

**DE BRAUW
BLACKSTONE
WESTBROEK**

Faxbericht

De heer C.N. van der Vlies
Wijk- en Stadszaken
Gemeente Delft
Fax (015) 214 1724

Tripolis
Burgerweeshuispad 301
Postbus 75084
1070 AB Amsterdam

T +31 20 577 1771
F +31 20 577 1775

Datum 31 augustus 2005
Pagina's
Uw ref.
Onze ref. \716\74554895\002.716.doc\

Mr M.G. Rebergen – kandidaat-notaris
E Mark.rebergen@debrauw.com
T 020 577 1098
F 020 577 1723

Betreft: Agnetapark te Delft

Geachte heer Van der Vlies,

Naar aanleiding van de bespreking die wij op 22 augustus jl. voerden inzake het Agnetapark te Delft, zend ik u bij deze fax de eerste concepten van:

- de hoofdlijnenovereenkomst tussen de gemeente en Pensioenfonds Gist Brocades/Het Agnetapark B.V.; en
- de oprichtingsakte met statuten van "Stichting Agnetapark".

De tekst van deze concepten laat ik graag voor zich spreken.

In onze bespreking heeft de heer W. Beckers (DSM Pension Services) onder meer de keuze voor het tenderproces gemotiveerd. U verzocht ons die toelichting kort schriftelijk weer te geven.

Aangegeven is dat binnen de kaders van goed pensioenfonds bestuur ("Pension Fund Governance") het bestuur van het fonds gebonden is in al haar overwegingen de belangen van de deelnemers van het fonds te laten prevaleren. De normen op het gebied van Pension Fund Governance zijn het afgelopen jaar door de branche geëxpliciteerd en verscherpt. Het bestuur van het Pensioenfonds Gist-Brocades heeft het afgelopen jaar ook besloten de aanbevelingen van de pensioenkoepel voor ondernemingspensioenfondsen op dat terrein onverkort op te volgen.

Het Pensioenfonds Gist-Brocades is een aparte juridische entiteit (een stichting) met

Dit faxbericht is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Het is mogelijk dat dit faxbericht informatie bevat die vertrouwelijk is of onder een verschoningsrecht valt. Indien u dit faxbericht ontvangt terwijl het niet voor u is bedoeld, verzoeken wij u ons hierover per omgaande te berichten. Bij voorbaat dank.

De Brauw Blackstone Westbroek N.V. is gevestigd in Den Haag en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 27171912.

Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met De Brauw Blackstone Westbroek N.V. Op de overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank in Den Haag en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Kwaliteitsrekening notarissen ING Bank nr. 69.32.13.876

haar eigen verantwoordelijkheden. De relaties met de onderneming DSM Gist houden in dat de pensioenregeling, die door DSM als werkgever met de werknemersvertegenwoordigers wordt afgesproken, door het pensioenfonds worden uitgevoerd. Die uitvoering is vervolgens de volledige verantwoordelijkheid van het fonds en haar bestuur.

Een zeer belangrijk onderdeel van het beleid van het pensioenfonds is het vermogensbeheer. Binnen de door de externe toezichthouder (De Nederlandsche Bank) bepaalde normen en uitgaande van een prudent beleid dient het bestuur een zodanig vermogensbeheer te voeren dat daarmee de beste rendementen gerealiseerd worden. Het Agnetapark is een substantieel onderdeel van het vermogen. Historisch is het duidelijk verklaarbaar dat dit onroerend goed bij het pensioenfonds terecht is gekomen. Echter vanwege de specifieke expertise die nodig is voor het beheer van direct onroerend goed en de daarbij benodigde schaalgrootte komt het thans niet meer voor dat een pensioenfonds van de omvang van pensioenfonds Gist-Brocades, direct in onroerend goed belegt. Het bestuur heeft derhalve besloten, geheel in lijn met de belangenvertegenwoordiging waar zij voor staat, het direct onroerend goed af te stoten.

Vanwege de specifieke aard van het betreffende onroerend goed, de historie en de huurdersbelangen is besloten om vooraf met de gemeente in gesprek te treden, omdat naar de mening van het bestuur van het pensioenfonds ook de belangen van de gemeente het best gewaarborgd kunnen worden op deze wijze. Het zal duidelijk zijn dat de directie van Het Agnetapark B.V. en het bestuur van het Pensioenfonds Gist-Brocades meer historische verbondenheid hebben met dit onroerend goed dan een willekeurig andere nieuwe eigenaar.

De gemeente heeft aangegeven graag te zien dat het onroerend goed terecht komt bij een van de Delftse corporaties. Genoemd wordt Stichting Woonbron, waarmee wij een reeds jaren durende samenwerking hebben. Deze corporatie is geheel op de hoogte van de verkoopplannen van het pensioenfonds. **Op basis van de hiervoor bedoelde principes van Pension Fund Governance, kunnen wij echter niet overgaan tot onderhandse verkoop.** Het verkoopproces zal zodanig ingericht moeten zijn dat op een transparante wijze de beste marktprijs gerealiseerd wordt. In onze bespreking van 22 augustus jl. werd de vergelijking gemaakt met het aanbestedingsbeleid zoals de gemeente dat moet voeren.

Dit transparante proces betekent **niet** dat een openbare bieding mogelijk zal zijn. Aangezien het bestuur van het pensioenfonds eisen stelt aan de kwaliteit van de kopers zullen alleen partijen, die het bestuur van het pensioenfonds kwalitatief aan de maat vindt, worden uitgenodigd om een bod uit te brengen. Dit zal gebeuren op basis van een bidboek waarin ook alle randvoorwaarden, zoals o.a. bescherming van de huidige huurders en de aspecten betreffende het behoud van de eenheid van het park aan de koper, worden opgelegd. In de bespreking is aangegeven dat op basis van een door u te verstrekken lijst, ook de Delftse corporaties zullen worden uitgenodigd. Ik verwijs

voor de uitwerking van de laatste punten naar de hoofdlijnenovereenkomst die in concept bij deze brief is gevoegd.

U gaf aan het vorenstaande en de bijgevoegde concepten intern te zullen bespreken met onder meer de verantwoordelijk wethouder. Onze volgende bespreking is op 6 september 2005 om 14.00 uur wederom in het Alexander Fleminghouse te Delft. Wij zullen dan met belangstelling de reactie van de gemeente vernemen.

Mocht u voordien nog vragen of opmerkingen hebben, dan verneem ik die graag van u.

Met vriendelijke groet,



M.G. Rebergen