



---

KOOPOVEREENKOMST

STADSPLEINGEBIED EN GAMMA-LOCATIE SPIJKENISSE

---

tussen

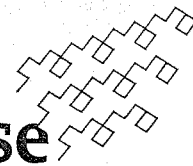
GEMEENTE SPIJKENISSE

en

MULTI-VESTE 77 B.V.

---

13 november 2008



KOOPOVEREENKOMST (BOUWTERREIN)

De gemeente Spijkenisse, gevestigd en kantoorhoudende aan de Raadhuislaan 106 te 3201 EL Spijkenisse, te dezen ingevolge artikel 171 der Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw M. Salet, hierna te noemen: de verkoper,

en

Multi-Veste 77 B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Hanzeweg 16 te 2803 MC Gouda, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 529033246, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren H.A.Th. Vink, E. Nettinga en H. Driesse, hierna te noemen: de koper,

de verkoper en de koper hierna tezamen te noemen: partijen

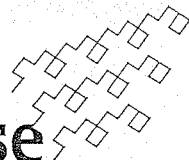
verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

de koper heeft gekocht van de verkoper en deze heeft verkocht:

- I. een perceel bouwterrein, ter grootte van ongeveer **11.470 ca**, begrensd door de Noordkade, Gorsstraat en Damstraat te Spijkenisse en deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Spijkenisse sectie **E nummer 5023 geheel, nummer 5024 gedeeltelijk en sectie D nummer 6408 gedeeltelijk**, zoals met schuine lijnen aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door partijen gewaarmerkte situatietekening met nummer **01-20-0028** (bijlage 1), hierna te noemen: het Stadspleingebied of Blokken A, B en C,
- II. een perceel bouwterrein, ter grootte van ongeveer **983 ca**, gelegen aan de Noordkade te Spijkenisse en deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Spijkenisse sectie **E nummer 5941 gedeeltelijk**, zoals met schuine lijnen aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door partijen gewaarmerkte situatietekening met nummer **01-20-0031** (bijlage 2), hierna te noemen: Blok D,
- III. een perceel bouwterrein, ter grootte van ongeveer **2.833 ca**, gelegen aan de Damstraat te Spijkenisse en deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Spijkenisse sectie **D nummer 6404 gedeeltelijk en nummer 6408 gedeeltelijk**, zoals met schuine lijnen aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door partijen gewaarmerkte situatietekening met nummer **01-20-0030** (bijlage 3), hierna te noemen: de Gamma-locatie,

tezamen hierna te noemen: de onroerende zaak en individueel ook: bouwkaavel,

een en ander onder de volgende voorwaarden en bedingen.

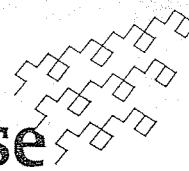


Artikel 1      Voorgaande afspraken

Aan de huidige overeenkomst liggen de afspraken tussen partijen ten grondslag, zoals deze zijn weergegeven in het door partijen ondertekende afsprakenoverzicht van 7 december 2007, die partijen in deze overeenkomst nader hebben uitgewerkt. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen bevatten alle tussen partijen gemaakte afspraken en treden in de plaats van alle eerdere overeenkomsten en gemaakte afspraken, die tussen partijen terzake zijn gesloten.

