



Gemeente Vlaardingen

Definitieve versie d.d. 22-11-2023



KOOPOVEREENKOMST VERGULDE HAND WEST

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de heer K. Kegel, te dezen handelende in zijn hoedanigheid van wethouder van de gemeente Vlaardingen en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Vlaardingen**, zetelende te Vlaardingen en kantoorhoudende te 3131 VX Vlaardingen, Westnieuwland 6, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24485270, daartoe aangewezen door de burgemeester van Vlaardingen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en als zodanig handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 28 november 2023, blijkende van deze opdracht uit het als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte stuk, hierna te noemen: "**Verkoper**",

en

2. de heer R. Tieman, te dezen handelende in zijn hoedanigheid van hoogheemraad van het Hoogheemraadschap van Delfland en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon **Hoogheemraadschap van Delfland**, zetelende te Delft en kantoorhoudende te 2611 AL Delft, Phoenixstraat 32, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50677969, ingevolge het bepaalde in artikel 95 lid 2 van de Waterschapswet en als zodanig handelende ter uitvoering van het besluit van het college van dijkgraaf en hoogheemraden van 5 december 2023 met het kenmerk 3046, hierna te noemen: "**Koper**",

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**" en ieder voor zich ook "**Partij**".

DEFINITIES:

In deze Overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de in de comparitie en de hieronder opgenomen vetgedrukte woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daarbij staat vermeld.

Aflevering:	het feitelijk ter beschikking stellen van het Verkochte door Verkoper aan Koper (feitelijke levering);
Akte van levering:	de voor de Levering van het Verkochte benodigde notariële akte (transportakte);
AVV 1997:	de Algemene Verkoopvoorwaarden Vlaardingen 1997, zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Vlaardingen bij besluit van 16 april 1997;
AWZI:	afvalwaterzuiveringsinstallatie;
Bouwrijp (maken):	het door en voor rekening en risico van Verkoper uitvoeren van alle werkzaamheden die nodig zijn om het Verkochte geschikt te maken voor bebouwing en voor inrichting van het onbebouwde terrein als bedrijventerrein conform het ten tijde van de Overeenkomst ter plaatse van het Verkochte geldende ruimtelijke plan;

Paraaf Verkoper:

1

Paraaf Koper:

.....

.....



Gemeente Vlaardingen



Definitieve versie d.d. 22-11-2023

BTW:	de belasting over de toegevoegde waarde (omzetbelasting), die wordt geheven op de voet van de Wet op de omzetbelasting 1968;
BW:	Burgerlijk Wetboek;
College:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen.
Koopprijs:	de koopprijs van het Verkochte;
Levering:	de goederenrechtelijke eigendomsoverdracht van het Verkochte door Verkoper aan Koper door middel van het opmaken en inschrijven in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van de Akte van levering (juridische levering);
Overeenkomst:	deze koopovereenkomst;
Samenwerkingsovereenkomst:	de op xx december 2023 tussen Partijen gesloten "Overeenkomst inzake de ontwikkeling en realisatie van een nieuwe afvalwaterzuiveringsinstallatie te Vlaardingen (Vergulde Hand West)";
Vergulde Hand West:	het gebied in Vlaardingen ten westen van het bestaande bedrijfsterrein Vergulde Hand, begrensd door de metrolijn Rotterdam – Hoek van Holland in het noorden, de James Wattweg in het oosten, de Maassluisdijk in het zuiden en het Volksbos in het westen, waarin het Verkochte is gelegen;
Verkochte:	de bij deze Overeenkomst te verkopen onroerende zaken in Vergulde Hand West, zoals aangeduid in artikel A lid 1.

OVERWEGENDE DAT:

- a. de huidige AWZI *De Grootte Lucht* te Vlaardingen aan het einde is gekomen van de technische en economische levensduur;
- b. Koper en Verkoper op 26 januari 2021 een intentieovereenkomst hebben gesloten teneinde de haalbaarheid van de realisatie van een nieuwe AWZI op de locatie Vergulde Hand West te onderzoeken en op 29 augustus 2022 een gewijzigde intentieovereenkomst met datzelfde doel;
- c. de verenigde vergadering van Delfland op 29 september 2022 de voorkeur heeft uitgesproken voor de realisatie van een nieuwe AWZI op de locatie Vergulde Hand West;
- d. Koper en Verkoper heden de Samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten, ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van Vlaardingen van 12 oktober 2023, waarin de raad met nieuwbouw van een AWZI op de locatie Vergulde Hand West heeft ingestemd;
- e. Verkoper eigenaar is van een deel van de voor de nieuwe AWZI benodigde grond en de resterende grond – ter uitvoering van het bedoelde besluit van de gemeenteraad van 12 oktober 2023 – in eigendom zal verkrijgen van de huidige eigenaar, Védégé Projecten B.V.;

Paraaf Verkoper:

2

Paraaf Koper:

.....

