overschrijden binnen de genoemde marge van 10% dienen eerst te worden geaccordeerd door de beide directieleden en vervolgens te worden getekend door beide directeuren.

- Bij substantiële afwijkingen (10%) van eerder vastgestelde budgetten dient de directie schriftelijk instemming van het vennotenoverleg te vragen.
- Daarna wordt de factuur naar de administratie geretourneerd, doorgestuurd naar administratiekantoor en betaald.

Betalingen

Facturen die bovenstaande goedkeuringsprocedure hebben doorlopen en op de deelprojecten dan wel in een van de vennootschappen zijn geboekt, worden conform de met de crediteuren afgesproken betalingstermijnen geselecteerd voor betaling. Na akkoord door de directie zal het administratiekantoor tot betaling overgaan. De betaalde facturen worden afgestempeld met het stempel 'betaald (datum)' en op nummer opgeborgen.

Bankprocuratie

Voor de CV en BV worden bankrekeningen aangevraagd, bevoegd is elk directielid tot een bedrag van € 5.000,- op jaarbasis (zie procuratiebesluit) en daarboven gezamenlijk (twee handtekeningen beleid) binnen de vastgestelde begroting of separate besluiten. Boven dit bedrag geldt dat bankopdrachten moeten worden getekend door twee directieleden; het 'twee handtekeningen beleid'.

Uitgaande facturen

Facturen in verband met projecten worden door de administratie opgesteld op basis van de voor het (deel)project afgesloten overeenkomst en (eventueel) termijn schema. De directie controleert de facturen. Voor de liquiditeitsbewaking wordt het termijnschema aan het administratiekantoor gestuurd. De administratie bewaakt de incasso van de facturen en schakelt zo nodig de directie in. Probleemincasso vindt plaats na overleg met de directie, administratiekantoor en eventueel via een extern incassobureau.

Liquiditeitsbewaking

Op basis van de goedgekeurde jaarbegroting, de beschikbaar gestelde gelden, de opdrachten, de betalingstermijnschema's en de verrichte betalingen zorgt het administratiekantoor voor een liquiditeitsprognose over lopend kwartaal en volgend kwartaal. Binnen de PS wordt dit op maandbasis bewaakt. De bestuurders van de BV sturen op liquiditeit en cash flow en dragen de verantwoordelijkheid van de hierbij horende administratieve handelingen. Zij beleggen de uitvoering hiervan bij de officemanager, de vastlegging geschiedt door het administratiekantoor.

Aangifte belastingen

Het administratiekantoor zal zorg dragen voor de aangifte en betaling van de BTW en Vennootschapsbelasting. Indien nodig zal voor complexe belastingzaken fiscaal advies worden ingewonnen. De kosten van deze fiscale werkzaamheden komen dan eveneens na een geaccordeerde opdracht voor rekening van de CV.

Koop -, verkoop en aanneemovereenkomsten

De door de PS af te sluiten overeenkomsten met andere partijen dienen alvorens te worden getekend door de directie te worden gecontroleerd op juridische, fiscale en cijfermatige juistheid. De directie legt de overeenkomst voor aan het vennotenoverleg. Na accodering van dit stuk kan de directie overgaan tot effectuering en kan een opdracht gegeven worden.

Huur- en Verhuurcontracten

De aanbiedingen alsmede de verhuurcontracten dienen ter controle te worden geaccordeerd door de directie. De documenten worden gecontroleerd op fiscale, juridisch en cijfermatige juistheid. Tevens zal hier de toetsing kunnen plaatsvinden op de financiële consequenties m.b.t. de geprognosticeerde opbrengsten. De directie legt de overeenkomst voor aan het vennotenoverleg. Na accordering van dit stuk kan de directie overgaan tot effectuering en kan een opdracht gegeven worden.

Waarderingsgrondslagen

Met uitzondering van de onderstaande specifiek genoemde waarderingsgrondslagen zullen de algemeen gangbare waarderingsgrondslagen worden gehanteerd.

- Activering:
De PS heeft geen winstdoelstelling. De werkzaamheden van de PS worden gewaardeerd op een bedrag gelijk aan de hiervoor gemaakte directe kosten vermeerderd met een opslag ter dekking van de hieraan toe te rekenen indirecte kosten. Gefactureerde termijnen worden op

het saldo van de werkzaamheden in mindering gebracht. Voorzienbare verliezen, ook over het nog uit te voeren deel van de werkzaamheden, worden op de waardering in mindering gebracht. Onder directe kosten worden begrepen de kosten van materialen, lonen en diensten alsmede onderaanneming en diensten van derden.

- Winstneming:
Er is geen sprake van winstneming tijdens de loop van het project. Het resultaat wordt bepaald bij de laatste oplevering en de beëindiging van de PS conform de 'methodiek completed contract' methode". Met de fiscus zal hiervoor nadere afspraken gemaakt worden.
- Voorzieningen:
Voorzieningen op in uitvoering zijnde werken worden getroffen voor zover daar aanleiding toe is.

Personeel

De PS neemt geen personeel in dienst. De functies waarin voorzien moet worden zullen op inleenbasis overeen gekomen worden. Het inlenen kan zowel vanuit de organisatie van de vennoten als vanuit derden bureaus gedaan worden.

Archivering

Voor de archivering van documenten en tekeningen zal een digitaal archief worden opgezet dat ook van buitenaf toegankelijk is voor geautoriseerde personen. Organisatie van dit archief ligt bij de officemanager PS.

4.4 Rapportage

Periodeafsluiting

De administratie van Schalkstad Beheer B.V. en C.V. Projectmaatschappij Schalkstad draagt zorg voor de periodieke afsluiting en de rapportering aan de directie van de BV en C.V. Schalkstad Beheer B.V. en C.V. Projectmaatschappij Schalkstad hanteert een periode kalender van 12 maanden. Het eerste boekjaar omvat de periode 1 januari 2012 tot 31 december 2012. Tussentijds is sprake van een interne kwartaalrapportage.

Rapportering

De administratie van Schalkstad B.V. en C.V. Project maatschappij Schalkstad draagt zorg voor de periodieke rapportering op kwartaalbasis aan alle partijen van de gegevens inzake de B.V. en CV. De rapportage vindt plaats middels de vastgestelde gebruikelijke modellen, tenzij na gezamenlijk overleg besloten wordt hier van af te wijken. Indien van toepassing zal de administratie van de BV projectoverzichten, balans en een resultatenrekening rapporteren aan de vennoten over de aan deelprojecten, teneinde deze te kunnen integreren in de totale administratie en projectrapportage. Bij de oprichting van de PS zal een nulrapportage worden vastgesteld met als basis de datum van oprichting voor alle handelingen.

Periodiek worden de volgende rapportages van de BV/CV gemaakt:

Maandelijks, aan de directie van de BV:

- Projectenstanden, balans en resultatenrekening, liquiditeiten overzicht (officemanager)

Per kwartaal, aan de aandeelhouders, commandieten:

- (saldi) balans en resultatenrekening op opdracht niveau
- liquiditeitsprognose
- lijst van verwerving, exploitatiebeheer
- planning met verwachte transacties
- projectenoverzicht per deelproject, met het goedgekeurde budget, de aangegane contracten, de bestede kosten, de geactualiseerde eindverwachting, verschilanalyse budget en eindverwachting, verhuuroverzicht, verkoopoverzicht en actuele bouwperiode.
- analyse van de getalsmatige verschillen alsmede een tekstuele onderbouwing van de stand van zaken, risico's en voortgang.

Jaarlijks aandeelhouders / commandieten;

Er wordt naar gestreefd dat de jaarrekening in concept in maart van ieder jaar gereed is. Uiterlijk 1 mei de accountantsverklaring beschikbaar is. Na goedkeuring van de accountants, wordt de jaarrekening binnen 1 maand door de directie goedgekeurd. Vervolgens wordt de jaarrekening ingebracht bij de aandeelhouders en vennoten voor vaststelling vervolgens in de algemene aandeelhoudersvergadering en decharge directie welke uiterlijk 30 juni zal plaats vinden. Na accordering verzorgt de directie de wettelijke publicatie.

De directie zorgt er voor dat een RA accountant wordt aangesteld voor de controle van de boekhouding en jaarrekening. Er is vanuit de CV/BV geen bezwaar tegen de huisaccountant van de gemeente

Bedrijfsplan / jaarplan

Jaarlijks wordt een jaarplan en jaarbegroting door de directie opgesteld en voorgelegd aan de aandeelhouders en commandieten. In het jaarplan worden de volgende onderdelen benoemd;

- omschrijving werkzaamheden
- jaarbudget
- planning en acties
- te verwachten resultaten
- mogelijke risico's
- opdracht aandeelhouders

Zonodig wordt het bedrijfsplan jaarlijks geactualiseerd bij mogelijke aanpassingen.



3.2 Bijlage 6.1 Rollen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden binnen PS
Datum : 20 juli 2012

Aanleiding

In deel 6 van de Startdocumenten is de PS constructie dmv een CV/BV toegelicht. In de bijlage 6.1 is de inbedding in de gemeente aangegeven. In de oprichtingsakte van de CV, de statuten van de BV, besluiten protocol buiten vergadering en de aanvullende procuratie zijn de besluitenbevoegdheden vastgelegd. In deze bijlage worden de rollen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden nog eens expliciet weer gegeven.