Artikel 2      Koopprijs, kosten en belastingen

1. De koopprijs van de onroerende zaak bedraagt [REDACTED] - (zegge: [REDACTED] [REDACTED] euro), exclusief BTW ad [REDACTED] (zegge: [REDACTED] [REDACTED] euro), prijs vast, kosten koper, waarvan € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] [REDACTED] euro) moet worden toegerekend aan het Stadspleingebied, € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] [REDACTED] euro) aan Blok D en € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] [REDACTED] euro) aan de Gamma-locatie.
2. De koopprijs voor de Gamma-locatie is gebaseerd op het volgende programma: 2.400 m2 vvo winkels en 3.200 m2 gbo woonruimte. Indien meer m2 vvo winkels wordt gerealiseerd dan voornoemd programma zullen partijen in overleg treden over de invloed hiervan op de koopprijs voor de Gamma-locatie. Indien voornoemd programma voor de woonruimte wijzigt, zal de koopprijs voor de Gamma-locatie worden aangepast waarbij een verrekenprijs geldt van € [REDACTED] per m2 gbo woonruimte, een en ander vast te stellen op basis van de NEN 2580.
3. Alle kosten, rechten en belastingen aan de verkoop en de juridische levering van de onroerende zaak verbonden, waaronder begrepen de BTW over de koopprijs, het honorarium van de notaris ten overstaan van wie de akte van levering zal worden gepasseerd en het kadastrale recht zijn voor rekening van de koper.
4. De eventueel verschuldigde BTW is voor rekening van de koper. De koopprijs van de onroerende zaak wordt met de verschuldigde BTW verhoogd. De BTW wordt tegelijk met de koopprijs aan de verkoper voldaan dan wel bij feitelijke ingebruikname of levering, indien feitelijke ingebruikname respectievelijk levering eerder plaatsvindt dan betaling van de koopprijs. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van de verkoper.
5. De verkoper verklaart voor wat betreft de onroerende zaak, alsmede voor ieder afzonderlijke bouwkaavel:  
Hij is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. De onroerende zaak zal op het moment van de juridische levering dan wel de eerdere feitelijke levering de status hebben van onbebouwde grond,



- waarin/waaraan voorzieningen/handelingen zijn verricht met het oog op
- bebouwing, of waar in de nabijheid voorzieningen zijn getroffen met het oog op bebouwing, zodat de onroerende zaak de status heeft van een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting, zodat van rechtswege BTW is verschuldigd, of
- waarvoor een bouwvergunning is afgegeven met het oog op bebouwing, zodat de onroerende zaak, casu quo een bouw perceel de status heeft van een bouwterrein in de zin van de BTW, zodat van rechtswege BTW is verschuldigd.

6. De verkoper garandeert de juistheid van zijn opgave gedaan in dit artikel.

### Artikel 3      Betalingschema

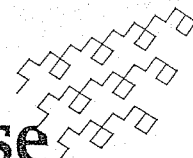
Betaling van de koopprijs zal conform het volgende betalingschema plaatsvinden. De betalingsmomenten zijn gekoppeld aan de datum van start bouw en het aanwezig zijn van een onherroepelijke bouwvergunning. Uitgaande van start bouw Stadspleingebied op 10 oktober 2008 en de aanwezigheid van een onherroepelijke bouwvergunning ten behoeve van de bebouwing op de Gamma-locatie in het najaar van 2009, respectievelijk start bouw Gamma-locatie 1<sup>e</sup> kwartaal 2010 en de in artikel 8 lid 14 opgenomen beoogde bouwtijd, leidt dat tot de betalingsmomenten in de kwartalen opgenomen in onderstaand betalingschema. Vertraging in het aanwezig zijn van een onherroepelijke bouwvergunning respectievelijk start bouw leidt tot overeenkomstige aanpassing van de onderstaande beoogde betalingsmomenten.

Voor wat betreft het Stadspleingebied zijn partijen overeengekomen dat de vertraging in het onherroepelijk worden van de bouwvergunning tot overeenkomstige aanpassing van het moment van betaling leidt, tenzij de verkoper zorg draagt voor de door de koper benodigde financiering van de stichtingskosten van de parkeergarage tegen marktconforme voorwaarden.

Voor wat betreft de Gamma-locatie zijn partijen overeengekomen dat de vertraging in het onherroepelijk worden van de bouwvergunning eveneens tot overeenkomstige aanpassing van het moment van betaling leidt, tenzij partijen nadere afspraken maken over de betalingsmomenten, waaronder eventueel de afspraak dat de verkoper zorg draagt voor de door de koper benodigde financiering van de stichtingskosten van de parkeergarage tegen marktconforme voorwaarden.

Indien het ernaar uitziet dat er vertraging optreedt in de onderstaande beoogde betalingsmomenten zullen partijen met elkaar in overleg treden om te bezien hoe de vertraging zoveel als mogelijk beperkt kan blijven. Indien op 1 juni 2010 nog geen aanvraag is ingediend voor een bouwvergunning (regulier of fase 1) voor de bebouwing op de Gamma-locatie, zullen partijen met elkaar in overleg treden om te bezien of alsnog binnen afzienbare tijd een aanvraag kan worden ingediend, al dan niet voor een alternatief plan en de consequenties te bespreken voor onderstaande betalingsmomenten.

