

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| Aan        | Directie (D. Timmer, T. Schulpen) |
| Van        |                                   |
| Onderwerp  | contractering VDL                 |
| Datum      | 5 mei 2021                        |
| Bijlage(n) |                                   |
| Afschrift  | E. Okkema,                        |
| Stuknummer |                                   |

### **Aanleiding**

Directie heeft in het overleg van 12 april 2021 verzocht om hen meer gevoel te geven bij:

- De levering van de gronden;

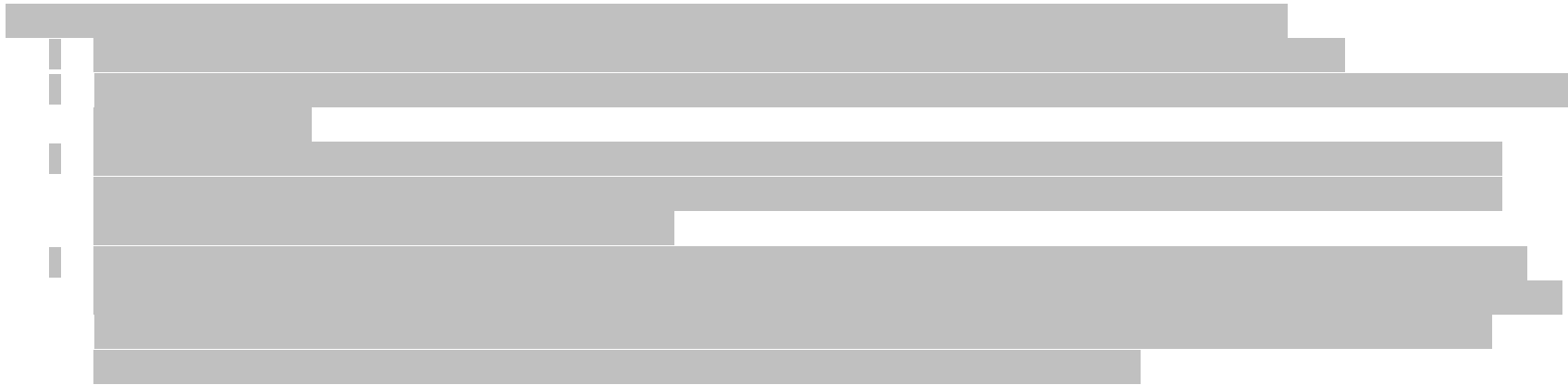
gevolgen hiervan voor de afspraken over de levering van de betreffende gronden.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



## **Contractering**

Op 26 februari 2019 is tussen VDL Nocar en de Provincie een samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) gesloten. Vervolgens is op 10 december 2020 een anterieure overeenkomst (hierna AO) tussen partijen gesloten. In beide overeenkomsten is onder andere een afspraak gemaakt over teruglevering, waarbij de SOK uitging van de eventuele (terug)levering van de percelen t.b.v. de infra en de AO van teruglevering van alle percelen over en weer.

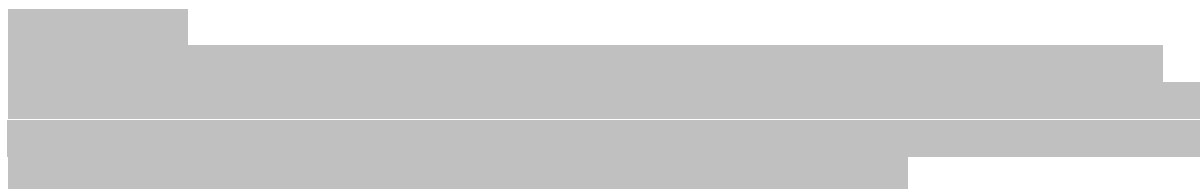


### **Elementen op basis van de AO d.d. 10 december 2020 in relatie tot PFAS**

In de anterieure overeenkomst tussen VDL Nedcar en de Provincie Limburg d.d. 10 december 2020 zijn afspraken ten aanzien van de grondtransacties opgenomen. De voorwaarden voor de grondtransacties zijn opgenomen in het Grondtransactiedocument, dat een bijlage behorend bij de AO is. Hierna worden de belangrijkste elementen van de afspraken voor levering van gronden door de Provincie aan VDL uit de AO benoemd.

#### ***Koopovereenkomsten***

De condities waaronder de levering van de gronden zal plaatsvinden, worden nader uitgewerkt in tussen partijen te sluiten koopovereenkomsten. Voorafgaand aan het sluiten van de diverse voornoemde koopovereenkomsten zullen partijen de condities uitwerken waaronder de door VDL Nedcar aangekochte percelen van de Provincie, respectievelijk de door de Provincie aangekochte percelen van Nedcar over en weer eventueel kunnen worden terug geleverd.