Overzicht besluitvorming

CV – akte, via vergadering van vennoten (VvV)

- Besluitvorming unanimititeit
- Taak vaststellen balans, winst en verliesrekening
- BV behoeft goedkeuring van VvV conform specifiek besluitenprotocol

BV – statuten, via Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA)

- AVA benoemt directeuren (separaat dir. A en B) en stelt bezoldiging vast
- Alle besluiten via algemene stemmen directievergadering.
- Directie behoeft goedkeuring van de AvA conform specifiek besluitenprotocol

Beperkte procuratie

- elke directeur zelfstandig bevoegd tot € 5000 op jaarbasis

Protocol

- overzichtslijst BV besluiten waarvoor goedkeuring aandeelhouders nodig is
- overzichtslijst CV besluiten waarvoor goedkeuring vennoten nodig is
- aandeelhoudersprotocol

Rollen en bevoegdheden

Commandiet CV

De commandiet is een stille vennoot van de CV die een beperkt en gelimiteerd kapitaal heeft ingelegd. De stille vennoten bemoeien zich niet met de operationele aspecten en de uitvoering, dit is voor behouden aan de beherend vennoot (Schalkstad Beheer BV).

De commandiet houdt zich niet bezig met de inhoud van de planvorming, de uit te voeren werken ed. De commandiet is een soort “de eerste kamer” die alleen over een beperkt aantal besluiten op basis van voorstellen van de BV instemming verleent en met name de financiële consequenties voor de CV toets.

De commandieten beslissen over:

- balans, winst – en verliesrekening van de CV
- stellen het jaarplan vast
- besluiten m.b.t. koop, verkoop, huur, verhuur en financiering van registergoederen.
- Mede beslisser opdrachten boven € 250.000
- geen planinhoudelijke en operationele besluiten project (geen beheertaken)

Aandeelhouder beheer BV

Schalkstad Beheer BV is de “tweede kamer” en voert alle noodzakelijke operationele acties uit. De aandeelhouders vormen binnen de BV het hoogste besluitgremium. Op basis van de voorstellen van de directie besluiten zij over:

- voor te leggen voorstellen aan CV volgens protocol
- balans- verlies en winstrekening BV
- bedrijfsvoering CV / BV
- jaarplan
- planvorming
- opdrachten tot €250.000
- Planinhoudelijke besluiten
- Besluiten volgens protocol BV

Een aandeelhouder kan niet zelfstandig de BV binden er is voor alle besluiten een unaniem besluit nodig. Tussen de aandeelhouders is een aandeelhoudersprotocol van toepassing .

Hierin wordt nog eens op de beheersrol van de aandeelhouders gewezen in het kader van bestuurder beheer BV.

Belangrijke taak van de aandeelhouder is het jaarlijks voeren van een functioneringsgesprek met de bestuurders van de BV teneinde een oordeel te geven over hun functioneren en schriftelijke vastlegging van dit gesprek te doen plaatsvinden.

Directie beheer BV

Binnen het door de aandeelhouders vastgesteld jaarplan besluiten de beide directieleden over:

- de op te stellen voorstellen aan de aandeelhouders volgens protocol
- bedrijfsvoering BV
- contracten
- de uit te voeren opdrachten tot € 100.000
- eigen procuratie per directielid max. 5000 euro per jaar

Mogen binnen het jaarplan gezamenlijk opdrachten verstrekken. Indien deze binnen het betreffende totaal jaarbudget blijft en binnen de betreffende begrotingspost met een maximale overschrijding van 10%. Meerwerkopdrachten binnen dit bedrag kunnen door de directie verstrekt worden. Opdrachten die niet voorzien zijn in de jaarbegroting of meer dan 10% per opdracht overschrijden dienen aan de aandeelhouders voorgelegd te worden.

Voor de invulling, vrijwarings ed. kan een separaat managementprotocol opgesteld per worden per organisatie.

Projectmanagement

In opdracht van de directie fungeren de projectmanagers als opdrachtnemer voor de uitvoerende taken. Zij onderhandelen en produceren de producten conform het jaarplan. Projectmanager kan in opdracht van en namens de directie van de BV onder voorbehoud afspraken met derden maken.

Bijlage

Protocol CV/BV/Directie besluiten

	Taak	VvV	AvA	Directie	Projectman
1	huur, verhuur, aankopen/ verkopen registergoederen	x	x	v	v
2	bezwaren roerende zaken	x	x	v	v
3	vervreemden , bezwaren vorderingen	x	x	v	v
4	verbinden voor schulden van derden (borgtocht ed)	x	x	v	v
5	vestigen van filialen, bijkantoren, nieuwe activiteiten		x	v	v
6	beheer andere ondernemingen		x	v	v
7	uitoefenen stemrecht		x	v	v
8	aangaan samenwerkingsovereenkomsten		x	v	v
9	Verlenen/verkrijgen licenties / intellectueel eigendom		x	v	v
10	Financiering, lenen en verlenen	x	x	v	v
11	wijzigen procuratie 5000 €	x	x		
12	bezoldiging, benoemingen, schorsing, ontslag directie		x		
13	Toekennen pensioenrechten	nvt	nvt		
14	Voeren van gerechtelijke procedures		x	x	v
15	bedrijfsmatige investeringen boven € 10.000	x	x	v	v
16	uitgifte,inkoop, verkoop aandelen CV/BV	x	x	v	v
17	aangaan cruciale onbenoemde besluiten	x	x	v	v
18	Vaststelling jaarrekening BV		x	v	v
19	Vaststelling jaarrekening CV	x	x	v	v
20	Voorstel dividenduitkering CV	x	x	v	v
21	Voorstel dividenduitkering BV		x	v	v
22	Ontbinding vennootschap BV, faillissement	x	x	v	v
23	Ontbinding vennootschap CV, faillissement	x	x	v	v
24	Kapitaalvermindering	x	x	v	v
25	Wijziging statuten bv /cv hoofdactiviteit		x	v	v
26	opdrachten tot € 100.000			x	v
27	opdrachten tot € 250.000		x	x	v
28	Opdrachten boven € 250.000	x	x	x	v
29	planvorming		x	x	v
30	planning		x	x	v
31	bedrijfsplan		x	x	v
32	contracten met derden		x	x	v
33	begroting bedrijfsvoering		x	x	v
34	grondexploitatie / tarieven		x	x	v



3.3 **Bijlage 6.2** **Bijlage inbedding PS Schalkstad binnen gemeente**
Datum : 20 juli 2012

Inleiding

De PS structuur is omschreven in het startdocument van de PS. Parallel hieraan dient ook de gemeentelijke organisatie in het kader van dit project in kaart gebracht te worden. Hierbij spelen enkele aandachtspunten een rol:

- De gescheiden verantwoordelijkheden binnen de gemeente in lijn en project
- De gescheiden verantwoordelijkheden in bestuur en ambtelijke organisatie
- De noodzakelijke waarborging om beheertaken in CV/BV verband te voorkomen
- De aansturing van de operationele werkzaamheden vanuit de CV/BV structuur

De rollen, bevoegdheden en verantwoordelijkheden binnen de CV/BV zijn samengevat in bijlage 6.2.

Lijnen binnen CV/BV

De lijnen naar de CV/BV constructie zijn voor de gemeente beperkt tot de volgende connecties:

- Als commandiet van de CV
- Als aandeelhouder in de BV
- Als gedelegeerd vertegenwoordiger in bestuur van de BV
- Als opdrachtnemer van de PS
- Als publiekorgaan

De commandiet wordt ingevuld vanuit concerncontrol, niet zijnde hoofd controlconcern om dubbele belangen te voorkomen. De commandiet beoordeelt met name de financiële en juridische transacties.

Hoofd control zal vanuit zijn onafhankelijke positie binnen de gemeente erop toezien dat gemeente, gemeenteambtenaren, en bestuurders als commandiet geen beheertaken verrichten. In dit kader rapporteert hij aan gemeentesecretaris en college van B&W.

De verantwoordelijk projectwethouder fungeert als aandeelhouder van de BV en kan daardoor de besluitvorming van de BV en dus van de inhoud van project beïnvloeden.

Als bestuurder in de BV kan een door de gemeente aan te wijzen rechtspersoon of natuurlijk persoon fungeren. De bestuursfunctie van de bv kan losgekoppeld worden van het operationele projectmanagement en omvat met name de verantwoording van de BV.

Indien de bestuurdersrol door een ambtenaar wordt ingevuld zal de gemeente voor de betreffende werkzaamheden een vrijwaring moeten afgeven. Belangrijk is ook dat de betreffende persoon niet op een andere wijze als gemeenteambtenaar betrokken is bij het project om het risico van beheertaken te voorkomen.

Indien de bestuurdersrol door een rechtspersoon wordt ingevuld zal vertegenwoordiging hiervan contractueel vastgelegd worden. Een rechtspersoon biedt minder risico m.b.t. aansprakelijkheid gemeente.

Binnen de PS fungeert een projectbureau voor het operationele projectmanagement en projectontwikkeling. Deze activiteit valt onder de verantwoordelijkheid van de PS.

De PS kan de gemeente ook contracteren als opdrachtnemer. De PS kan naar de gemeente opdrachten verstrekken voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals projectmanagement, planeconomie, economische adviezen, ontwerpen e.d. In deze gevallen zal de PS altijd offertes aanvragen en een specifieke opdracht verstrekken.

De PS zal een anterieure overeenkomst aangaan met de gemeente als publiekorgaan. In deze anterieure overeenkomst wordt de gebruikelijke grondaankoop, bestemmingsplan ed geregeld.

