

Aan	Directie
Van	
Onderwerp	Contractering teruglevervoorwaarden VDL Nedcar
Datum	13 oktober 2021
Bijlage(n)	-

Aanleiding

In de anterieure overeenkomst tussen de Provincie en VDL Nedcar d.d. 10 december 2020 (hierna te noemen: AO) zijn afspraken opgenomen ten aanzien van de grondtransacties in het kader van de beoogde uitbreiding van VDL Nedcar en de aanpassingen aan de omliggende infrastructuur. In de AO is een bepaling opgenomen over teruglevering van over en weer aangekochte percelen.

Gezien de op handen zijnde te sluiten koopovereenkomsten en levering van gronden (Yard-E zonder PFAS verontreiniging & IPS), is gevraagd een nadere invulling te geven aan de teruglevervoorwaarden. In onderhavige notitie wordt in gegaan op de te adviseren voorwaarden van teruglevering.

Uitgangspunten

Voor het bepalen van de teruglevervoorwaarden wordt van de volgende uitgangspunten uitgegaan.

- In grote lijnen zijn grofweg vier transacties te onderscheiden, waarbij over en weer geleverd wordt.

	Omschrijving grond	Overdracht	Beoogd levermoment
1	Bestemd voor bedrijventerrein VDL Nedcar zonder PFAS (Yard-E & IPS)	PL → VDL	Uiterlijk 31/12/2021
2	Bestemd voor bedrijventerrein VDL Nedcar met PFAS (Yard-E)	PL → VDL	Na sanering, eea obv nieuwe planning die opgesteld wordt.
3	Vervallen infrastructuur	PL → VDL	Na openstelling randweg/OGK, etc..
4	Nieuwe infrastructuur	VDL → PL	Voor aanvang realisatie

- De PFAS-sanering en levering van de gronden, genoemd onder 2, vindt plaats na een GO, zoals bedoeld in artikel 6.5 AO. Dit ter voorkoming dat er kosten worden gemaakt, voordat vaststaat dat de Uitbreiding Fabriek definitief doorgang vindt.
- De gronden, zoals bedoeld onder 3, kunnen pas geleverd worden na een GO, zoals bedoeld in art. 6.5 AO, omdat deze infrastructuur pas kan vervallen door realisatie van de nieuwe infrastructuur. Daarnaast moet voorkomen worden dat er kosten worden gemaakt voor de verlegging van kabels en leidingen, voordat vaststaat dat de Uitbreiding Fabriek definitief doorgang vindt.
- De gronden, zoals bedoeld onder 4, worden uitgesloten van de mogelijkheid tot teruglevering, omdat deze onderdeel zijn van de "no regret" maatregelen en vooruitlopend op een go worden geleverd met het doel om hierop de nieuwe infrastructuur te realiseren en teruglevering daarvan niet wenselijk is.

- Gelet op de beeldvorming (PIP-procedure, het grondverwervingstraject en het Onteigeningstraject) is het niet wenselijk een terugleververplichting overeen te komen. Derhalve kan hier alleen mee worden ingestemd voor extreme situaties. Als er meerdere transacties zijn waarop de teruglevervoorwaarden van toepassing zijn, dan is er behoefte aan uniformiteit.
- Prijsstelling teruglevering: [REDACTED]
- Bij het bepalen van de nieuwe grenzen voor de levering van de huidige percelen zijn de nieuwe onteigeningsgrenzen leidend.

Teruglevervoorwaarden

Welke gronden?

In de AO is het volgende overeengekomen (art. 5.7):

Partijen zullen voorafgaand aan het sluiten van de diverse koopovereenkomsten voor de Percelen Provincie respectievelijk de Percelen Nedcar de condities uitwerken waaronder de door VDL Nedcar aangekochte Percelen Provincie, respectievelijk de door de Provincie aangekochte Percelen Nedcar over en weer eventueel kunnen worden teruggeleverd. Deze condities zullen vervolgens in de koopovereenkomsten worden vastgelegd.

De begripsbepalingen in de AO omschrijven de bedoelde Percelen als volgt:

- Percelen Provincie:* de percelen welke thans in eigendom zijn van de Provincie en conform Grondtransactiedocument, worden overgedragen aan VDL Nedcar ten behoeve van de Uitbreiding fabriek (hiervoor genoemd onder 1 t/m 3)
- Percelen VDL Nedcar:* de percelen welke thans in eigendom zijn van VDL Nedcar en conform het Grondtransactiedocument, worden overgedragen aan Provincie ten behoeve van de Infrastructurele aanpassingen (hiervoor genoemd onder 4)

Gelet op de genoemde uitgangspunten, komen de gronden genoemd onder 1 (grotendeels Percelen Provincie) voor teruglevering in aanmerking. De *Percelen VDL Nedcar* worden hiervan geheel uitgesloten, omdat hierop de Infrastructurele aanpassingen worden uitgevoerd. Derhalve is teruglevering niet wenselijk.

Indien er voor wordt gekozen de gronden (bedoeld onder 2) die gesaneerd dienen te worden, te leveren voor het GO-moment, wordt geadviseerd ten aanzien van deze grond geen terugleververplichting overeen te komen. Kortom: Met levering voor Go (mits dan gesaneerd) wordt alleen ingestemd indien VDL afziet van de mogelijkheid tot teruglevering.

In welk geval?

Voor te stellen is dat het niet wenselijk is dat VDL beschikt over gronden ten behoeve van de uitbreiding van de fabriek, indien VDL als gevolg van een sluitingsscenario de betreffende gronden niet voor dit (of een vergelijkbaar) doel kan aanwenden. In aansluiting op het bepaalde bij het in de AO overeengekomen ontbindingsrecht (art. 19) wordt geadviseerd de teruglevering van de hiervoor genoemde gronden mogelijk te maken, indien VDL in staat van faillissement is geraakt, surséance van betaling heeft

aangevraagd, dan wel in liquidatie treedt of anderszins in aanzienlijke mate in haar vermogen om rechtshandelingen te verrichten, wordt beperkt. Of met recht een beroep hierop kan worden gedaan is ter uitsluitende beoordeling van de provincie Limburg.

