

Bijlage 1 Overzicht artikelen kettingbeding koopovereenkomst gemeente Arnhem-IPKW 2016

Artikel 2 Bestemming en gebruik

2.1 Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de functie/bestemming "bedrijventerrein", "water", "groen" en "openbare wegen" zoals dit voor elk genummerd perceel in artikel 1.1 is aangegeven. Wat hieronder wordt verstaan staat uitsluitend ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

2.2 Een ander gebruik dan in lid 1 omschreven is slechts toegestaan na wijziging van de bestemming en met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming (financiële) voorwaarden kunnen worden verbonden (zie suppletiebepaling in artikel 9). Bedoelde toestemming staat los van eventueel anderszins vereiste goedkeuringen (vergunningen, vrijstellingen e.d.).

2.3 Verkoper staat er voor in dat hij dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, aan Koper met betrekking tot het Verkochte onder artikel 1.1 sub 9 met betrekking over de opstal(len) die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan hem, dan wel zijn makelaar en/of een andere door hem bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.

2.4 IPKW accepteert het risico dat er thans geen bestemmingsplan ten aanzien van het Verkochte geldt.

Artikel 7 Milieu

7.1 In het verleden zijn bodemonderzoeken uitgevoerd op de in eigendom te leveren percelen. Deze onderzoeken zijn in het Historisch onderzoek NEN 5725 Diverse percelen bedrijventerrein Kleefse Waard te Arnhem Rapportnummer 1691.001 d.d 7 juni 2016 In de opstal(len) van het onder artikel 1.1 sub 9 genoemde perceel heeft een Asbestinventarisatie (type A) Westervoortsedijk 71 Arnhem ten behoeve van sloop en verbouw door PJ Milieu BV Kenmerk 1440501K d.d 8 augustus 2014. Deze rapporten zijn beschikbaar gesteld aan IPKW. De rapporten zijn als bijlage 6 bij deze overeenkomst gevoegd,

7.2 De Gemeente stelt IPKW in de gelegenheid om alvorens tot het ondertekenen van deze overeenkomst over te gaan tot het instellen van aanvullende bodem -asbestonderzoeken (NEN 5740) van in de eigendom te leveren percelen en naar de aanwezigheid van asbest in de onder artikel 1.1. sub la, 1b en 9 te leveren opstellen. De Gemeente verzoekt IPKW de ingestelde onderzoeken en de resultaten/conclusies aan haar ter beschikking te stellen.

7.3 Onder verontreiniging wordt niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. 24 augustus 2016 GEMEENTE ^fj P Arnhem ^

7.4 In het in lid 1 van dit artikel genoemde Historisch onderzoek is de aanwezigheid van -en eventuele verontreiniging veroorzaakt door ondergrondse tanks, zoals olie- of septictanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, meegenomen. IPKW is bekend met de resultaten van dit onderzoek.

7.5 IPKW is bekend met de conclusies van de in lid 1 van dit artikel genoemde rapporten. IPKW aanvaardt alle bekende -en niet-bekende verontreinigingen.

7.6 De gemeente sluit elke aansprakelijkheid wegens op en/of in de bodem aanwezige verontreiniging in welke vorm en mate uit. IPKW, als professionele Vastgoedexploitant, neemt het risico voor elke vorm en mate van verontreiniging van de Gemeente over en vrijwaart de Gemeente voor iedere vordering casu quo alle (financiële) gevolgen te dier zake.

Artikel 8 Depotovereenkomst

8.1 In de Depotovereenkomst (bijlage 7) d.d. 24 augustus 2016 opgesteld door de notaris Ten Berge te Nijmegen is vastgelegd op welk moment en onder welke voorwaarden partijen over een depotbedrag of een deel daarvan kunnen beschikken Het depotbedrag is bedoeld om de betaling(swijze) door IPKW van de in artikel 9 onder 3 van deze Koopovereenkomst nog door de gemeente Arnhem te verwerven/onteigenen woningen vast te leggen. Tot zekerheid voor de nakoming van bovenstaande verplichtingen van IPKW wordt door IPKW jaarlijks een bedrag groot minimaal € 100.000 (zegge: honderdduizend euro), gestort als beschikbaar depotbedrag in handen van de notaris Ten Berge te Nijmegen op diens kwaliteitsrekening met rekeningnummer NL52RABO0137823703 bij de Rabobank te Nijmegen, De storting loopt tot een maximum van € 900.000. De eerste storting door IPKW vindt plaats op 1 oktober 2016. Over gedane stortingen kan IPKW niet meer eenzijdig beschikken