Zowel de rol als opdrachtnemer als contactpersoon publiekorgaan wordt door de accountmanager ingevuld, die ook het inhoudelijk overleg pleegt met de wethouder en de relatie onderhoud naar het projectbureau PS.

Lijnen buiten CV/BV binnen gemeente

Commandiet

De commandiet wordt vanuit de afdeling concerncontrol ingevuld. Er dient voor gewaakt te worden dat betreffende persoon geen conflict van belangen krijgt door een bepaalde projectverantwoordelijkheid binnen de gemeentelijke organisatie.

Aandeelhouder

De wethouder vult de positie van aandeelhouder in. Hij is zelf verantwoordelijk voor de inbedding naar het college. In principe mag hij geen besluiten nemen die niet overeenstemmen met het mandaat dat het college hem gegeven heeft, bij twijfel dient hij dit collegiaal terug te leggen binnen college. De wethouder kan niet als zelfstandig aandeelhouder verplichtingen aangaan voor de BV.

Binnen de aandeelhoudersovereenkomst wordt vastgelegd dat beide aandeelhouders bekend zijn met de verplichte achterban van respectievelijk voorzitter van de VVE (bestuur VVE) en het college voor de wethouder.

Bestuurder BV

De gezamenlijke bestuurders van de BV zijn de direct verantwoordelijke voor de handelingen van Schalkstad Beheer BV. De betreffende gemeentelijke vertegenwoordiger mag niet vanuit zijn dienstverband betrokken zijn bij het publieke traject van dit project binnen de gemeente.

Ambtelijke opdrachtgever

Uit de audit is gebleken is dat een hogere inbedding van de ambtelijke opdrachtgeversrol voor dit project noodzakelijk is. Deze ambtelijke opdrachtgeversrol wordt ingebed op MT niveau door de hoofdafdelingsmanager(s) STP/WZ. Betreffende taken kunnen gedelegeerd worden naar een gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever.

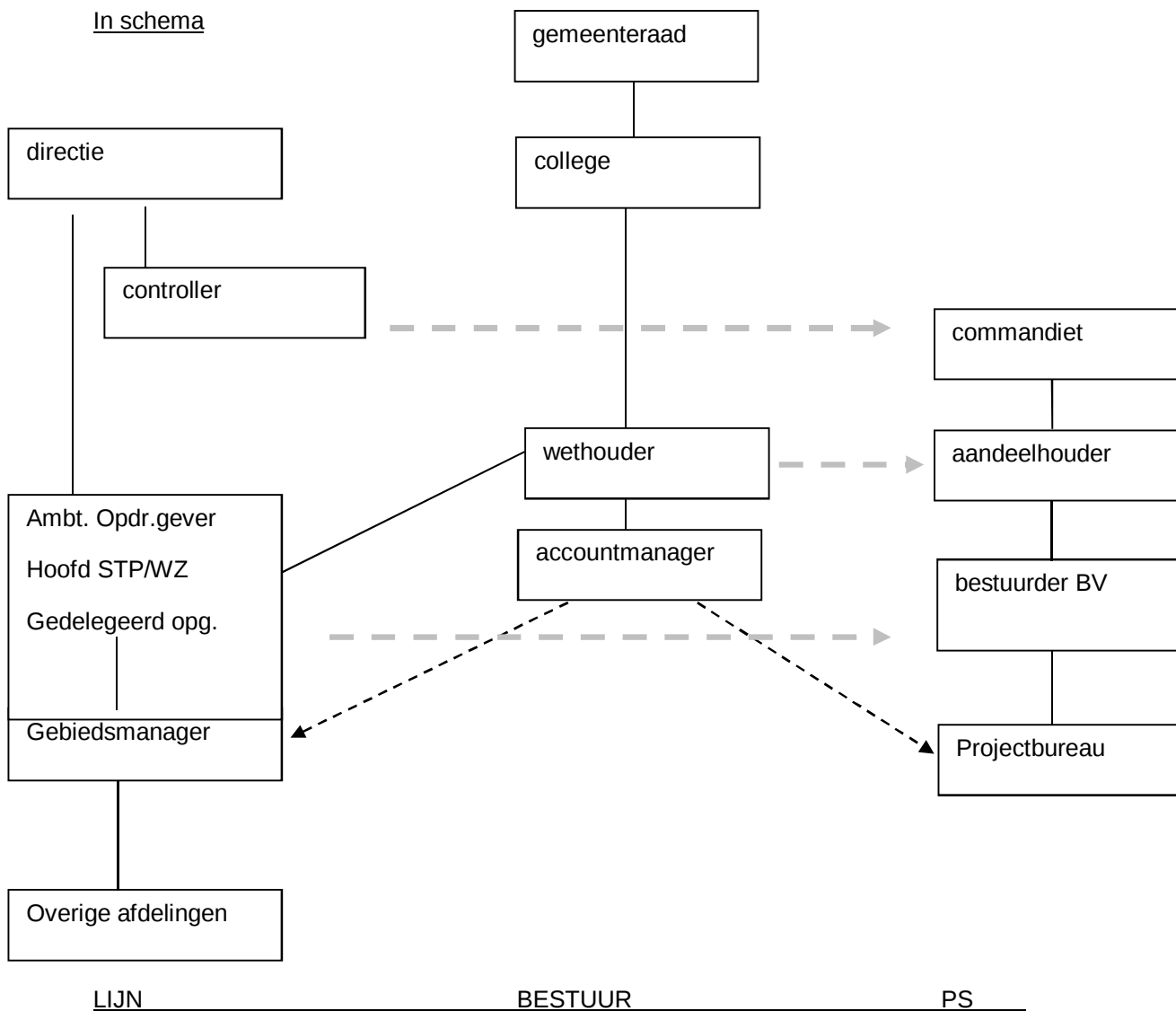
Accountmanager

Als contactpersoon tussen de gemeente en PS fungeert de accountmanager die de betreffende afdelingen binnen de gemeente kan aansturen om het project te ondersteunen. Hierbij gaat het met name om structuurvisie, bestemmingsplannen, beleidsafwegingen (verkeer, OVG, economie).

Overige

Alle overige disciplines, ambtenaren zijn ondersteunend en adviserend richting de ambtelijke opdrachtgever en accountmanager. Voor de PS kunnen zij alleen opereren indien hier sprake is van een opdracht. Alle overige activiteiten die zij verrichten blijven voor rekening en verantwoordelijkheid gemeente.

In schema





DE ONDERGETEKENDEN

1. de Gemeente Haarlem, een publiekrechtelijke rechtspersoon, mede kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2; hierna aangeduid als **Gemeente**
en
2. de coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid:
Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het winkelcentrum Schalkwijk U.A, statutair gevestigd te Haarlem (adres 2037 AK Haarlem, Floridaplein 13, handelsregister: 34053044), hierna te noemen : de "**CVvE**",
en
- 3 de heer A.Kuiper , geboren op te privé persoon , wonende te Haarlem, namens de gemeente belast met de vertegenwoordiging van de gemeente als bestuurder in SDH Schalkstad Beheer BV, hierna aangeduid als **Bestuurder A**
en
- 4 Expo Vastgoed BV, statutair gevestigd te Amersfoort (adres:....., handelsregister), hierna aangeduid als **Bestuurder B**.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de gemeente en de Coöperatieve Vereniging Van Eigenaren van het Winkelcentrum Schalkwijk voor de ontwikkeling van het project Schalkstad een PPS constructie aangaan;
- dit samenwerkingsverband is vastgelegd in de Basisovereenkomst dd 20 maart 2012.
- deze samenwerking gestalte heeft gekregen door de oprichting van een CV Projectmaatschappij Schalkstad en SDH Schalkstad Beheer BV
- zowel de Gemeente als de CVvE elke een vertegenwoordiger afvaardigen als bestuurder van de BV.

KOMEN OVEREEN DAT:

1. Bestuurder A de gemeente vertegenwoordigt en bestuurder B de CVvE vertegenwoordigt binnen het project Schalkstad binnen de kaders zoals die verwoord zijn in de startdocumenten en oprichtingsstukken van CV en BV.
2. De benoeming van de Bestuurder geschiedt volgens de afspraken in de statuten van de BV door de aandeelhouders.
3. De vertegenwoordiging geldt voor één jaar tot 1 april van het volgend jaar Indien de AVA geen ander besluit neemt wordt de vertegenwoordiging stilzwijgend jaarlijks verlengd.
4. Na een jaarlijkse evaluatie over het functioneren voor 1 maart wordt door de gemeente en de CVvE een advies aan de AvA uitgebracht over beëindiging of voortzetting van de benoeming.
5. De AVA heeft zelf een eigen verantwoordelijkheid m.b.t. de beoordeling van de bestuurders (zie Hfst 6 Toelichting PS Constructie Schalkstad Haarlem) en besluit over voortzetting c.q. beëindiging van de benoeming als bestuurder.
6. Indien de benoeming wordt beëindigd zal Bestuurder zich direct uitschrijven bij de KvK. Bij beëindiging van de dienstbetrekking bij de gemeente zal Bestuurder A op aangeven van de Gemeente direct zijn functie beschikbaar stellen aan een door de gemeente aan te wijzen nieuwe bestuurder. Bij beëindiging van het contract met de CVvE zal Bestuurder B op aangeven van de CVvE direct zijn functie beschikbaar stellen aan een door de CVvE aan te wijzen nieuwe bestuurder
7. Bestuurder A is als vertegenwoordiger van de gemeente verplicht zich te houden aan de gemeentelijke integriteitscode.
8. Indien Bestuurder A als ambtenaar de bestuurdersrol binnen Schalkstad Beheer BV uitoefent krijgt hij als persoon vanuit de gemeentelijke organisatie (ondertekend door gemeentesecretaris) een vrijwaring indien hij door derde aangesproken wordt in zijn

hoedanigheid als directeur van Schalkstad Beheer BV, mitsdien hij handelde binnen de gestelde kaders en in het belang van het project en aandeelhouders.