.....



- f. Verkoper bereid is om mee te werken aan de verkoop van de eigendom van het Verkochte waarop Koper de nieuwe AWZI wenst te realiseren;
- g. Verkoper, gelet op het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (het *Didam-arrest*, ECLI:NL:HR:2021:1778), bij de verkoop van onroerende zaken gehouden is tot het bieden van mededingingsruimte. In het geval dat er meerdere serieuze gegadigden zijn voor het verkrijgen van de onroerende zaak, zal Verkoper een selectieprocedure moeten doorlopen, waarbij alle gegadigden in de gelegenheid moeten worden gesteld om mee te dingen naar de verkoop. In dat geval zal aan de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure en de selectiecriteria een passende mate van openbaarheid moeten worden gegeven;
- h. Een uitzondering op de in overweging g. bedoelde regel geldt als bij voorbaat vaststaat dat er voor de verkoop van de onroerende zaak slechts één (1) serieuze gegadigde is, één en ander op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. In dat geval zal er tijdig een passende mate van openbaarheid moeten worden gegeven aan de voorgenomen verkoop, zonder dat Verkoper in dat geval verplicht is tevens de selectieprocedure en selectiecriteria te publiceren;
- i. Verkoper op 23 november 2023 het voornemen om deze Overeenkomst met Koper aan te gaan heeft gepubliceerd als bedoeld in overweging h. en eventuele gegadigden in de gelegenheid heeft gesteld om binnen twintig (20) dagen na publicatie door middel van het aanhangig maken van een kort geding bezwaar kunnen maken tegen de voorgenomen verkoop;
- j. de in overweging i. bedoelde reactietermijn derhalve afloopt op 13 december 2023, waarna – als geen bezwaren worden ingediend – deze Overeenkomst in werking treedt;
- k. Partijen bij dezen hun afspraken ter zake van de verkoop en koop van het Verkochte schriftelijk vast wensen te leggen in deze Overeenkomst.

VERKLAREN OVEREEN TE KOMEN ALS VOLGT:

Paraaf Verkoper:

3

Paraaf Koper:

.....

.....

**Artikel A. KOOP EN VERKOOP, ONROERENDE ZAKEN**

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die koopt van Verkoper:
- het Verkochte sub I, omvattende de onroerende zaken of gedeelten daarvan, kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte (m ²)	Aan te kopen (m ²) circa:
Vlaardingen	L	473	15.090	13.991
Vlaardingen	L	474	29.500	22.929
Vlaardingen	L	524	25.019	24.263
Vlaardingen	L	557	45.418	44.041
Vlaardingen	L	678	38.525	18.299
TOTAAL VERKOCHTE SUB I				123.523
(Bestemming "Bedrijventerrein")				

- het Verkochte sub II, omvattende de onroerende zaken of gedeelten daarvan, kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte (m ²)	Aan te kopen (m ²) circa:
Vlaardingen	L	474	29.500	3.492
Vlaardingen	L	556	7.460	5.054
TOTAAL VERKOCHTE SUB II				8.546
(Dubbelbestemming "Bedrijventerrein" – "Waterstaat-Waterkering")				

- het Verkochte sub III, omvattende de onroerende zaken of gedeelten daarvan, kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte (m ²)	Aan te kopen (m ²) circa:
Vlaardingen	L	474	29.500	3.102
Vlaardingen	L	556	7.460	2.401
TOTAAL VERKOCHTE SUB III				5.503
(Bestemming "Recreatie")				

Nota bene: bij uitmeting van het perceel, kadastraal bekend gemeente Vlaardingen, sectie L, nummer 556 is gebleken dat de grootte van dat perceel niet 7.460 m², maar 7.455 m² bedraagt. In dit artikellid is bij de aanduiding van het Verkochte sub II en III voor wat betreft het aantal aan te kopen vierkante meters in de laatste kolom en in artikel C leden 2 tot en met 4, bij de bepaling van de Koopprijs daarmee rekening gehouden.

- Het Verkochte sub I, II en III tezamen is in totaal **circa 137.572 m²** groot.
2. De kadastrale percelen gemeente Vlaardingen, sectie L nummers 474 en 556 vallen deels in het Verkochte sub II en deels in het Verkochte sub III, maar worden als gehele kadastrale percelen door Verkoper aan Koper verkocht en geleverd.