8.2 Het depotbedrag wordt aan de Gemeente beschikbaar gesteld zodra de gemeente aan haar verplichting als bedoeld in artikel 9.3 van deze overeenkomst heeft voldaan. Conform het gestelde in artikel 9.3 van de koopovereenkomst, zullen de woningen in één akte in eigendom aan IPKW overgedragen worden. Notarieel transport vindt plaats gelijktijdig met notarieel transport van de laatste door de gemeente te verwerven woning. De notaris stelt daartoe een afrekening op, waarin de volgende elementen op vermeld worden: 1) het aankoopbedrag (bestaande uit de componenten verwervingskosten en/of kosten onteigeningsprocedure, de daadwerkelijk betaalde schadeloosstelling, de over de kosten te betalen rekenrente van de gemeente Arnhem (2016 2,5%) en de notariële en kadastrale kosten van overdracht, 2) het beschikbare depotbedrag, en 3) het saldo (positief/negatief) dat volgt uit de optelling van deze twee.

De geldstromen lopen via de notaris: indien IPKW dient bij te betalen, dan moet dat bedrag voorafgaand aan de aktepassering door IPKW op de rekening van de notaris bijgeschreven zijn. Een eventueel restant wordt, nadat de akte gepasseerd is, door de notaris aan IPKW uitgekeerd. De notaris zorgt voor overmaking van het totale aankoopbedrag naar gemeente Arnhem. 24 augustus 2016 GEMEENTE Arnhem Indien het depotbedrag niet voldoende is om alle kosten te dekken zal IPKW er zorg voor dragen het restant te financieren zodat binnen zes weken na aanbidding getransporteerd kan worden bij de notaris Ten Berge te Nijmegen.

8.3 Over het depotbedrag wordt door de Gemeente geen rente vergoed. Als de notaris over het depotbedrag rente vergoedt, komt deze rente aan IPKW toe. Indien IPKW niet voldoet aan haar verplichting verbeurt IPKW, zonder een voorafgaande ingebrekestelling, een boete van € 1.800.000. De aandeelhouder, Panoptikon Beheer B.V. te Amersfoort, verbindt zich jegens de gemeente Arnhem onherroepelijk en onvoorwaardelijk als borg voor en hoofdelijk schuldenaar met Industriepark Kleefse Waard Real Estate B.V. uit hoofde van de verplichtingen uit artikel 9 onder 3 tot zekerheid voor de betaling van een bedrag van ten hoogste € 900.000,- die de gemeente Arnhem te vorderen heeft of mocht hebben uit hoofde van de Depotovereenkomst. Deze borgstelling eindigt gelijktijdig met de Depotovereenkomst. Panoptikon zal uitsluitend wegens het in dit lid bepaalde de onderhavige overeenkomst mede ondertekenen.

Artikel 9 Antispeculatiebeding. Suppletiebeding en Specifieke bepalingen Verkochte

9. 1. Antispeculatiebeding

IPKW realiseert voor eigen rekening en risico, binnen twee jaar na ondertekening van deze overeenkomst, ten behoeve van het Verkochte onder artikel 1.1., alle noodzakelijke infrastructurele voorzieningen/werken overeenkomstig het Overzicht Civieltechnische Werken d.d 14 juli (bijlage 8), voordat deze percelen ook daadwerkelijk ter exploitatie en/of woonrijp in eigendom worden overgedragen aan derden. Uitzondering hierop is de aanleg van de infrastructurele voorzieningen/werken van de meest oostelijk, tussen de percelen 9 en 11 gelegen oostelijke poot van perceel 17. Deze werken en voorzieningen, ondermeer riolering en bestrating, zal aangelegd worden binnen negen jaar na ondertekening van deze overeenkomst. Indien deze voorzieningen/werken niet binnen deze termijn zijn aangelegd dan betaalt IPKW op factuur een bedrag van € 180.000,00 aan de Gemeente zijnde de te veel in aftrek gebrachte kosten op de koopsom.