9. De Bestuurders melden aan de gemeente, CVvE en de AvA indien er sprake is van tegenstrijdig belang vanuit zijn persoon t.o.v de vennootschap.
10. Bestuurders zullen naast deze bestuurdersrol en de eventuele ambtenarenstatus geen andere opdrachten en activiteiten via derden accepteren binnen de Gemeente Haarlem.

TAKEN

In hoofdlijnen kunnen de verschillende taken als volgt worden omschreven. Betreffend overzicht is niet uitputtend. De betreffende taken kunnen op voorstel van partijen gewijzigd worden.

TAKEN BESTUURDERS

- Nemen gezamenlijk zitting in de directie van de projectmaatschappij Schalkstad.
- Zijn als persoon of via eigen BV statutair bestuurder van de SDH Schalkstad Beheer BV, de rechtspersoon die als beherend vennoot de beheertaken uitvoert voor de Projectmaatschappij Schalkstad. De gezamenlijke directie vertegenwoordigt de vennootschap.
- Zijn verantwoording schuldig en rapporteren aan de aandeelhouders van de Projectmaatschappij. In aanvang zijn er twee aandeelhouders (gemeente 60% en CVvE 40%) op termijn kunnen andere aandeelhouders zich aansluiten.
- Hebben op basis van een opdracht van de aandeelhouders binnen de statutaire afspraken samen met de collega projectdirecteur de bevoegdheid om binnen de jaarbegroting (ca. € 700.000) opdrachten te verstrekken. Opdrachten buiten de jaarbegroting en/of boven € 100.000 behoeven daarbij een akkoord van de AvA. Zij verifiëren de betaalbaarstelling voor betaling.
- Bestuurders sturen de Projectmanagers en de Officemanager aan die respectievelijk belast worden met de inhoudelijke uitvoering van het project en de project- en bedrijfsadministratie.
- Bestuurders zorgen voor een degelijke betrouwbare administratie van de projectmaatschappij. Zij sturen hierbij op liquiditeit en cashflow en zijn verantwoordelijk voor de administratieve handelingen, zoals het opstellen van een cashflow overzicht, het opstellen en bijhouden van de Grex, de coördinatie naar het externe administratiekantoor, het aanstellen van een RA accountant
- De directie is via de aandeelhouders verantwoordelijk voor de coördinatie van de parkeervoorziening en parkeerexploitatie.

TAKEN PROJECTMANAGERS SCHALKSTAD

- Functioneren namens en in opdracht van de directie van SDH Schalkstad Beheer BV als proces en projectmanager van het project Schalkstad.
- Voeren binnen het proces- en projectmanagement ook inhoudelijke taken uit op het gebied van projectontwikkeling, ontwerp, financiën, planning, organisatie, communicatie, risicomanagement, juridische aspecten, makelaar, directievoering etc in de breedste zin van het woord.
- De projectmanager A (namens gemeente) houdt contact met de gemeentelijke accountmanager die zorg draagt voor de interne gemeentelijke besluitvorming, afstemming met de adviserende afdelingen

TAKEN ACCOUNTMANAGER SCHALKSTAD (gemeentefunctionaris)

- Begeleidt de gemeentelijke afstemming, besluitvorming en interne controle alsmede eventuele externe second opinion opdrachten. Bereidt in dit kader de rapportage en informatie voor aan gebiedsmanager, wethouder, en gemeentebestuur. m.b.t. het project, structuur, financiën e.d
- Is verantwoordelijk voor de publiekrechtelijke trajecten binnen de gemeente zoals bewakinganterieure overeenkomst, structuurvisie, bestemmingsplannen en vergunningen.
- De accountmanager krijgt assistentie door projectondersteuning vanuit de gemeente.

TAKEN OFFICEMANAGER SCHALKSTAD

- Ondersteunt op alle vlakken directie en projectmanagers van de PS
- Regelt, verzorgt een doet de verslaglegging van alle structurele overleggen, werkgroepen en overleggen met externen.
- Verzorgt de projectadministratie en de bedrijfsadministratie van de PS .
- Coördineert het opstellen op kwartaalbasis van rapportages ten behoeve van aandeelhouders en commandieten.
- Registreert opdrachten, facturen ed.
- Draagt zorg voor de coördinatie m.b.t. de tijdige aangiften van OB en VB e.d.
- Draagt zorg voor een digitaal projectarchief op basis van tijdigheid en volledigheid bewaakt een beheert dit systeem.
- Coördineert het proces voor het opstellen van door een accountant goed te keuren jaarverslag.

BEOORDELING BESTUURDERS BV

De AVA toetst jaarlijks het functioneren van de beide directeuren van de PS, en houdt hiervoor jaarlijks een functioneringsgesprek met een schriftelijke vastlegging.

Hierbij wordt o.a. getoetst op de volgende criteria;

- Voortgang, visie en doelstellingen van het jaar
- Toetsing en beoordeling van het jaarplan
- Is men binnen het afgesproken mandaat gebleven
- Het functioneren als directielid (objectief en subjectief)
- Volstrekte Integriteit
- Enkele kernwoorden waarop getoetst kan worden zijn samenwerking, respect, vertrouwen, transparantie (verwijtbaarheid)

Voor akkoord getekend, dd2012 , te Haarlem

Aandeelhouder namens gemeente

De heer E. P Cassee

Bestuurder A namens gemeente

De heer A. Kuiper

Aandeelhouder namen CVvE

De heer H. Weidema

Bestuurder B namens CVvE

Expo Vastgoed BV

De heer B. Olde Rikkert
Namens Expo Vastgoed BV



3.5 Bijlage 8.5 Personen, overlegorganen, adressen

Datum : 20 juli 2012

Namens de partijen nemen de volgende vertegenwoordigers (bij aanvang) deel aan de projectorganisatie voor Schalkstad. Betreffende voordracht is voorlopig en wordt op basis van het College besluit ingevuld en vervolgens op basis van de jaarlijkse evaluatie zo nodig aangepast.

Rollen:

PS

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| - Commandieten | N. Kluwen/ R. van Amerongen |
| - Aandeelhouders | E. Cassee / H. Weidema |
| - Bestuurders BV | A. Kuiper/ B. Olde Rikkert |
| - Projectmanagers |/ P. Kerklaan |
| - Officemanager | |

Gemeente

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| - Accountmanagement | M. Mathijssse / A. Schneider |
| - Projectondersteuning | / M. Henzen |

Overlegorganen:

a). Vennootenoverleg CV Projectmaatschappij Schalkstad

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| • Namens de gemeente Haarlem: | dhr. N. Kluwen |
| • Namens CVvE: | dhr. R.van Amerongen |
| • Namens beherend vennoot: | dhr. A. Kuiper / dhr. B. Olde Rikkert |

b). Aandeelhoudersoverleg Schalkstad Beheer BV

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| • Namens de gemeente Haarlem: | dhr. E. Cassee, wethouder projecten |
| • Namens CVvE: | dhr. H. Weidema, voorzitter CVvE |
| • Namens directie | dhr. A. Kuiper / dhr. B. Olde Rikkert |

c). PS directie/projectmanagement:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • Dir. namens de CVvE | dhr. B. Olde Rikkert |
| • Dir. namens de gemeente Haarlem | dhr. A. Kuiper |
| • Projectmanager namens CVvE | dhr. P. Kerklaan |
| • Projectmanager namens gemeente | |
| • Officemanager: | |

d). Begeleidingsgroep gemeente Haarlem:

Dit is een interne groep binnen de gemeente die met name de publiekrechtelijke activiteiten afstemt en contact met de PS onderhoudt en rapporteert aan de wethouder.

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| • Gebiedsmanager Schalkwijk | mevr. A. Schneider |
| • Accountmanager | dhr. M. Mathijssse |
| • Projectondersteuning | mevr. M. Henzen |

e). Klankbordgroep

Groep samengesteld uit wijkraden en andere stakeholders. (zie overzicht)

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| • Voorzitter : | dhr. M. Mathijssse |
| • Projectondersteuning: | mevr. M. Henzen |

f). Werkgroepen

Voor bepaalde projectactiviteiten zullen specifieke tijdelijke werkgroepen ingesteld worden onder leiding van het projectmanagement PS. De PS zal de juiste bemensing hiervoor regelen.