	<i>Moment van betaling</i>	<i>Beoogde betalingsmoment</i>	<i>Alle bedragen ex BTW</i>
Stadspleingebied	Dak parkeergarage Stadsplein gereed	4 <sup>e</sup> kwartaal 2009	€ ██████████
	Gereed zijn eerste verdiepingsvloer winkels	2 <sup>e</sup> kwartaal 2010	€ ██████████
	Totaal Stadspleingebied:		€ ██████████
Blok D	Start bouw Blok D		€ ██████████



(uitbreiding De Kopspijker)			
	Totaal Blok D:		€ [redacted]
Gamma-locatie	Start bouw winkels op de Gamma-locatie	1 <sup>e</sup> kwartaal 2010	€ [redacted]
	Gereed zijn eerste verdiepingvloer winkels	2 <sup>e</sup> kwartaal 2010	€ [redacted]
	Totaal Gamma-locatie:		€ [redacted]
	Totaal generaal:		€ [redacted]

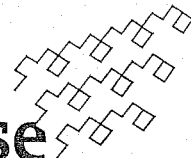
In het geval de koper later betaalt dan op de voornoemde betaalmomenten, dan wel de aangepaste betaalmomenten, wordt door de verkoper een rentevergoeding over de (deel)koop prijs in rekening gebracht van 5%.

Artikel 4      Feitelijke levering, staat van de onroerende zaak enz.

1. De feitelijke levering (aflevering) van de onroerende zaak aan de koper zal geschieden per bouwkaavel, vrij van puin, funderingsresten, kabels, leidingen en andere obstakels en vrij van bodemverontreiniging als omschreven in artikel 6 en in elk geval als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting, zodat van rechtswege BTW is verschuldigd, en vindt plaats op de dag van inschrijving van een afschrift van de akte van levering de onroerende zaak betreffende ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, leeg en ontruimd of zoveel eerder of later als partijen met elkaar overeenkomen.
2. De verkoper is verplicht voor de feitelijke levering van de onroerende zaak zorg te dragen op de wijze, waarop een zorgvuldig schuldenaar dit in de gegeven omstandigheden zou doen.  
Deze zorgplicht van de verkoper eindigt op het tijdstip van de feitelijke levering als bedoeld in artikel 4 lid 1.
3. Vanaf de datum van feitelijke levering komen alle op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten en belastingen voor rekening van de koper. Ingeval de verkoper in een lopend belastingjaar de verschuldigde lasten en belastingen over dat jaar inmiddels vooruit heeft betaald, dient de koper die lasten en belastingen over het resterende deel van het jaar aan de verkoper te betalen.
4. De onroerende zaak zal bij de feitelijke levering die eigenschappen moeten bezitten die voor het gebruik als in artikel 8 omschreven, nodig zijn.

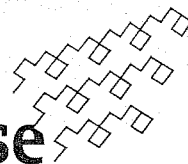
Artikel 5      Notariële akte van levering/wijze van levering

De voor de juridische levering vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris.