3. Het Verkochte is aangegeven op de als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst gevoegde en door beide Partijen gewaarmerkte tekening met het kenmerk 3_IM_VK003_R01. Voor de omvang van het Verkochte is de tekening bepalend.

Artikel B. ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Op de verkoop en koop zijn – voorzover daarvan niet wordt afgeweken in deze Overeenkomst – de AVV 1997 van toepassing, met uitzondering van de artikelen 2, 3, 4, 7, 11, artikel 12 lid 1 sub a tot en met d, h en i, lid 2 en lid 3 en artikel 15.
2. De AVV 1997 zijn aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 3**.
3. Waar in de AVV 1997 wordt gesproken over bevoegdheden of besluiten van de gemeenteraad dient te worden gelezen “*het college*”.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3, onder b.1. en b.2. is een deel van het Verkochte door Verkoper tijdelijk verhuurd en in gebruik gegeven ten behoeve van de huisvesting van Oekraïense ontheemden (“Mrija”).
5. In artikel 8 lid 6 van de AVV 1997 dient voor “Gemeente Vlaardingen Grondbedrijf” te worden gelezen “*Gemeente Vlaardingen*”.
6. De verplichting, genoemd in artikel 12, eerste lid, onder g, is beperkt tot het op peil houden van het Verkochte sub I en II.
7. Schriftelijke toestemming als bedoeld in artikel 13 van de AVV 1997 wordt geacht te zijn gegeven als een in dat artikel beschreven handeling op grond van of krachtens het publiekrecht is toegestaan.

Artikel C. KOOPPRIJS VAN HET VERKOCHTE

1. De Koopprijs van het Verkochte sub I bedraagt € 275,00 (zegge: *tweehonderdvijfenzeventig euro*) per m² exclusief BTW ofwel in totaal **€ 33.968.825,00** (zegge: **drieëndertig miljoen negenhonderdachtenzestigduizend achthonderdvijfentwintig euro**) exclusief BTW.
2. De Koopprijs van het Verkochte sub II bedraagt € 150,00 (zegge: *éénhonderdvijftig euro*) per m² exclusief eventueel verschuldigde BTW, ofwel in totaal **€ 1.281.900,00** (zegge: **één miljoen tweehonderdéénentachtigduizend negenhonderd euro**) exclusief eventueel verschuldigde BTW.
3. De Koopprijs van het Verkochte sub III bedraagt € 25,00 (zegge: *vijfentwintig euro*) per m² exclusief eventueel verschuldigde BTW, ofwel in totaal **€ 137.575,00** (zegge: **éénhonderdvijfentachtigduizend vijfhonderdvijfenzeventig euro**) exclusief eventueel verschuldigde BTW.
4. De totale Koopprijs van het Verkochte bedraagt derhalve **€ 35.388.300,00** (zegge: **vijfendertig miljoen driehonderdachtentachtigduizend driehonderd euro**) exclusief (eventueel verschuldigde) BTW.

Paraaf Verkoper:

5

Paraaf Koper:

.....

.....



5. De prijsbepaling heeft in 2023 plaatsgehad. Partijen zijn overeengekomen om de Koopprijs te indexeren met een percentage van **3%** (zegge: **drie procent**) **per jaar**, voor het eerst één (1) jaar na de dag waarop deze Overeenkomst door Partijen is ondertekend. De indexering van de Koopprijs loopt door **tot en met 31 december 2026** dan wel tot en met de datum van de Levering als die eerder plaatsvindt.
6. Indien en voorzover de verkoop en levering uit hoofde van deze Overeenkomst kwalificeert als een BTW-belaste prestatie, zal Verkoper Koper ten minste één (1) maand voor de Levering een BTW-factuur sturen.
7. Partijen verklaren dat de Koopprijs is gestaafd door twee (2) afzonderlijke taxaties, die in opdracht van Verkoper en van Koper zijn verricht en daarmee als marktconform kunnen worden bestempeld, en dat zij de in lid 5 van dit artikel bedoelde indexering eveneens als marktconform beschouwen.
8. Partijen zullen het Verkochte tenminste drie (3) maanden voordat Verkoper het Verkochte levert aan Koper laten uitmeten door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers. De kosten van deze uitmeting zijn voor rekening van Koper.
9. In aanvulling op het bepaalde in artikel 10 lid 5 van de AVV 1997 wordt eventuele na de in lid 8 van dit artikel bedoelde uitmeting blijken over- of ondermaat van het Verkochte niet tussen Partijen verrekend, tenzij sprake is van een verschil van 500 m² of meer, tegen een verrekenprijs ten belope van het gemiddelde van de drie (3) in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel vermelde koopprijzen per m², ofwel **€ 150,00** (zegge: **éénhonderdvijftig euro**) **per m²** exclusief eventueel verschuldigde BTW.