Adressen en telefoonnummers:

Gemeente Haarlem
Klein Heiligland 84, 2011 EJ HAARLEM
Postbus 511, 2003 PB HAARLEM
Tel; 023-5115115
Fax; 023-5113463
antwoord@haarlem.nl

Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het winkelcentrum Schalkwijk U.A. (CVvE):
Floridaplein 13
2037 AK Haarlem
Reg. 34053044

Administratiekantoor CVvE
Stichting CBW
Postbus 5816, 2280 HV RIJSWIJK
070 - 8884300
info@stichtingcbw.nl

SDH Schalkstad Beheer B.V.
Andalusie 5, 2037 AT HAARLEM
Postbus 5032, 2000 GA HAARLEM
Tel; 023-5338388
info@schalkstad.nl

Projectmaatschappij Schalkstad CV: (nummer) KvK te Amsterdam

SDH Schalkwijk Beheer B.V.	34305422 KvK te Amsterdam
BTW nummer:	8196.24.445
Bankrekening:	132944502 – Rabobank te Haarlem
Administratiekantoor:	Buro Brederode IJmuiden
Accountant:	

SDH Schalkstad Beheer B.V.
Haarlem

JAARREKENING 2009

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr. 2012/175210	Doc nr.
Afd.: STP	Kopie:
Reg datum: 25 APR 2012	
Afdoen datum	Ontv bew <i>pr</i>
Behandelaar	Paraaf s-gedaan

Inhoudsopgave

Pagina

Jaarverslag

1

Jaarrekening

Balans per 31 december 2009

2

Winst- en verliesrekening over 2009

4

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

5

Toelichting op de balans

7

Toelichting op de winst- en verliesrekening

9

Algemene toelichting

10

Jaarverslag

Algemeen

De directie van SDH Schalkstad Beheer B.V., statutair gevestigd te Haarlem, opgericht op 25 juni 2008 biedt hierbij haar jaarrekening aan voor het boekjaar dat is geëindigd op 31 december 2009.

Algemene informatie omtrent de rechtspersoon

De vennootschap heeft ten doel het optreden als beherend vennoot van commanditaire vennootschappen, zomede het deelnemen in, het op andere wijze een belang nemen in, het voeren van beheer over andere ondernemingen en al wat met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Informatie van de toestand per balansdatum

De vennootschap had gedurende het boekjaar geen personeel in dienst en is niet voornemens om volgend boekjaar personeel in dienst te nemen.

De gang van zaken gedurende het boekjaar

Gedurende het boekjaar hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan.

Bijzondere gebeurtenissen na balansdatum

Op 14 januari 2011 heeft ING Vastgoed Ontwikkeling BV haar aandelen overgedragen aan de Gemeente Haarlem.

De verwachte gang van zaken in het nieuwe boekjaar

Voor het volgende boekjaar zullen naar verwachting geen noemenswaardige investeringen gepleegd worden.

Analyse financiële positie

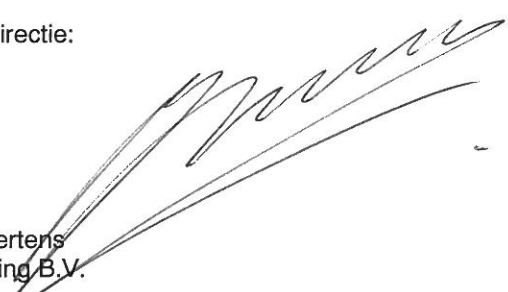
Het in 2009 gerealiseerde onverdeelde resultaat bedraagt een verlies van € 307. Ultimo 2009 is er een eigen vermogen van € 17.989.

De jaarrekening over 2009 is opgemaakt voor resultaatbestemming.

Datum: 1 mei 2012

Namens de directie:

Dhr. B.J.J. Mertens
Mervast Holding B.V.



Balans per 31 december 2009

(vóór resultaatbestemming)

ACTIVA		31 december 2009		31 december 2008	
		€	€	€	€
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen					
Overige vorderingen	1		10		140
Liquide middelen					
ING Bank N.V.	2		18.068		18.257
Totaal activazijde			<u>18.078</u>		<u>18.397</u>

PASSIVA		31 december 2009		31 december 2008	
		€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN	3				
Geplaatst kapitaal		18.000		18.000	
Algemene reserve		296		-	
Onverdeeld resultaat		<u>-307</u>		<u>296</u>	
			17.989		18.296
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Belastingen	4		89		101
Totaal passivazijde		<u>18.078</u>		<u>18.397</u>	

Winst- en verliesrekening over 2009

		2009	2008
		€	€
Overige bedrijfskosten	5	<u>435</u>	<u>3</u>
Som der bedrijfskosten		<u>435</u>	<u>3</u>
Bedrijfsresultaat		-435	-3
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten ⁶		<u>116</u>	<u>400</u>
Som der financiële baten en lasten		<u>116</u>	<u>400</u>
Resultaat vóór belastingen		-319	397
Belastingen	7	<u>12</u>	<u>-101</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>-307</u></u>	<u><u>296</u></u>

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van SDH Schalkstad Beheer B.V. bestaat voornamelijk uit het voor eigen rekening of voor rekening van derden:

Het als beherend vennoot optreden van commanditaire vennootschappen, zomede het deelnemen in, het op andere wijze een belang nemen in, het voeren van beheer over andere ondernemingen en al wat met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Directie

De directie wordt gevoerd door Mervast Holding B.V. Op 14 januari 2011 heeft ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. haar aandelen overgedragen aan de Gemeente Haarlem.

Verslaggevingskader

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van Titel 9 Boek 2 BW en de algemeen aanvaarde richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

Vergelijkende cijfers

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in Euro's. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor specifieke balansposten anders wordt vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar worden in acht genomen, indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. Vorderingen hebben een verwachte resterende looptijd van maximaal één jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit bank te goeden met een looptijd korter dan een jaar. Indien niet anders vermeldt, staan liquide middelen ter vrij beschikking van de vennootschap.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden gewaardeerd op de nominale waarde en hebben een verwachte resterende looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Som der financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffend activa en passiva.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst-en-verliesrekening, na aftrek van het gebruik van fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Hierbij worden de thans geldende belastingtarieven gehanteerd.

Toelichting op de balans

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	€	€
Vlottende activa		
<i>1 Overige vorderingen</i>		
Bankrente en kosten	<u>10</u>	<u>140</u>
2 Liquide middelen		
Rekening-courant ING Bank N.V.	<u>18.068</u>	<u>18.257</u>
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.		

3 Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Algemene reserve	Onverdeeld resultaat (inclusief onverdeeld resultaat)	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2009	18.000	-	296	18.296
<i>Resultaatverdeling vorig boekjaar</i>				
Met betrekking tot algemene reserve	-	296	-296	-
Resultaat boekjaar	-	-	-307	-307
Stand per 31 december 2009	<u>18.000</u>	<u>296</u>	<u>-307</u>	<u>17.989</u>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000 verdeelt in 90.000 aandelen van elk nominaal € 1.
Hiervan zijn 18.000 aandelen geplaatst en volgestort.

	<u>31-12-2009</u> €	<u>31-12-2008</u> €
4 Belastingen		
Vennootschapsbelasting	<u>89</u>	<u>101</u>

Algemene toelichting

Accountantscontrole

Gezien de omvang (zie artikel 396, lid 1 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek) is de vennootschap niet controleplichtig om welke reden geen accountantscontrole heeft plaatsgevonden.

Statutaire regeling inzake de winstbestemming

Van de winst welke blijkt uit de vastgestelde jaarrekening opgemaakt met toepassing van de door de algemene vergadering vastgestelde afschrijvingen en voorzieningen en na aftrek van alle door de vennootschap verschuldigde belastingen, kan een zodanig bedrag worden gereserveerd als de algemene vergadering zal vaststellen.

De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Op aandelen die de vennootschap zelf houdt, kan geen uitkering van winst aan de vennootschap zelf plaatshebben.

Voorstel resultaatbestemming

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt voor om het verlies over het boekjaar 2009 ad € 307 conform de statuten ten laste van de algemene reserve te brengen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 14 januari 2011 heeft ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. haar aandelen overgedragen aan de Gemeente Haarlem.

Met uitzondering van bovenstaande hebben zich geen verdere gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van belang zijn voor een goed begrip van de jaarrekening.

Notulen

Van de algemene vergadering van aandeelhouders in de besloten vennootschap
SDH Schalkstad Beheer B.V., statutair gevestigd te Haarlem, gehouden d.d. 1 mei 2012 te Haarlem,

Als voorzitter van de vergadering treedt op Drs. E.P. Cassee.

De voorzitter opent de vergadering en wijst H. Weidema tot notulist aan, terwijl zij
deze tevens aanwijst om tezamen met haar, voorzitter, deze notulen te ondertekenen.

Hierna constateert de voorzitter:

- dat het maatschappelijk kapitaal der vennootschap € 90.000 bedraagt, verdeeld in 90.000 aandelen elk groot € 1 waarvan geplaatst en volgestort 18.000 aandelen ad nominaal € 1;
- dat op geen enkel aandeel een pandrecht of een recht van vruchtgebruik is gevestigd;
- dat het gehele kapitaal ter vergadering aanwezig is, zodat overeenkomstig het bepaalde in art. 224 lid 2, boek B.W. rechtsgeldig besluiten kunnen worden genomen, mits met algemene stemmen;
- dat de agenda voor deze vergadering luidt:
 - a. goedkeuring van de balans per 31 december 2009 en de winst - en verliesrekening over 2009
 - b. vaststelling resultaatbestemming en dividendvaststelling.

De vergadering besluit met algemene stemmen de overgelegde stukken goed te keuren en derhalve de directie te dechargeren voor het gevoerde bestuur en het verlies over 2009 van € 307 ten laste van de algemene reserve te brengen.

De notulen worden voorgelezen en onveranderd goedgekeurd ten blijke waarvan zij worden getekend door de voorzitter en de notulist van deze vergadering.

Niets meer aan de orde zijnde en geen der aanwezigen meer het woord verlangende sluit de voorzitter de vergadering.