Indien de Gemeente binnen de termijn van negen jaar na ondertekening van deze overeenkomst het noodzakelijk acht in/op het Verkochte of aanbestedingen de aangelegde voorzieningen/werken te controleren, zal IPKW de personen, nodig voor het controleren van die voorzieningen/werken, op het Verkochte toelaten, zonder daartoe schadevergoeding te kunnen vorderen. De Gemeente zal omtrent het tijdstip van controle der werkzaamheden zo mogelijk overleg met IPKW plegen en naar aanleiding van de controle aangeven of de werkzaamheden naar behoren worden/zijn uitgevoerd . Indien binnen twee jaar na ondertekening van deze overeenkomst de infrastructurele voorzieningen/werken niet, danwel niet overeenkomstig de gemaakte afspraken zijn gerealiseerd, verbeurt IPKW, zonder een voorafgaande ingebrekestelling, een boete van € 2.520.000,00 en is aldus direct in verzuim, waarbij de gemeente het recht behoudt nakoming te vorderen.

Indien binnen negen jaar de infrastructurele voorzieningen/werken van de oostelijk gelegen poot niet zijn gerealiseerd treedt bovenstaande betaling in werking. Indien niet aan de betaling op factuur wordt vol- 24 augustus 2016 GEMEENTE Arnhem, danwel de voorzieningen/werken niet overeenkomstig de gemaakte afspraken zijn gerealiseerd dan verbeurt IPKW, zonder voorafgaande ingebrekestelling een boete van € 360.000 De Gemeente heeft geen enkele verplichting om eigendommen van IPKW of eigendommen van de gemeente Arnhem danwel percelen van derden in bovenstaande zin of anderszins in te richten. IPKW vrijwaart de Gemeente voor iedere vordering casu quo alle (financiële) gevolgen dier zake.

Indien er door derden subsidie wordt verstrekt voor de inrichting van het gebied Kleefse Waard dan zal het subsidiebedrag op een nog nader door de gemeente Arnhem te bepalen wijze daadwerkelijk ten goede worden gebracht van de inrichting van het gebied Kleefse Waard, een en ander in samenspraak met IPKW. Het is IPKW niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en plichten uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussenpartijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden De Gemeente zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd.

9.2. Suppletiebeding

De Gemeente levert de in artikel 1.1 genoemde percelen 4, 17,18 en 20 aan IPKW met het huidige specifiek gebruik en functies. De volgende functies zijn van toepassing. Perceel 4 heeft een "groenfunctie met hemelwaterberging"; perceel 17 en 20 hebben de functie "ontsluitingsweg" voor de aangelegen percelen op/naar de openbare weg; perceel 18 heeft de

functie "water". Deze percelen zullen in het in procedure te brengen bestemmingsplan als zodanig bestemd worden. Indien binnen tien jaar na ondertekening van deze overeenkomst, op basis van het hier omschreven specifieke gebruik en functie, de vastgestelde bestemming alsnog wijzigt, tenzij IPKW of haar rechtsopvolger formeel bezwaar maakt tegen deze wijziging, in een nieuwe bestemming, zijnde bedrijventerrein of een andere bestemming, en deze onherroepelijk wordt vastgesteld zal een suppletie van de koopsom plaatsvinden op basis van een residuele berekening met de waardvermeerdering, rekeninghoudende met de volgende waarden: - Perceel 4 is gesteld op een waarde van € 0 per m² - Perceel 17 en 20 is gesteld op een waarde van € 0 per m² - Perceel 18 is gesteld op een waarde van € 5 per m² Op het moment dat in de tijd een nieuwe bestemming, zijnde bedrijventerrein of een andere bestemming, onherroepelijk is vastgesteld voor het betreffende perceel wordt de waarde van de nieuwe bestemming gesteld op die van de huidige bestemming bedrijventerrein zijnde € 160 per m² per 1 januari 2017 jaarlijks te indexeren met het CPI-cijfer minus de kosten van bouwrijpmaken, niet zijnde de civieltechnische werken zoals die in aftrek zijn gebracht op de koopsom en opgenomen in het Overzicht Civieltechnisch Werken d.d. 14 juli 2016 op basis van de in het Masterplan minimaal gestelde kwaliteit.