Artikel D. LEVERING

1. De Levering van het Verkochte vindt plaats op **31 maart 2027** of zoveel eerder als redelijkerwijs mogelijk is, ten overstaan van een (1) van de notarissen van het kantoor **Westvest Notarissen**, Westvest 38 te 2611 AZ Delft.
2. Koper zal uiterlijk op de in lid 1 van dit artikel bedoelde datum de in artikel C bedoelde Koopprijs van het Verkochte, de indexering daarvan tot en met 31 december 2026 dan wel de datum van de Levering als die eerder plaatsvindt, de eventuele verrekening van over- of ondermaat alsmede de over deze bedragen eventueel verschuldigde BTW doen bijschrijven op de kwaliteitsrekening van de in lid 1 van dit artikel bedoelde notaris.
3. De kosten, rechten en belastingen ter zake van de Levering zijn voor rekening van Koper.
4. Levering van het Verkochte vindt plaats in één geheel.
5. De voor ieder der Partijen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar.
6. Partijen verbinden zich bij de Akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze Overeenkomst te verlangen.



7. Levering van het Verkochte vindt plaats vrij van beperkte (zakelijke) rechten, vrij van erfdienstbaarheden, vrij van persoonlijke rechten, waaronder in elk geval die van huur, pacht en gebruik, vrij van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW (behoudens die als bedoeld in artikel I, van deze Overeenkomst, vrij van rechten van hypotheek, vrij van beslagen en vrij van publiekrechtelijke aanwijzingen.
8. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid zal Verkoper vóór de levering van het Verkochte zorgdragen voor het beëindigen van het op perceel, kadastraal bekend gemeente Vlaardingen, sectie L, nr. 557 rustende recht van opstal ten behoeve van Eneco Leiding over Noord B.V. en van de nog (tijdelijk) te vestigen rechten van opstalrecht ten behoeve van de leverancier(s) van de tijdelijke woon- en andere units op het Verkochte ("Mrija").
9. Het risico met betrekking tot het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de Akte van levering.

Artikel E. VOORGENOMEN GEBRUIK, AFLEVERING

1. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken voor de realisatie en exploitatie van een nieuwe AWZI, één en ander zoals is omschreven in de Samenwerkingsovereenkomst.
2. De Aflevering van het Verkochte vindt plaats onmiddellijk na de Levering.
3. Het Verkochte sub I en II zal als één (1) integrale, nog door Verkoper te vervaardigen bouwrijpe kavel bedrijfsterrein (hierna in dit artikel te noemen: **de Bouwkavel**) door Verkoper aan Koper worden afgeleverd. Daaronder verstaan Partijen het volgende.
 - a. De op het kadastrale perceel gemeente Vlaardingen, sectie L, nummer 473 aanwezige waterpartij is gedempt en de Bouwkavel is verder vrij van oppervlaktewater, plassen, poelen en geulen.
 - b. De Bouwkavel is geëgaliseerd, is vlak en op een door Verkoper te bepalen peil ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (NAP) gebracht, dat tenminste gelijk is aan het peil waarop de rest van Vergulde Hand West met de bestemming 'Bedrijventerrein' in het op het moment van sluiten van deze Overeenkomst vigerende ruimtelijke plan is of wordt gebracht. Dat peil bedraagt vooralsnog **0 meter NAP**. Eventuele grondaanvullingen en voorbelasting hebben plaatsgevonden met bouwgeschikte grond conform de toepasselijke wet- en regelgeving en is voldoende ingeklonken om op te kunnen bouwen dan wel – waar niet mag worden gebouwd – om terreinverharding (voor opslag of parkeren en dergelijke) te kunnen realiseren.
 - c. De Bouwkavel heeft een goede verhouding tussen waterdoorlatendheid en draagkracht, zodat deze geschikt is voor bebouwing en inrichting ten behoeve van een AWZI. De grond ligt op peil en is stabiel. De draagkracht wordt door middel van sonderingsrapporten aangetoond. De Bouwkavel heeft voldoende drooglegging, zulks naar het oordeel van Koper uit hoofde van zijn publiekrechtelijke taak en bevoegdheid als waterbeheerder.