Voorzitter:

Drs. E.P. Cassee
Gemeente Haarlem

Notulist:

H. Weidema
Coöp.Ver. van Eigenaren
Winkelcentrum Schalkwijk

SDH Schalkstad Beheer BV
Haarlem

JAARREKENING 2010

GEMEENTE HAARLEM			
Zaak nr:		Doc. nr.:	
2012/175224			
Afd.: STP		Afd.: <i>STP</i>	
Reg datum: 25 APR 2012			
Afdien datum:		Ontv bew	
W. van Dijk		<i>[handwritten signature]</i>	
Behandelaar		Paraaf afgedaan	

Inhoudsopgave

Pagina

Jaarverslag

1

Jaarrekening

Balans per 31 december 2010

2

Winst- en verliesrekening over 2010

4

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

5

Toelichting op de balans

7

Toelichting op de winst- en verliesrekening

9

Algemene toelichting

10

Jaarverslag

Algemeen

De directie van SDH Schalkstad Beheer B.V., statutair gevestigd te Haarlem, opgericht op 25 juni 2008, biedt hierbij haar jaarrekening aan voor het boekjaar dat is geëindigd op 31 december 2010.

Algemene informatie omtrent de rechtspersoon

De vennootschap heeft ten doel het optreden als beherend vennoot van commanditaire vennootschappen, zomede het deelnemen in, het op andere wijze een belang nemen in, het voeren van beheer over andere ondernemingen en al wat met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Informatie van de toestand per balansdatum

De vennootschap had gedurende het boekjaar geen personeel in dienst en is niet voornemens om volgend boekjaar personeel in dienst te nemen.

De gang van zaken gedurende het boekjaar

Gedurende het boekjaar hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan.

Bijzondere gebeurtenissen na balansdatum

Op 14 januari 2011 heeft ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. haar aandelen overgedragen aan de Gemeente Haarlem.

De verwachte gang van zaken in het nieuwe boekjaar

Voor het volgende boekjaar zullen naar verwachting geen noemenswaardige investeringen gepleegd worden.

Analyse financiële positie

Het in 2010 gerealiseerde onverdeelde resultaat bedraagt een verlies van € 123. Ultimo 2010 is er een eigen vermogen van € 17.866.

De jaarrekening over 2010 is opgemaakt voor resultaatbestemming.

Datum: 1 mei 2012

Namens de directie:

Dhr. B.J.J. Mertens
Mervast Holding B.V.



Balans per 31 december 2010*(na voorstel resultaatbestemming)*

ACTIVA		31 december 2010		31 december 2009	
		€	€	€	€
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen					
Overige vorderingen	1		23		10
Liquide middelen					
ING Bank N.V.	2		17.859		18.068
Totaal activazijde			<u>17.882</u>		<u>18.078</u>

PASSIVA		31 december 2010		31 december 2009	
		€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN	3				
Geplaatst kapitaal		18.000		18.000	
Algemene reserve		-11		296	
Onverdeeld resultaat		-123		-307	
			17.866		17.989
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Belastingen	4		16		89
Totaal passivazijde			<u>17.882</u>		<u>18.078</u>

Winst- en verliesrekening over 2010

		2010	2009
		€	€
Overige bedrijfskosten	5	<u>172</u>	<u>435</u>
Som der bedrijfskosten		<u>172</u>	<u>435</u>
Bedrijfsresultaat		-172	-435
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten ⁶		<u>59</u>	<u>116</u>
Som der financiële baten en lasten		<u>59</u>	<u>116</u>
Resultaat vóór belastingen		-113	-319
Belastingen	7	<u>-10</u>	<u>12</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>-123</u></u>	<u><u>-307</u></u>

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van SDH Schalkstad Beheer B.V. bestaat voornamelijk uit het voor eigen rekening of voor rekening van derden:

Het als beherend vennoot optreden van commanditaire vennootschappen, zomede het deelnemen in, het op andere wijze een belang nemen in, het voeren van beheer over andere ondernemingen en al wat met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Directie

De directie wordt gevoerd door Mervast Holding B.V. Op 14 januari 2011 heeft ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. haar aandelen overgedragen aan de Gemeente Haarlem.

Verslaggevingskader

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van Titel 9 Boek 2 BW en de algemeen aanvaarde richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

Vergelijkende cijfers

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in Euro's. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor specifieke balansposten anders wordt vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar worden in acht genomen, indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. Vorderingen hebben een verwachte resterende looptijd van maximaal één jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit bank te goeden met een looptijd korter dan een jaar.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden gewaardeerd op de nominale waarde en hebben een verwachte resterende looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Som der financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffend activa en passiva.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst-en-verliesrekening, na aftrek van het gebruik van fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Hierbij worden de thans geldende belastingtarieven gehanteerd.

Toelichting op de balans

	<u>31-12-2010</u> €	<u>31-12-2009</u> €
<i>1 Overige vorderingen</i>		
Bankrente en kosten	<u>23</u>	<u>10</u>
2 Liquide middelen		
Rekening-courant ING Bank N.V.	<u>17.859</u>	<u>18.068</u>
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.		

3 Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Algemene reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2010	18.000	296	-307	17.989
Resultaat boekjaar	-	-	-123	-123
<i>Resultaatverdeling dit boekjaar</i>				
Met betrekking tot overige reserves	-	-307	307	-
Stand per 31 december 2010	<u>18.000</u>	<u>-11</u>	<u>-123</u>	<u>17.866</u>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000 verdeelt in 90.000 aandelen van elk nominaal € 1.
Hiervan zijn 18.000 aandelen geplaatst en volgestort.

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
4 Belastingen		
Vennootschapsbelasting	<u>16</u>	<u>89</u>

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende de jaren 2010 en 2009 waren geen werknemers in dienst. De vennootschap is niet voornemens om in het volgend boekjaar personeel in dienst te nemen.

	2010 €	2009 €
5 Overige bedrijfskosten		
Algemene kosten	<u>172</u>	<u>435</u>
6 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente ING Bank N.V.	<u>59</u>	<u>116</u>
7 Belastingen		
Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>10</u>	<u>-12</u>

Algemene toelichting

Accountantscontrole

Gezien de omvang (zie artikel 396, lid 1 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek) is de vennootschap niet controleplichtig om welke reden geen accountantscontrole heeft plaatsgevonden.

Statutaire regeling inzake de winstbestemming

Van de winst welke blijkt uit de vastgestelde jaarrekening opgemaakt met toepassing van de door de algemene vergadering vastgestelde afschrijvingen en voorzieningen en na aftrek van alle door de vennootschap verschuldigde belastingen, kan een zodanig bedrag worden gereserveerd als de algemene vergadering zal vaststellen.

De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Op aandelen die de vennootschap zelf houdt, kan geen uitkering van winst aan de vennootschap zelf plaatshebben.

Voorstel resultaatbestemming

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt voor om het verlies over het boekjaar 2010 ad € 123 conform de statuten ten laste van de algemene reserve te brengen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 14 januari 2011 heeft ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. haar aandelen overgedragen aan de Gemeente Haarlem.

Met uitzondering van bovenstaande hebben zich geen verdere gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van belang zijn voor een goed begrip van de jaarrekening.

Als voorzitter van de vergadering treedt op Drs. E.P. Cassee.

De voorzitter opent de vergadering en wijst Dhr H. Weidema tot notulist aan, terwijl zij deze tevens aanwijst om tesamen met haar, voorzitter, deze notulen te ondertekenen.

Hierna constateert de voorzitter:

- dat het maatschappelijk kapitaal der vennootschap € 90.000 bedraagt, verdeeld in 90.000 aandelen elk groot € 1 waarvan geplaatst en volgestort 18.000 aandelen ad nominaal € 1;
- dat op geen enkel aandeel een pandrecht of een recht van vruchtgebruik is gevestigd;
- dat het gehele kapitaal ter vergadering aanwezig is, zodat overeenkomstig het bepaalde in art. 224 lid 2, boek B.W. rechtsgeldig besluiten kunnen worden genomen, mits met algemene stemmen;
- dat de agenda voor deze vergadering luidt:
 - a. goedkeuring van de balans per 31 december 2010 en de winst - en verliesrekening over 2010
 - b. vaststelling resultaatbestemming en dividendvaststelling.

De vergadering besluit met algemene stemmen de overgelegde stukken goed te keuren en derhalve de directie te dechargeren voor het gevoerde bestuur en het verlies over 2010 van € 123 ten laste van de algemene reserve te brengen.

De notulen worden voorgelezen en onveranderd goedgekeurd ten blijke waarvan zij worden getekend door de voorzitter en de notulist van deze vergadering.

Niets meer aan de orde zijnde en geen der aanwezigen meer het woord verlangende sluit de voorzitter de vergadering.

Voorzitter:


Drs. E.P. Cassee

Drs. E.P. Cassee
Gemeente Haarlem

Notulist:



H. Weidema
Coöp.Ver. van Eigenaren
Winkelcentrum Schalkwijk

SDH Schalkstad Beheer BV
Haarlem

Concept Jaarrekening 2011

Inhoudsopgave	Pagina
 Jaarverslag	 3
 Jaarrekening	
Balans per 31 december 2011	4
Winst – en verliesrekening over 2011	6
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans	9
Toelichting op de winst – en verliesrekening	11
 Algemene toelichting	 12

Jaarverslag

Algemeen

De directie van SDH Schalkstad Beheer BV, statutair gevestigd in Haarlem, is opgericht op 25 juni 2008, biedt hierbij haar jaarrekening aan voor het boekjaar dat is geëindigd op 31 december 2011.