Voorgaande geldt eveneens indien voor de bovenstaande percelen in het binnenkort in procedure te brengen bestemmingsplan de nieuwe bestemming bedrijventerrein (deels) zou worden vastgesteld. IPKW is op beide momenten gehouden tot het betalen aan de Gemeente van het waardeverschil en per 1 januari 2017 jaarlijks te indexeren met het CPI-cijfer. De koopsom wordt gesuppleerd 9 24 augustus 2016 GEMEENTE Arnhem ^ met het bedrag aan waardeverschil en de jaarlijkse indexatie(s) met het CPI-cijfer. Indien IPKW het waardeverschil inclusief indexatie(s) niet betaalt dan treedt het Boetebeding artikel 13 onder a. van deze overeenkomst in werking. Uitrail van de oostelijke poot van het perceel 17 met een deel van het naastgelegen percelen 9 en/of 11 met de bestemming/functie bedrijventerrein is mogelijk mits de uit te ruilen oppervlakte van beide perceelsdelen gelijk is en het te ruilen perceel een openbare functie/bestemming krijgt, nietzijnde de bestemming bedrijventerrein, anders wordt er alsnog gesuppleerd over het te ruilen perceelsgedeelte.

9.3. Verwerving/onteigening drie woningen

De gemeente spant zich in, vanaf ter inzagelegging van het in procedure te brengen bestemmingsplan, over maximaal een periode van 10 jaar, als gevolg van de noodzaak tot het realiseren van de toekomstige bestemming bedrijventerrein op dit deel van het gebied Kleefse Waard, voor rekening en risico van IPKW, tegen een te betalen schadeloosstelling op basis van onteigening, zoals opgenomen in drie te zijner tijd op te stellen Taxtierapporten van het kantoor De Lorijn raadgevers o.g. Druten, de eigendom te verwerven van de volgende drie woningen: - Westervoortsedijk 77 te Arnhem - Westervoortsedijk 78 te Arnhem - Industriestraat 1 te Arnhem Indien de gemeente echter afziet van verwerving om welke reden dan ook, heeft IPKW geen enkel recht op vergoeding van schade, kosten of rente in welke vorm dan ook. Indien het de gemeente Arnhem niet lukt om alle drie de woningen in der minne te verwerven, binnen twee jaar nadat het in procedure te brengen bestemmingsplan onherroepelijk is goedgekeurd of zoveel eerder als de Gemeente dit wenst, zal de gemeente Arnhem (onder voorbehoud goedkeuring raad) zich inspannen om daarop volgend voor rekening en risico van IPKW de resterende woning(en) te gaan onteigenen op basis van het onherroepelijk goedgekeurde bestemmingsplan.

De kosten van de onteigeningsprocedure, inclusief de te betalen schadeloosstelling en de jaarlijks aan de gemeente Arnhem te betalen rekenrente van de gemeente Arnhem (2,5% 2016) over de te verwerven woningen zijn begroot op maximaal € 900.000. Na verwerving van alle drie de woningen biedt de gemeente deze schriftelijk ter afname aan IPKW aan. IPKW is verplicht de aanbieding te accepteren en de notariële kosten van overdracht voor haar rekening te nemen.

Binnen zes maanden na levering sloopt IPKW voor haar rekening en risico de drie woningen en eventueel de aanhorige woningen die reeds in eigendom zijn bij IPKW.

9.4. Planschade

IPKW zal geen planschadeclaim indienen ten gevolge van het in procedure te brengen bestemmingsplan voor zover het de in artikel 1.1 genoemde percelen betreft.