Artikel 6      Bodemgesteldheid

1. Ter zake van de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak, zijn een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd met betrekking tot de Blokken A, B en C (weergegeven in vijf deellocaties). De resultaten van deze onderzoeken zijn neergelegd in een tweetal als bijlage 4 en 5 aan deze overeenkomst gehechte rapporten van B.V. Adviesbureau voor Grondmechanica J. Mos te Rhoon, gemeente Albrandswaard, waarvan de koper kennis heeft genomen voor het sluiten van de koopovereenkomst.
2. Gezien de inhoud van de in artikel 6 lid 1 genoemde rapportages verklaart de verkoper dat zij geen redenen heeft om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of anderszins onaanvaardbaar zijn, in die zin dat de onroerende zaak c.q. een bouwkaavel niet zonder uitvoering van nadere (sanerings)werkzaamheden dan wel zonder het treffen van nadere voorzieningen gebruikt kan worden voor het beoogde gebruik, zodat de onroerende zaak c.q. iedere Bouwkaavel geschikt is voor het door de koper beoogde gebruik als bedoeld in deze overeenkomst.
3. Ten aanzien van Blok D dient de bodemgesteldheid nog onderzocht te worden. De resultaten hiervan zullen de koper vóór de juridische levering ter beschikking gesteld worden. De bouwkaavel dient schoon en gesaneerd te worden opgeleverd, in die zin dat de onroerende zaak c.q. bouwkaavel zonder uitvoering van nadere (sanerings)werkzaamheden dan wel zonder het treffen van nadere voorzieningen gebruikt kan worden voor het beoogde gebruik.
4. Ten aanzien van de Gamma-locatie dient de bodemgesteldheid nog onderzocht te worden. De resultaten hiervan zullen koper vóór de juridische levering ter beschikking gesteld worden. De bouwkaavel dient schoon en gesaneerd te worden opgeleverd, in die zin dat de onroerende zaak c.q. bouwkaavel zonder uitvoering van nadere (sanerings)werkzaamheden dan wel zonder het treffen van nadere voorzieningen gebruikt kan worden voor het beoogde gebruik.
5. Bij de bouwwerkzaamheden van de koper vrijkomende grond kan binnen de eigen perceelsgrenzen worden hergebruikt. Mocht na de ontgraving van de bouwput grond overblijven die niet meer binnen de eigen perceelsgrenzen voor ophoging gebruikt kan worden én die door de aanwezigheid van milieutechnische bodemvervuiling niet voor ophogingsdoeleinden elders gebruikt kan worden, zal de verkoper een locatie aanwijzen waar deze grond kosteloos kan worden gestort, dan wel zal verkoper de stort-, verwerkings- en transportkosten voor haar rekening nemen. De kosten van het tijdelijk in depot plaatsen van deze grond zijn voor rekening van de koper, tenzij de werkzaamheden direct verband houden met ter plaatse aangetroffen verontreiniging en die werkzaamheden in redelijkheid niet aan te merken zijn als normale werkzaamheden in het kader van het bouwplan. Indien het grondwater vervuild is, komen daarmee verband houdende kosten voor rekening van de verkoper indien de koper daardoor schade lijdt c.q. dit tot extra kosten leidt voor de koper.



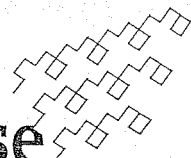
6. Indien door de koper nog verontreinigingen en/of obstakels worden aangetroffen in de onroerende zaak c.q. bouwkavel zoals puin, funderingsresten, kabels, leidingen etc. dan zijn de verwijderings-, sanerings-, transport-, verwerkings-, stort- en zeefkosten hiervan voor rekening van de verkoper, evenals de schade die hiervan rechtstreeks het gevolg is.

Artikel 7      Garanties door de verkoper

1. De verkoper staat in voor de juistheid van de door hem aan de koper verstrekte informatie ter zake van de onroerende zaak, die naar geldende maatschappelijke opvattingen door hem aan de koper moeten worden medegedeeld.  
Op de koper rust de verplichting van de feiten, die met betrekking tot de onroerende zaak in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers zijn vermeld, kennis te nemen, onverminderd het bepaalde in artikel 9 lid 2.
2. De verkoper garandeert dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van de onroerende zaak.

Artikel 8      Beoogde gebruik en planologisch kader

1. De koper c.q. AM Wonen B.V. (hierna: "AM") is voornemens de onroerende zaak, met uitzondering van Blok D, zelf te gebruiken voor de realisatie van parkeergarages/ -ruimte, winkels en woningen. De koper zal Blok D verkopen en leveren aan Corio ten behoeve van de realisatie door Corio van winkels.
2. De ten behoeve van het door de koper beoogde gebruik benodigde bouwvergunningen worden per Bouwkavel aangevraagd.
3. De bouwvergunningen eerste fase en tweede fase voor de realisatie van de bebouwing in het Stadspleingebied zijn verleend op 4 juli 2008 respectievelijk op 7 augustus 2008.
4. Partijen streven ernaar dat de bouwvergunning voor de realisatie van de bebouwing op de Gamma-locatie medio 2009 zal worden aangevraagd door de koper. Partijen verwachten dat de koper uiterlijk in het najaar van 2009 over een bruikbare bouwvergunning beschikt voor de bebouwing op de Gamma-locatie. Bij de toetsing van de aanvraag hanteert de verkoper de normale wettelijke procedure. De verkoper spant zich ervoor in om de bouwaanvraag binnen de gestelde tijd af te handelen.
5. De verkoper is ermee bekend dat de bebouwing op de Gamma-locatie wordt ontwikkeld en gerealiseerd door en naar eigen inzicht van de koper. De koper is voornemens om op de Gamma-locatie circa 2.400 m2 supermarkt, circa 3.200 m2 gbo woonruimte en circa 225 parkeerplaatsen over meerdere lagen te realiseren. De koper zal voornoemd programma nader uitwerken en uiterlijk op 1 januari 2009 aan de verkoper berichten of het te realiseren programma bestaat uit supermarkt, woonruimte en parkeren of enkel supermarkt en parkeren. Indien het te realiseren programma afwijkt van het programma als opgenomen in artikel 2.2. vindt aanpassing van de koopprijs plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.2.