Algemene informatie omtrent de rechtspersoon

De vennootschap heeft ten doel het optreden als beherend vennoot van commanditaire vennootschappen, zomede het deelnemen in, het op ander wijze en belang nemen in, het voeren van beheer over andere ondernemingen en al wat met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Informatie van de toestand per balansdatum

De vennootschap had gedurende het boekjaar geen personeel in dienst en is niet voornemens om volgend boekjaar personeel in dienst te nemen.

De gang van zaken gedurende het boekjaar

Gedurende het boekjaar hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan

Bijzondere gebeurtenissen na balansdatum

N.v.t.

De verwachte gang van zaken in het nieuwe jaar 2012

Voor het volgende boekjaar zal naar verwachting de CVvE Schalkwijk als aandeelhouder toetreden. Er zullen naar verwachting geen noemenswaardige investeringen gepleegd worden.

Analyse financiële positie

Het in 2011 gerealiseerde onverdeelde resultaat bedraagt een winst van € 64,-

Ultimo 2011 is er een eigen vermogen van € 17.869,-

De jaarrekening 2011 is opgemaakt voor resultaatbestemming

Datum: juli 2012

Namens de directie:

Dhr. B.J.J. Mertens
Mervast Holding B.V.

SDH Schalkstad Beheer BV

Balans per 31 december 2011

(na voorstel resolutiebestemming)

Activa

		31-12-2011 €	31-12-2011 €	31-12-2010 €	31-12-2010 €
Vlottende Activa					
Vorderingen					
Vorderingen gemeente	1		61		23
Liquide middelen	2		17.869		17.859
Rabobank te Haarlem					
Totaal activazijde			<u>17.930</u>		<u>17.882</u>

SDH Schalkstad Beheer BV**Passiva**

	31-12-2011 €	31-12-2011 €	31-12-2010 €	31-12-2010 €
Eigen Vermogen	3			
Geplaatst kapitaal	18.000		18.000	
Algemene reserve	-134		-11	
Onverdeeld resultaat	3		-123	
		17.869		17.866
Kort lopende schuld				
Belastingen		61		16
Totaal passivazijde		<u>17.930</u>		<u>17.882</u>

Winst - en verliesrekening over 2011

		2011	2010
		€	€
Overige bedrijfskosten	5	163	172
Som der bedrijfskosten		<u>163</u>	<u>172</u>
Bedrijfsresultaat		<u>-163</u>	<u>-172</u>
Rentebaten soortgelijke opbrengsten	6	166	59
Som der financiële baten en lasten		<u>166</u>	<u>59</u>
Resultaat voor belastingen		<u>3</u>	<u>-113</u>
Belastingen	7	61	-10
Resultaat der belastingen		<u>64</u>	<u>-123</u>

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van SDH Schalkstad BV bestaat voornamelijk uit het voor eigen rekening of rekening van derden.

Het als beherend vennoot optreden van commanditaire vennootschappen, zomede het deelnemen in, het op andere wijze een belang nemen in het voeren van beheer over andere ondernemingen en al wat het vorenstaande verband of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Directie

De directie wordt gevoerd door Mervast Holding B.V. Sinds 14 januari 2011 heeft ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. haar aandelen overgedragen aan de gemeente Haarlem.

Verslaggevingkader

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van Titel 9 Boek 2 BW en de algemeen aanvaarde richtlijnen voor de jaarverslaggeving

Vergelijkende cijfers

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in euro's. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor specifieke balansposten anders wordt vermeld, word activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op de balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van et verslagjaar worden in acht genomen, indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. Vorderingen hebben een verwachte resterende looptijd van maximaal één jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit bank tegoeden met een looptijd korter dan een jaar.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden gewaardeerd op de nominale waarde en hebben een verwachte resterende looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd: verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Overige bedrijfskosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Som der financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst - en verliesrekening, na aftrek van het gebruik van fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Hierbij worden de thans geldende belastingtarieven gehanteerd.

Toelichting op de balans

1 Overige vorderingen

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
Vordering op gemeente	61	23

2 Liquide middelen

	31-12-2011	31-12-2010
	€	€
Rekening – courant Rabobank te Haarlem	17.869	17.859

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap

3 Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal €	Algemene reserve €	Onverdeeld resultaat €	Totaal €
Stand per 1 januari 2011	18.000	-11	-123	17.866
Resultaat boekjaar			3	3
<i>Resultaatverdeling dit boekjaar</i>				
<i>Met betrekking tot overige reserves</i>		-123	123	
Stand per 31 december 2011	<u>18.000</u>	<u>-134</u>	<u>3</u>	<u>17.869</u>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000,- verdeelt in 90.000 aandelen van elke nominaal € 1,-. Hiervan zijn 18.000 aandelen geplaatst en volgestort.

4 Belastingen

	31-12-2011 €	31-12-2010 €
Vennootschapbelasting	0	16
Omzet Belastingdienst	-361	
Belastingdienst teruggave via ING	300	
Belastingdienst teruggave via gemeente, nog niet gerealiseerd	- 61	
	<u>0</u>	

Toelichting Omzet belasting

Voor de periode september 2011 was de omzetbelasting te laat ingevuld. Hierdoor moest SDH Schalkstad BV een boete betalen. Hiertegen hebben zij bezwaar gemaakt, omdat in deze tijd de overdracht met de ING plaats vond. Dit bezwaar is door de belastingdienst toegekend.

De teruggave van de € 361,- is voor € 61,- bij de gemeente terecht gekomen en voor € 322,12 bij de ING. Het bedrag € 322,21 bestaat uit € 300,- belasting en € 22,12 rente over 2011. Op 29 december 2011 heeft de ING genoemd bedrag overgemaakt naar de Rabobank rekening van de SDH Schalkstad Beheer BV.

Toelichting op de winst – en verliesrekening

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende de jaren 2011 / 2010 / 2009 waren er geen werknemers in dienst.

De vennootschap is niet voornemens om in het volgend boekjaar personeel in dienst te nemen.

5 Overige bedrijfskosten

	2011	2010
	€	€
Algemene kosten	121	172
Bank en rente kosten	42	
	163	

6 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2011	2010
	€	€
Rente Rabobank en ING	22	59
Verrekening ING	144	
	166	

7 Belastingen

	2011	2010
	€	€
Vennootschapsbelasting boekjaar	0	10
Belastingdienst retour	- 61	
	-61	

Algemene toelichting

Accountantscontrole

Gezien de omvang (zie artikel 396, lid 1 van het Boek 2 Burgerlijk Wetboek) is de vennootschap niet controleplichtig om welke reden geen accountantscontrole heeft plaatsgevonden.

Statutaire regeling inzake de winstbestemming

Van de winst welke blijkt uit de vastgestelde jaarrekening opgemaakt met toepassingen van de door de algemene vergadering vastgestelde afschrijvingen en voorzieningen en na aftrek van alle door de vennootschap verschuldigde belasting, kan een zodanig bedrag worden gereserveerd als de algemene vergadering zal vaststellen.

De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte deel van het kapitaal vermeerderd met de reserve die krachtens de wet wel moet worden aangehouden.

Op aandelen die de vennootschap zelf houdt, kan geen uitkering van winst aan de vennootschap zelf plaats hebben.

Voorstel winstbestemming

De algemene vergadering van aandeelhouders stelt voor om de winst over het boekjaar 2011 ad € 10,- conform de statuten toe te voegen aan de algemene reserve

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot op heden hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van belang zijn voor een goed begrip van de jaarrekening.

Notulen

Van de algemene vergadering van de aandeelhouders in de besloten vennootschap SDH Schalkstad Beheer BV, statutair gevestigd te Haarlem, gehouden d.d. ..juli 2012 te Haarlem

Als voorzitter van de vergadering treedt op Drs E.P. Cassee.

De voorzitter opent de vergadering en wijst Dhr. H. Weidema tot notulist aan, terwijl hij deze tevens aanwijst om te samen met hem, voorzitter, deze notulen te ondertekenen.

Hierna constateert de voorzitter:

- dat het maatschappelijk kapitaal der vennootschap € 90.000,-, bedraagt, verdeeld in 90.000 aandelen elk groot € 1,- waarvan geplaatst en volgestort 18.000 ad nominaal €1,-;
- dat op geen enkel aandeel een pandrecht of recht van vruchtgebruik is gevestigd;
- dat het gehele kapitaal ter vergadering aanwezig is, zodat overeenkomstig het bepaalde in art.224 lid 2, boek B.W. rechtsgeldig besluiten kunnen worden genomen, mits met algemene stemmen;
- dat de agenda voor deze vergadering luidt:
 - a. goedkeuring van de balans per 31 december 2011 en de winst - en verliesrekening over 2011
 - b. vaststelling winstbestemming en dividendvaststelling

De vergadering besluit met algemene stemmen de overgelegde stukken goed te keuren en derhalve de directie te dechargeren voor het gevoerde bestuur en de winst over 2011 van € 64,- toe te voegen aan de algemene reserves.

De notulen worden voorgelezen en onveranderd goedgekeurd ten blijke waarvan zij worden getekend door de voorzitter en de notulist van deze vergadering

Niets meer aan de orde zijnde en geen der aanwezigen meer het woord verlangende sluit de voorzitter de vergadering.