#### ***Levering***

In het Grondtransactiedocument is ten aanzien van de Yard-grond waarin PFAS is aangetroffen, opgenomen dat de levering uiterlijk 31 december 2021 dient plaats te vinden, mits dan gesaneerd. De staat waarin geleverd moet worden is gesaneerd en vrij van pacht.

Ten aanzien van de overige Yard-grond en de IPS-grond is overeengekomen dat levering zo spoedig mogelijk plaatsvindt in de huidige staat vrij van pacht. De overige gronden (te vervallen weggedeelten) dienen te worden geleverd na de realisatie van de nieuwe infrastructuur.

| AO                 | Yard-E  | Yard-E & IPS                                  |
|--------------------|---|---|
| PL → VDL           | PFAS gronden                                  | PFAS vrije gronden                            |
| Koopovereenkomst   | Nog te sluiten, incl. eventuele teruglevering | Nog te sluiten, incl. eventuele teruglevering |
|                    |   |   |
|                    |   |   |
| Levering           | Uiterlijk 31-12-21, mits dan gesaneerd        | Zo snel mogelijk                              |
| Staat van levering | Gesaneerd, vrij van pacht                     | Huidige staat, vrij van pacht                 |

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Datum levering overige gronden

De andere Yard en IPS grond wordt conform de afspraken uit de AO zo snel mogelijk zowel juridisch als feitelijk geleverd.

[Redacted text block]



### *Teruglevering Yard en IPS gronden*

#### *Voorkeursvariant: geen teruglevering*

Gelet op de beeldvorming (PIP-procedure is ingezet, het grondverwervingstraject is gaande en het onteigeningsproces wordt voorbereid) en de voorgestelde aanpak richting EZK, is het niet wenselijk een terugleververplichting overeen te komen. Dit geldt, om versnippering van eigendom te voorkomen, zowel voor de Yard als IPS gronden.

De afspraak in de AO over teruglevering over en weer van aangekochte percelen laat ruimte voor invulling wanneer en onder welke condities of er sprake kan zijn van een teruglevering. Geen teruglevering van gronden overeenkomen in de te sluiten koopovereenkomsten kan alleen met wederzijds goedvinden van beide partijen.

Ervan uitgaande dat teruglevering alleen aan de orde komt ter voorkoming van een sluitingsscenario van VDL, is voor te staan dat in dat geval tussen partijen wordt beoordeeld wat de gevolgen zijn ten aanzien van onderhavige AO en niet reeds bij voorbaat bij de te sluiten koopovereenkomsten.

In een mogelijk sluitingsscenario is naar verwachting al afgerekend met EZK ten aanzien van Grex, waardoor de Provincie in geval van terugkoop middelen ter dekking beschikbaar dient te hebben.



#### *Variant: wel teruglevering*

Mocht er bij het sluiten van de koopovereenkomsten voor de onderhavige grondtransacties een terugleververplichting worden overeengekomen ter voorkoming van een sluitingsscenario van VDL, dan zou een van de voorwaarden moeten zijn dat de Provincie de marktwaarde op basis van een taxatie, gemaximeerd tot de door VDL betaalde koopsom met een CPI-indexering zal betalen en dat de kosten van overdracht voor rekening van VDL komen. Eventueel door VDL gemaakte kosten ten aanzien van de betreffende gronden worden niet door de Provincie bekostigd. Daar tegenover kan staan dat de Provincie ingeval het sluitingsscenario aan de orde is, de kosten van onderzoek (NGE, archeologie etc.) die overeenkomstig de AO voor rekening van VDL zouden komen, niet in rekening brengt bij VDL. Daarmee wordt het risico in geval van teruglevering gedeeld. Het sluitingsscenario en overige voorwaarden dienen verder gespecificeerd (o.a. geldigheidsduur) te worden. Met name de looptijd is van belang en zou begrensd moeten worden tot aan het definitief doorgaan van de Uitbreiding fabriek op basis van de AO met een maximum van bijvoorbeeld 3 jaar na levering.

Een aandachtspunt bij het maken van afspraken over teruglevering is dat dit volgens de AO ziet op gronden die worden aangekocht door VDL, als ook door de Provincie van VDL. Nadat de Provincie eigenaar is geworden van de betreffende grond, deze deels heeft gesaneerd, en de infrastructurele aanpassingen zijn aangelegd, is het niet wenselijk dat deze gronden in het sluitingsscenario (en na een Go-scenario) onder voorwaarden dienen te worden terug geleverd aan VDL.