Partijen zullen in het ruimtelijk-planologisch kader nader overleg voeren over de exacte positionering van de supermarkt inclusief de parkeerplaatsen en de ontsluiting en de logistiek op de Gamma-locatie. Als uitgangspunten gelden hierbij dat:

- (1) de verkoper ervoor zorg draagt dat er in de directe omgeving van de supermarkt zoals weergegeven op de als bijlage 6 aangehechte situatietekening, minimaal 48 parkeerplaatsen op maaiveld beschikbaar zullen zijn;
- (2) de verkoper ermee heeft ingestemd dat minimaal 150 parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 75 parkeerplaatsen op de eerste verdieping ten behoeve van de supermarkt.

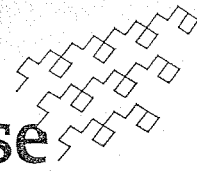
De locatie aangrenzend aan de nieuw te realiseren supermarkt aan de zijde van het Kolkplein, in het voorlopig schetsontwerp van Klunder Architecten (30-06-2008) aangeduid met 330 m2 PDV, zal hierbij onderwerp van studie zijn. Partijen zullen in onderling overleg bezien of voornoemde locatie (330 m2 PDV) zal worden bestemd voor woningen, een hotel of een andere bestemming en of bedoelde bestemming mogelijk door Multi en/of AM zal worden gerealiseerd.

6. De verkoper maakt de koper bekend dat op de Gamma-locatie een transformatorhuis, inclusief toebehoren, zal worden opgericht zulks ten behoeve van de energievoorziening van de Gamma-locatie en de omgeving, in verband waarmee de koper in contact zal treden met Eneco over de locatie en de uitvoering daarvan. Alle kosten verband houdende met de plaatsing, uitvoering, bouwkundige voorzieningen, noodvoorzieningen, etc. zijn voor rekening van Eneco. Indien de plaatsing van bedoeld transformatorhuis met toebehoren ten koste gaat van het aantal door de koper te realiseren m2 vindt verrekening van de koopprijs van de onroerende zaak plaats, tenzij het transformatorhuis enkel wordt opgericht ten behoeve van de energievoorziening voor de supermarkt op de Gamma-locatie.
7. Van de 225 parkeerplaatsen zijn circa 75 parkeerplaatsen op de 1<sup>e</sup> verdieping door de koper bedoeld voor bezoekers van de supermarkt. De verkoper is ermee bekend dat tussen de koper en de huurder van de supermarkt afspraken zijn gemaakt over het gebruik van 75 parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt op de eerste verdieping. Voorts is de verkoper ermee bekend dat er te allen tijde evenzoveel abonnementen moeten kunnen worden uitgegeven als er woningen worden gerealiseerd.

8. [Redacted text]

9. [Redacted text]





10.

[REDACTED]

11.

Voor het verkrijgen van de in de leden 3 en 4 bedoelde bouwvergunningen is het volgen van een vrijstellingsprocedure noodzakelijk. De verkoper zal zich ervoor inspannen dat de benodigde bouwvergunningen en vrijstellingen en besluiten, waaronder begrepen die voor de aanpassing van de Kopspijker inclusief de garage en de transformatie/aanleg van het openbaar gebied, zo spoedig mogelijk kunnen worden verleend c.q. genomen c.q. dat alle benodigde bouwvergunningen zo spoedig mogelijk in bruikbare vorm voor handen zijn en zal hiertoe alle noodzakelijke procedures in gang zetten en voortvarend (doen) doorlopen.

12.