- d. De Bouwkavel is milieuhygiënisch geschikt voor het gebruik als bedrijfsterrein in het algemeen en het in lid 1 van dit artikel bedoelde voorgenomen gebruik als AWZI in het bijzonder. Op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst zijn met betrekking tot de Bouwkavel de volgende onderzoeksrapporten beschikbaar:
1. *“Brieffrapportage NUL/verkennd bodemonderzoek depotterrein 23 Maassluisdijk Vlaardingen”* van 8 oktober 2019 (kenmerk 55.794 / 818.021_035), opgesteld door DIBEC Milieutechnisch advies te Nieuwegein;
 2. *“Nulsituatie- en verkennd (water)bodemonderzoek en verkennd asbestonderzoek Depotterrein 23 Maassluisdijk te Vlaardingen, project Blankenburgverbinding A24”* van 21 november 2019 (rapportnummer 818.021_035), opgesteld door DIBEC Milieutechnisch advies te Nieuwegein;
 3. de *“Eindnotitie bodemkwaliteit”* d.d. 28 juli 2022, opgesteld door BAAK EPCM v.o.f.;
 4. de *“Notitie Deelevaaluatie gebruik Depot 23, onderdeel grondstromen BBV”* van 19 oktober 2022 (kenmerk BAAK-AL-R-ALGM-MIL-0074), opgesteld door BAAK;
 5. de resultaten van een bodemonderzoek, verricht ten behoeve van de realisatie van 400 fexwoningen op de locatie Vergulde Hand West (kenmerk HEVL20221444), van 29 november 2022, opgesteld door VanderHelm Milieubeheer B.V. te Berkel en Rodenrijs.
- Verkoper heeft de daarin aanbevolen nadere bodemonderzoeken laten verrichten. De uit de vermelde onderzoeksrapporten, uit de daarin aanbevolen nadere bodemonderzoeken dan wel – als de verrichte nadere onderzoeken daartoe concluderen – uit de tevens verrichte aanvullende nadere onderzoeken met het oog op het gebruik van de Bouwkavel voortvloeiende maatregelen tot schoning van de bodem zijn door Verkoper genomen.
- e. De Bouwkavel is vrij van kabels en leidingen (waaronder – maar niet uitsluitend – die waarvoor het in artikel D lid 8 bedoelde recht van opstal is gevestigd), vrij van struiken en andere beplantingen (stobben daaronder begrepen), vrij van explosieven, vrij van verhardingen, vrij van stenen, vrij van puinresten en dammen en vrij van funderings- en andere palen, vrij van vakwerk- en andere masten en zal vrij zijn van, op- en onderstallen en andere bouwwerken (waaronder – maar niet uitsluitend – de ten behoeve van de tijdelijke huisvesting als bedoeld artikel D lid 8 geplaatste tijdelijke opstallen) en werken, geen bouwwerken zijnde en vrij van opslag- en andere tanks.
- f. De Bouwkavel is bereikbaar vanaf de George Stephensonweg met twee (2) openbare wegen tot de erfgrens. Deze wegen zullen zodanig worden ontworpen en aangelegd dat zwaar verkeer (minimaal veertig (40) ton) het Verkochte zonder bezwaar en zonder schade aan de wegen kan bereiken, waarbij ook rekening wordt gehouden met overkluizing van de in het direct aan het Verkochte grenzende deel van het kadastrale perceel gemeente Vlaardingen, sectie L nummer 678 aanwezige influentleiding.
- g. De Bouwkavel is op de oostelijke erfgrens ontsloten voor gas, water en elektriciteit en voor informatie- en communicatienetwerken en -voorzieningen.
4. Een deel van de Bouwkavel is archeologisch aandachtsgebied. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of en – zo ja – op welke wijze kan worden omgegaan met de daaruit mogelijk blijkende archeologische verwachtingen. De daarvoor eventueel te maken kosten komen voor rekening van Verkoper. Het bepaalde in dit artikel laat het bepaalde in lid 3 van dit artikel onverlet en zal niet in de weg staan aan het kunnen gebruiken van de Bouwkavel.



5. Partijen kunnen bij nadere overeenkomst afwijkende afspraken maken met betrekking tot het bepaalde in lid 3 van dit artikel. Die afspraken kunnen bijvoorbeeld inhouden dat ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst aanwezige puindammen of onderdelen van de fundering ten behoeve de in artikel D lid 8 bedoelde opstallen van "Mrija" niet hoeven te worden verwijderd.
6. Het Verkochte sub III wordt door Verkoper afgeleverd in de staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst bevindt, met dien verstande dat dat de aanwezige opstal(len) is (zijn) verwijderd.
7. Het gestelde in lid 3 onder a tot en met g. en in lid 4 van dit artikel vormt het kader voor de Aflevering van het Verkochte door Verkoper aan Koper. Het staat Koper niet vrij om gedurende de periode tussen het sluiten van deze Overeenkomst en de Aflevering aanvullende eisen te stellen die buiten dit kader vallen, dan wel tot een dusdanige kostenverhoging van de werkzaamheden leiden dat Verkoper daar in redelijkheid niet toe gehouden kan worden, tenzij Partijen daarover op de voet van lid 5 van dit artikel overeenstemming bereiken.