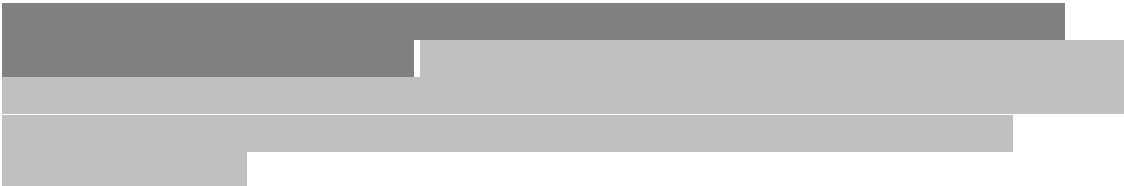
Schematisch zien de scenario's er als volgt uit.

| PL → VDL<br>(Yard + IPS) | PFAS Scenario's<br>gronden  |  |  |   |
|--------------------------|---|--|--|---|
|                          | 1   | 2  | 3  | 4   |
| Levering                 | Uiterlijk 31-12-2021, mits dan gesaneerd  | Zodra Uitbreiding definitief doorgaat.   | Uiterlijk 31-12-2021   | Uiterlijk 31-12-2021  |
| Staat van levering       | Gesaneerd, vrij van pacht   | Gesaneerd, vrij van pacht  | Feitelijke levering en sanering zodra Uitbreiding fabriek definitief doorgaat.   | Feitelijke levering en sanering z.s.m.  |
| Kosten onderzoek         | Aanvullende afspraak maken t.a.v. deel Uitbreiding fabriek (voor rek. VDL)  | Aanvullende afspraak maken t.a.v. deel Uitbreiding fabriek (voor rek. VDL)   | Afspraak maken t.a.v. deel Uitbreiding fabriek (voor rek. VDL)   | Afspraak maken t.a.v. deel Uitbreiding fabriek (voor rek. VDL)  |
| PFAS sanering            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uiterlijk 31-12-2021</li> <li>- Mogelijk spoedige afwikkeling EZK</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zodra Uitbreiding fabriek definitief doorgaat</li> <li>- Medewerking EZK nodig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zodra Uitbreiding fabriek definitief doorgaat</li> <li>- Medewerking EZK nodig</li> <li>- Afspraak medewerking/risico's etc. nodig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Z.s.m.</li> <li>- Mogelijk spoedige en concrete afwikkeling EZK</li> <li>- Afspraak medewerking/risico's etc. nodig</li> </ul> |
| Teruglevering            | Niet wenselijk  | Niet wenselijk   | Niet wenselijk   | Niet wenselijk  |

### **Advies en voorstel**

In een eerder overleg heeft directie de wens uitgesproken alle gronden z.s.m. te leveren. Dit om te voorkomen dat VDL de situatie gebruikt om opnieuw te gaan onderhandelen over de afspraken uit de AO. In de AO is opgenomen dat partijen condities uitwerken, waaronder gronden eventueel over en weer kunnen worden teruggeleverd. Eerder is ook aangegeven dat het mede vanwege de beeldvorming niet wenselijk is om te gaan praten en afspraken vast te leggen over teruglevering. Dan zou Provincie aan de ene kant grondeigenaren onteigenen en een PIP procedure doorlopen t.b.v. uitbreiding VDL, terwijl aan de andere kant het beeld kan ontstaan dat de ontwikkeling geen doorgang vindt.

Om te komen tot levering van gronden dienen sowieso met VDL afspraken te worden gemaakt over in ieder geval:

1. Het laten vervallen van de teruglevering, dat kan Provincie niet eenzijdig doen;
2. Indien zij vasthouden aan het maken van afspraken omtrent teruglevering, dan dient te worden gesproken over de teruglevervoorwaarden (in welk geval en onder welke voorwaarden);
3. 
4. Staat van levering, waarbij het scenario 2 als startpunt voor het gesprek wordt geadviseerd.



Als duidelijk is welke ruimte er met betrekking tot de afspraken met het ministerie van EZK is, kan de Provincie zich positioneren richting VDL Nedcar.

Vervolgens dienen de relevante zaken besproken te worden met VDL om te komen tot afspraken aangaande de levering van de gronden, alsmede de PFAS sanering (meer specifiek, de kosten die hieruit voortvloeien).

Bijlage 1 overzichtstekening