Wie?

VDL heeft als partij de mogelijkheid een beroep te doen op de hiervoor genoemde bepaling ten aanzien van de gronden (onder 1, en onder voorwaarden 2), zoals hiervoor genoemd. Dit beroep dient schriftelijk, voorzien van objectieve motivering, gericht te worden aan de provincie Limburg binnen drie maanden, nadat het genoemde scenario zich heeft voorgedaan.

Resume en overige voorwaarden

Uitgangspunt: De PFAS-sanering en levering van de gronden Yard-E vindt plaats na een GO, zoals bedoeld in artikel 6.5 AO.

De voorgestelde teruglevervoorwaarden komen op het volgende neer:

- Indien VDL Nedcar BV in staat van faillissement is geraakt, surséance van betaling heeft aangevraagd, dan wel in liquidatie treedt of anderszins in aanzienlijke mate in haar vermogen om rechtshandelingen te verrichten, wordt beperkt, kan VDL Nedcar BV tot **uiterlijk 31 december 2024** een beroep doen op teruglevering ten aanzien van de door de provincie Limburg aan VDL Nedcar BV geleverde gronden bestemd voor bedrijventerrein (Yard-E zonder PFAS en IPS, zoals genoemd in het Grondtransactiedocument behorend bij de tussen VDL Nedcar BV en de provincie Limburg gesloten anterieure overeenkomst inzake Gebiedsontwikkeling VDL Nedcar d.d. 10 december 2020) onder de volgende voorwaarden:
 - o Het hiervoor bedoelde beroep (voorzien van objectieve motivering) dient per aangetekende brief aan de provincie Limburg kenbaar te worden gemaakt binnen drie maanden, nadat het hiervoor genoemde situatie zich heeft voorgedaan.
 - o De provincie Limburg beoordeelt binnen een redelijke termijn of er sprake is van een situatie zoals bedoeld onder het eerste gedachtestreepje, waardoor een verplichting voor de provincie Limburg tot teruglevering van de hiervoor genoemde gronden aan VDL Nedcar BV ontstaat.
 - o Indien de provincie Limburg beoordeelt dat er sprake is van een situatie, zoals bedoeld onder het eerste gedachtestreepje, zijn de hierna volgende **additionele voorwaarden** van toepassing:
 - o Als er inmiddels sprake is van een GO, zoals bedoeld in art. 6.5 AO, komt de mogelijkheid om een beroep te doen op de hiervoor voorgestelde bepaling (tot teruglevering) ten aanzien van alle reeds uitgevoerde en (rechten op) uit te voeren leveringen op basis van de AO met ingang van de datum van een GO van rechtswege te vervallen. De reeds uitgevoerde leveringen zijn dan onherroepelijk. In deze situatie worden de gronden bestemd voor het beoogde doel en ligt de mogelijkheid tot een beroep op een terugleververplichting niet in de rede.

Mocht zich op een later moment alsnog voordoen dat VDL in staat van faillissement of anderszins bevindt, is er sprake van een nieuwe situatie die net als bij overeenkomsten met iedere andere partij leidt tot start van een nieuwe onderhandeling, maar is er dus geen mogelijkheid meer om een beroep te doen op deze terugleverbepaling..

- De looptijd van de terugleververplichting wordt gesteld op 3 jaar en eindigt daarmee op 31 december 2024, ongeacht het moment van transport van de leveringsakte.
- In geval van teruglevering worden alle reeds geleverde gronden in het geheel overgedragen, niet partieel. Daarnaast vindt teruglevering plaats in de staat waarin de betreffende gronden zich bevinden ten tijde van de levering door de provincie Limburg aan VDL, waarbij het daartoe opgemaakte rapport van oplevering bij verkrijging door VDL leidend is. De betreffende gronden mogen niet door of namens VDL (feitelijk) in gebruik zijn genomen. Indien de gronden reeds in gebruik zijn genomen, vervalt de mogelijkheid tot teruglevering.
- In geval van teruglevering, worden de betreffende gronden leeg en ontruimd, vrij van hypotheek en beslagen en vrij van beperkingen geleverd aan de provincie Limburg.

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

- Ingeval van vervreemding van de gronden, die in aanmerking komen voor teruglevering, door VDL aan een derde binnen de overeengekomen termijn van de mogelijkheid tot teruglevering, vervalt deze mogelijkheid met ingang van de datum van overdracht door VDL aan de derde.
- In aanvulling op artikel 4.3 AO zijn, in geval van ontbinding van de AO op basis van dit artikel, de teruglevervoorwaarden van gelijke toepassing.
- In aanvulling op artikel 19 AO komen de nog niet reeds uitgevoerde (rechten op) leveringen van gronden op basis van de AO met onmiddellijke ingang van rechtswege te vervallen, zonder dat partijen over en weer iets van elkaar ter zake te vorderen hebben.
- De notariële levering van de teruglevering vindt uiterlijk binnen 15 maanden na de ontvangstdatum van het schriftelijk beroep hierop plaats.
- Indien over een zelfde onderwerp de AO en de hierboven vermelde en overeengekomen teruglevervoorwaarden zich tegenspreken, prevaleert de teruglevervoorwaarde boven de voorwaarde uit de AO.

Gevraagd besluit directie:

Instemming van directie om dit voorstel voor de invulling van de eventuele teruglevering aan VDL en EZK voor te leggen.