Artikel F. ONTBINDING VÓÓR LEVERING

1. Tot het moment van de Levering van het Verkochte kan deze overeenkomst door elk der Partijen worden ontbonden indien:
 - a. de besluiten tot verkoop en koop van het College en van het college van dijkgraaf en hoogheemraden van Delfland, of één van die besluiten, worden (wordt) vernietigd door de Kroon of door het college van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland;
 - b. in rechte onherroepelijk komt vast te staan dat op het Verkochte geen nieuwe AWZI kan worden gerealiseerd of in stand gehouden of in bedrijf gehouden;
 - c. de verenigde vergadering van Delfland om haar moverende redenen besluit dat Koper alsnog afziet van de realisatie van een nieuwe AWZI op het Verkochte.
2. Ontbinding geschiedt binnen twee (2) maanden nadat de ontbindingsgrond zich heeft voorgedaan, onverminderd het bepaalde in de aanhef van lid 1 van dit artikel.
3. Ontbinding geschiedt door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij met vermelding van de reden of redenen die tot die ontbinding hebben geleid.

Artikel G. RECHT VAN TERUGKOOP NA LEVERING

1. Het bepaalde in dit artikel is alleen van toepassing, indien na de Levering van het Verkochte:
 - a. de verenigde vergadering van Delfland om haar moverende redenen besluit dat Koper alsnog afziet van de realisatie van een nieuwe AWZI op het Verkochte;
 - b. Koper als gevolg van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak concludeert dat de realisatie van een nieuwe AWZI op het Verkochte niet mogelijk is en om die reden besluit af te zien van de realisatie van een nieuwe AWZI op het Verkochte.
2. Indien een besluit is genomen als bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt dat door Koper onverwijld door middel van een aangetekende brief aan Verkoper bekend gemaakt.



3. Voor het in lid 2 van dit artikel bedoelde geval verleent Koper aan Verkoper nu reeds voor alsdan het recht om het Verkochte van Koper terug te kopen.
4. In voorkomend geval zal Verkoper binnen twee (2) maanden nadat Verkoper de in lid 2 van dit artikel bedoelde brief heeft ontvangen door middel van een aangetekende brief aan Koper laten weten of hij van het recht op terugkoop gebruik wenst te maken.
5. Indien Verkoper aan Koper niet binnen de in lid 4 van dit artikel bepaalde termijn heeft laten weten dat hij van het recht van terugkoop gebruik wenst te maken, komt dat recht te vervallen.
6. Indien Verkoper aan Koper binnen de in lid 4 van dit artikel bepaalde termijn heeft laten weten dat hij van het recht van terugkoop gebruik wenst te maken, wijzen Partijen in gezamenlijk overleg een taxateur aan en verstrekken deze de opdracht om het Verkochte te waarderen met als peildatum voor de waardebepaling de datum van ontvangst van de in lid 2 van dit artikel bedoelde brief.
7. Als bijzonder uitgangspunt voor de in lid 6 van dit artikel bedoelde taxatie geldt dat de waardering plaatsheeft op basis van de bestemming "bedrijventerrein" en dat geen rekening wordt gehouden met de bestemming "AWZI".
8. De in lid 6 van dit artikel bedoelde taxateur dient te zijn ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
9. Indien Koper en Verkoper geen overeenstemming bereiken over de door hen aan te wijzen taxateur, wijzen zij ieder voor zich een taxateur aan. Het bepaalde in lid 8 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
10. De op de voet van lid 9 van dit artikel aangewezen taxateurs wijzen op hun beurt tezamen een derde taxateur aan. Het bepaalde in lid 8 is ook op deze taxateur van toepassing. De drie (3) taxateurs zullen vervolgens op grond van dit artikel de waarde bepalen van het Verkochte.
11. De kosten van de in lid 6 en in lid 10 van dit artikel bedoelde taxateurs worden door Koper en Verkoper bij helfte gedeeld. In de situatie van lid 9 van dit artikel draagt elke Partij zelf de kosten van de door hem aangewezen taxateur.
12. De koopprijs bij terugkoop op de voet van dit artikel wordt in de situatie als bedoeld in lid 1 onder a van dit artikel als volgt bepaald:
 - a. indien de getaxeerde waarde, bepaald op de voet van lid 6 dan wel lid 10 van dit artikel, lager is dan de Koopprijs (inclusief indexering) waarvoor het Verkochte door Koper van Verkoper is gekocht (hierna in dit artikel te noemen: "Oorspronkelijke Koopprijs"): op basis van de formule:
de getaxeerde waarde, vermeerderd met een rente van drie procent (3%) per jaar over de Oorspronkelijke Koopprijs, over de periode vanaf de datum van Levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper tot de datum waarop het Verkochte als gevolg van de uitoefening van het recht op terugkoop door Koper aan Verkoper in eigendom wordt overgedragen, doch met een maximum dat gelijk is aan de Oorspronkelijke Koopprijs;
 - b. indien de getaxeerde waarde, bepaald op de voet van lid 6 dan wel lid 10 van dit artikel, hoger is dan de Oorspronkelijke Koopprijs: de Oorspronkelijke Koopprijs.
13. De koopprijs bij terugkoop op de voet van dit artikel wordt in de situatie als bedoeld in lid 1 onder b van dit artikel als volgt bepaald:



- a. indien de getaxeerde waarde **lager** is dan de Oorspronkelijke Koopprijs: op basis van de formule:
de getaxeerde waarde, vermeerderd met een rente van drie procent (3%) per jaar over de Oorspronkelijke Koopprijs, over de periode vanaf de datum van Levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper tot de datum waarop het Verkochte als gevolg van de uitoefening van het recht op terugkoop door Koper aan Verkoper in eigendom wordt overgedragen, en vermeerderd met de helft van het verschil tussen de getaxeerde waarde en de Oorspronkelijke Koopprijs, doch met een maximum dat gelijk is aan de Oorspronkelijke Koopprijs;
 - b. indien de getaxeerde waarde **hoger** is dan de Oorspronkelijke Koopprijs: de Oorspronkelijke Koopprijs, vermeerderd met de helft van het verschil tussen deze Oorspronkelijke Koopprijs en de getaxeerde waarde.
14. De Akte van levering ter uitvoering van het recht op terugkoop zal worden verleden binnen twee (2) maanden na het uitbrengen van het rapport van de waardebepaling op de voet van lid 6 dan wel lid 10 van dit artikel.
 15. Aflevering geschiedt onmiddellijk na het verlijden van de in lid 14 van dit artikel bedoelde notariële akte. Alle kosten, rechten, heffingen, belastingen en dergelijke, vallende op de teruglevering, zijn voor rekening van Koper.
 16. Het Verkochte zal zich bij de in lid 15 van dit artikel bedoelde Aflevering bevinden in de staat waarin het zich ten tijde van de Aflevering van het Verkochte uit hoofde van deze Overeenkomst bevond, tenzij Partijen nader anders overeenkomen. Koper is daarvoor verantwoordelijk.

Artikel H. VERGOEDING OVER VOORINVESTERINGEN

1. Indien ontbinding op de in artikel F lid 1 onder c genoemde grond dan wel een besluit als bedoeld in artikel G leden 1 en 2 wordt gevolgd door terugkoop en levering als bedoeld in artikel G, zal Koper aan Verkoper een vergoeding betalen voor de voorinvesteringen die Verkoper heeft gedaan door de aankoop van dat deel van het Verkochte dat Verkoper heeft verworven van Védégé Projecten B.V., groot circa 79.540 m².
2. Deze vergoeding wordt bepaald op **anderhalf procent (1,5%) per jaar** over de koopsom die Verkoper met Védégé Projecten B.V. voor dat deel is overeengekomen, te weten € 12.755.000,00 (zegge: twaalf miljoen zevenhonderdvijfenvijftig duizend euro), ingaande op de datum van de in dit lid bedoelde ontbinding dan wel besluit en eindigende drie (3) jaar na die ontbinding dan wel dat besluit, of zoveel eerder als Verkoper het Verkochte heeft verkocht aan (een) derde(n).
3. Indien, in geval van ontbinding op de in artikel F lid 1 onder c genoemde grond, op de datum van die ontbinding op het Verkochte nog tijdelijke opvang van Oekraïense ontheemden plaatsvindt, gaat de in lid 1 van dit artikel bedoelde periode waarover de rentevergoeding is verschuldigd, in afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, in op de datum waarop die opvang volledig is ge- of beëindigd én het Verkochte technisch bouwrijp is gemaakt.