Voorzitter:

Notulist:

Drs. E.P. Cassee
Gemeente Haarlem

H. Weidema
Coop. Ver. Van Eigenaren
Winkelcentrum Schalkwijk te Haarlem



3.7 Bijlage Status SDH Schalkstad Beheer BV

Datum : 20 juli 2012

Aanleiding

Schalkstad Beheer BV is in 2008 opgericht door ING, Gemeente Haarlem en CVvE.

In 2010 zijn de aandelen van ING overgedragen aan de gemeente, de bestuurder namens ING is uitgetreden. De ontstane vacature is door de CVvE nog niet ingevuld in afwachting van de definitieve oprichting van de CV, gelijktijdig met de aandelenoverdracht van de gemeente naar de CVvE. Na benoeming van de nieuwe bestuurders zal de huidige bestuurder uitgeschreven worden.

In de BV zijn geen activiteiten gepleegd. De geregistreerde mutaties in 2008 t/m 2011 betreffen slechts administratieve zaken, zoals KvK, bankkosten ed. De BV is voor het overige schoon. De jaarrekeningen 2008 t/m 2010 zijn gedeponneerd. De jaarrekening 2011 is thans in concept gereed en ligt voor ter besluitvorming. Bijgaand uittreksel van de KvK geeft de huidige status aan.

Statutenwijziging

Art 3.

- Door de wisseling met CVvE wordt de verhouding tussen de A en B aandelen gewijzigd.
- De conversie mogelijkheid van aandelen A en B is expliciet opgenomen.

Art. 8

- De termijnen van de blokkeringsregeling zijn verlengd naar 15 dagen.
- De toewijzing van de aangeboden aandelen is nader uitgewerkt.

Art 10/oud 14.

- Alle besluiten behoeven thans de een besluit bij algemene stemming in een vergadering waar alle directeuren aanwezig zijn (unanimiteit)
- De lijst van bestuursbesluiten is thans opgenomen in een apart besluit. (oud art 14 is vervallen)

Slotverklaring

- Aanpassing verhouding aandelen A en B
- Verklaringen oprichtingsinformatie is bij bestaande BV niet meer aan de orde.

Bijlage : Uittreksel KvK.

Online inzage uittreksel

KvK-nummer 34305422

Deze inschrijving valt onder beheer van Kamer van Koophandel Amsterdam

Rechtspersoon

RSIN	819624445
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	SDH Schalkstad Beheer B.V.
Statutaire zetel	Haarlem
Eerste inschrijving handelsregister	27-06-2008
Datum akte van oprichting	25-06-2008
Maatschappelijk kapitaal	EUR 90.000,00
Geplaatst kapitaal	EUR 18.000,00
Gestort kapitaal	EUR 18.000,00
Er zijn verschillende soorten aandelen	Raadpleeg opgave
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2010 is gedeponneerd op 15-05-2012.

Onderneming

Handelsnaam	SDH Schalkstad Beheer B.V.
Startdatum onderneming	25-06-2008
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000016734041
Handelsnaam	SDH Schalkstad Beheer B.V.
Bezoekadres	Andalusië 5, 2037AT Haarlem
Postadres	Postbus 5032, 2000GA Haarlem
Datum vestiging	25-06-2008
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings Het als beherend vennoot deelnemen in, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij en het voeren van beheer over de commanditaire vennootschap C.V. Grondexploitatie maatschappij Schalkwijk, het geven van garanties, het stellen van zekerheden of het zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins verbinden voor verplichtingen van groepsmaatschappijen of derden.
Werkzame personen	0

Bestuurder

Naam	Mervast Holding B.V.
Bezoekadres	Amnesty Internationalweg 66, 2033AG Haarlem
Ingeschreven onder KvK-nummer	34101921
Datum in functie	25-06-2008
Titel	Directeur B
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd
Aanvang (huidige) bevoegdheid	15-01-2011

Woerden, 12-07-2012. Gegevens zijn vervaardigd om 21.31 uur.

Handelsregisterhistorie

34 34305422 SDH Schalkstad Beheer B.V.

Andalusie 5 2037AT Haarlem

OUDE STATUTAIRE NAMEN ZOALS VASTGELEGD SINDS 01-10-1993

*** Geen historie voor dit onderdeel***

OUDE HANDELSNAMEN ZOALS VASTGELEGD SINDS 01-10-1993

*** Geen historie voor dit onderdeel***

OUDE VESTIGINGSADRESSEN ZOALS VASTGELEGD SINDS 01-10-1993

Adres Floridaplein 13, 2037AK Haarlem

Datum ingang *** Onbekend***

Adres Andalusie 5, 2037AT HAARLEM

Datum ingang 01-01-2011

Adres Amnesty Internationalweg 66, 2033AG Haarlem

Datum ingang 08-09-2011

Adres Andalusie 1, 2037AT Haarlem

Datum ingang 02-02-2012

OUDE RECHTSMOEDEREN ZOALS VASTGELEGD SINDS 01-10-1993

*** Geen historie voor dit onderdeel***

OUDE BEDRIJFSOMSCHRIJVINGEN ZOALS VASTGELEGD SINDS 01-10-1993

*** Geen historie voor dit onderdeel***

FUNCTIONARISGEGEVENS UITGETREDEN FUNCTIONARIS(SEN) RECHTSPERS.

Bestuurder(s):

Naam ING Vastgoed Ontwikkeling B.V. / 2

Adres Schenkkade 65, 2595AS 's-Gravenhage

Inschrijving handelsregister
onder dossiernummer 27153258

Infunctietreding 25-06-2008

Titel Directeur A

Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s),
zie statuten)

Uit functie 15-01-2011

OVERIGE FUNCTIONARISGEGEVENS UITGETREDEN

*** Geen historie voor dit onderdeel***

Terug

[Help](#)

Deponeringen

ALGEMENE GEGEVENS

naam SDH Schalkstad Beheer B.V.
ingeschreven onder nummer 34305422

DEPONERINGEN

Boekjaar	2010
Datum deponering	15-5-2012
Omvang	klein
Maand einde boekjaar	12
Soort jaarstukken	Jaarrekening
Datum vaststelling jaarstuk	1-5-2012

Boekjaar	2009
Datum deponering	15-5-2012
Omvang	klein
Maand einde boekjaar	12
Soort jaarstukken	Jaarrekening
Datum vaststelling jaarstuk	1-5-2012

Boekjaar	2008
Datum deponering	31-8-2010
Omvang	klein
Maand einde boekjaar	12
Soort jaarstukken	Jaarrekening
Datum vaststelling jaarstuk	2-8-2010

JURIDISCHE GEGEVENS

Rechtspersoon :

Rechtsvorm	Besloten vennootschap met gewone structuur
Statutaire zetel	Haarlem
Eerste inschrijving in het handelsregister	27-6-2008
Akte van oprichting	25-6-2008
Maatschappelijk kapitaal	EUR 90.000,00
Geplaatst kapitaal	EUR 18.000,00
Gestort kapitaal	EUR 18.000,00
Kosten van oprichting	EUR 2.500,00

[Terug](#)

Meest recente vennootschappelijke jaarrekeningen van inschrijvingsnr. : 34305422

[Help](#)

Naam rechtspersoon: SDH Schalkstad Beheer B.V.
 Adres: Postbus 5032
 2000 GA Haarlem
 Statutair gevestigd: Haarlem
 Datum oprichting: 25-6-2008
 Rechtsvorm: Besloten vennootschap met gewone structuur

Algemene gegevens uit de jaarrekening

Boekjaar:	2010	2009	2008
Balansdatum:	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2008
Vastgesteld:	definitief	definitief	definitief
Winstbestemming:	na	voor	voor
Lengte boekjaar in maanden:	12	12	12
Werknemers:	0	0	0
100% dochters:			
Overige deelnemingen:			

Balans

Boekjaar:	2010	2009	2008
Type jaarrekening:	vennootschappelijk	vennootschappelijk	vennootschappelijk
Winstbestemming:	na	voor	voor
Bedrag:	x 1	x 1	x 1
Valuta:	EUR	EUR	EUR

Activa

vorderingen	23	10	140
liquide middelen	17.859	18.068	18.257

VLOTTENDE ACTIVA	17.882	18.078	18.397
-------------------------	---------------	---------------	---------------

TOTAAL ACTIVA	17.882	18.078	18.397
----------------------	---------------	---------------	---------------

Passiva

gestort en opgevraagd kapitaal	18.000	18.000	
overige reserves	134 -	11 -	18.296

EIGEN VERMOGEN	17.866	17.989	18.296
-----------------------	---------------	---------------	---------------

kortlopende schulden	16	89	101
----------------------	----	----	-----

OVERIGE PASSIVA	16	89	101
------------------------	-----------	-----------	------------

TOTAAL PASSIVA	17.882	18.078	18.397
-----------------------	---------------	---------------	---------------

Er zijn bij bovenstaande jaarrekeningen geen winst- en verliesrekeningen

Kengetallen

Boekjaar:	2010	2009	2008
Liquiditeit			
current ratio	1.117,63	203,12	182,15
quick ratio	1.117,63	203,12	182,15
Solvabiliteit			
balanstotaal/ vreemd vermogen	1.117,63	203,12	182,15
eigen vermogen/ balanstotaal	1,00	1,00	0,99
eigen vermogen/ vreemd vermogen	1.116,63	202,12	181,15
Rentabiliteit			
Overige kengetallen			
aantal werknemers	0	0	0
Bedrag:	x 1	x 1	x 1
Valuta:	EUR	EUR	EUR
werkkapitaal	17.866	17.989	18.296

Bron: gedeponeerde jaarrekeningen kamer van koophandel