Artikel I. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDING, BOETEBEDING

1. De in artikel 12 lid 1, onder e, f, g. (met inachtneming van de beperking in artikel B lid 6 van deze overeenkomst) en j. en lid 4 van de AVV 1997 omschreven verplichtingen van Koper worden te allen tijde opgelegd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het BW met betrekking tot het Verkochte, voor zover de inhoud en strekking van die bepalingen zich daar niet tegen verzetten.
2. De in artikel G van deze Overeenkomst omschreven verplichtingen van Koper worden alleen in dien het Verkochte na de datum van de Levering maar vóór de oplevering van de nieuwe AWZI door Koper in eigendom wordt overgedragen aan een andere rechtspersoon, die de realisatie van de nieuwe AWZI uitvoert of voortzet, opgelegd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het BW met betrekking tot het Verkochte, voor zover de inhoud en strekking van die bepalingen zich daar niet tegen verzetten.
3. Tot meerdere zekerheid van het doorwerken van de in leden 1 en 2 van dit artikel bedoelde bepalingen en/of in plaats van een kwalitatieve verplichting (als dat niet mogelijk blijkt te zijn) worden deze bepalingen ook opgelegd als kettingbeding met de inhoud als hierna weergegeven.
4. Koper verbindt zich hierbij jegens Verkoper, die dit hierbij voor zich aanvaardt, de in lid 1 van dit artikel bedoelde bepalingen alsmede de onderwerpelijke bepaling (voor zover de inhoud en strekking van die bepalingen zich daar niet tegen verzetten) bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijke of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van Verkoper op te leggen, die ten behoeve van Verkoper aan te nemen en, in verband daarmee, om deze bepalingen in de Leveringsakte, in de akte van vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of in de (onderhandse of notariële) akte of overeenkomst van verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de definitie/naam van Koper door de van de nieuwe daartoe gerechtigde.
5. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming ten aanzien van het bepaalde in lid 4 van dit artikel wordt door de overtreder of de nalatige ten behoeve van Verkoper een terstond opvorderbare boete verbeurd van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt.
6. Deze boete is verschuldigd door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van Verkoper op vergoeding van de eventueel geleden schade.
7. Iedere rechtsopvolger van Koper is verplicht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is (zijn) en dat deze zijn (hun) rechtsopvolger(s) gelijke verplichtingen oplegt (opleggen) op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichting(en).

Artikel J. SLOTBEPALINGEN:

1. In geval van strijdigheid van deze Overeenkomst met de AVV 1997 prevaleert de deze Overeenkomst boven de AVV 1997.
2. Afwijkingen van deze Overeenkomst hebben alleen kracht van werking als zij schriftelijk zijn vastgelegd en door beide Partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

Paraaf Verkoper:

12

Paraaf Koper:

.....

.....



Gemeente Vlaardingen

Definitieve versie d.d. 22-11-2023



3. Deze Overeenkomst wordt daags na de ondertekening daarvan ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers opdat zij kenbaar is voor derden ("Vormerkung"). De in artikel D lid 1 bedoelde notaris wordt daarmee op verzoek en voor rekening van Koper belast.
4. Partijen kiezen voor de uitvoering van deze Overeenkomst woonplaats ten kantore van de in artikel D lid 1 bedoelde notaris.
5. Deze Overeenkomst bevat de volgende bijlagen:
 - Bijlage 1: Aanwijzing door de burgemeester van Vlaardingen van de ondergetekende sub 1, de heer K. Kegel
 - Bijlage 2: Verkooptekening met het kenmerk 3_IM_VK003_R01.
 - Bijlage 3: Algemene Verkoopvoorwaarden Vlaardingen 1997 (AVV 1997);

ONDERTEKENING:

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Vlaardingen op xx december 2023,

(namens) Verkoper,

(namens) Koper,

.....
K. Kegel, wethouder

.....
R. Tieman, hoogheemraad

Paraaf Verkoper:

13

Paraaf Koper:

.....

.....



Gemeente Vlaardingen

Definitieve versie d.d. 22-11-2023



BIJLAGE 1

Aanwijzing door de burgemeester van Vlaardingen van de ondergetekende sub 1, de heer K. Kegel

Paraaf Verkoper:

.....

14

Paraaf Koper:

.....



Gemeente Vlaardingen

Definitieve versie d.d. 22-11-2023



Hoogheemraadschap van
Delfland

BIJLAGE 2

Verkooptekening met het kenmerk 3_IM_VK003_R01

Paraaf Verkoper:

.....

15

Paraaf Koper:

.....



Gemeente Vlaardingen

Definitieve versie d.d. 22-11-2023



Hoogheemraadschap van
Delfland

BIJLAGE 3

Algemene Verkoopvoorwaarden Vlaardingen 1997 (AVV 1997)

Paraaf Verkoper:

.....

Paraaf Koper:

.....