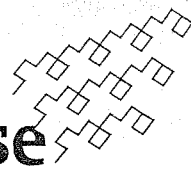
Indien bezwaar- of beroepschriften of andere rechtsmiddelen van derden (tijdige) vergunningverlening beletten, dan wel tijdige inwerkingtreding daarvan, dan wel het tijdig bruikbaar zijn daarvan, dan zullen partijen met elkaar in overleg treden teneinde, zo mogelijk, vertraging of schade als gevolg daarvan te voorkomen of te beperken.

13.

Indien het er naar uitziet dat een van de benodigde bouwvergunningen niet bruikbaar wordt dan wel niet kan worden verkregen, dan treden partijen op initiatief van de meeste gereede partij met elkaar en met AM gedurende een periode van 6 maanden in overleg om eventuele wijzigingen van de beoogde herontwikkeling te onderzoeken, teneinde alsnog een bruikbare bouwvergunning te verkrijgen. Indien bedoeld overleg niet leidt tot een voor partijen en AM acceptabele wijziging van de beoogde herontwikkeling, zulks ter uitsluitende beoordeling aan ieder van partijen en AM, dan heeft ieder der partijen het recht deze overeenkomst (gedeeltelijk) te beëindigen bij aangetekend schrijven aan de andere partij.

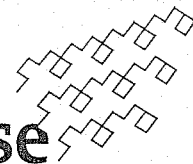
14.

De koper is verplicht ten aanzien van de onroerende zaak de bouwplannen conform de door haar verkregen bruikbare bouwvergunningen na de juridische levering van de onroerende zaak c.q. de bouwkaavel uit te voeren, tenzij dit redelijkerwijs niet van de koper en AM kan worden verlangd. De koper zal vanaf start bouw op een bouwkaavel de bouwwerkzaamheden op de desbetreffende bouwkaavel in één bouwstroom uit(doen)voeren en voltooien. De beoogde bouwtijd voor de bebouwing binnen het Stadspleingebied bedraagt circa 30 maanden en op de Gamma-locatie circa 20 maanden. De koper is gerechtigd in de bouwplannen die wijzigingen aan te brengen, die nodig mochten blijken voor de verkrijging van de vereiste bouwvergunning(-en). Na verlening daarvan kunnen slechts eventuele verdere wijzigingen door de koper in het bouwplan worden aangebracht, nadat hij daarvoor – voor zover noodzakelijk – van de verkoper de benodigde publiekrechtelijke toestemming heeft verkregen.



Artikel 9: Tijdstip en wijze van juridische levering

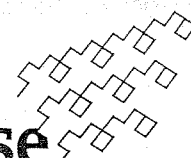
1. De juridische levering van de onroerende zaak vindt per bouwka­vel plaats en wel:
  - 1) nadat sprake is van een bruikbare bouwvergunning ten behoeve van de bebouwing op de desbetreffende bouwka­vel; en
  - 2) nadat de koper overeenstemming heeft bereikt met een belegger over de afname van het winkelcentrum op de desbetreffende bouwka­vel.Onder een bruikbare bouwvergunning wordt in deze overeenkomst door partijen verstaan:
  - a. een verleende bouwvergunning, waartegen binnen de geldende bezwaretermijn van zes weken na bekendmaking geen ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend; of
  - b. een verleende bouwvergunning, waartegen ofwel gedurende de bezwaarschriftenprocedure binnen de geldende bezwaretermijn van zes weken na bekendmaking van de bouwvergunning wel een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend en een tijdens de bezwaarschriftenprocedure ingediend verzoek om voorlopige voorziening door de bestuursrechter is afgewezen en waarvan de koper en AM schriftelijk hebben verklaard dat een eventueel te voeren bodemprocedure bij de bestuursrechter naar redelijke verwachting niet zal leiden tot vernietiging van de bouwvergunning; of
  - c. een verleende bouwvergunning, waartegen binnen de geldende bezwaretermijn van zes weken na bekendmaking van de bouwvergunning een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend, waartegen (nog) geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, doch waarvan de koper en AM schriftelijk hebben verklaard dat de te voeren bezwaarschriftenprocedure naar redelijke verwachting niet zal leiden tot een voorlopige voorziening en/of vernietiging van de bouwvergunning alsmede dat een eventuele procedure ter zake van een voorlopige voorziening en/of een eventuele bodemprocedure bij de bestuursrechter niet zal leiden tot vernietiging van de bouwvergunning.
2. De onroerende zaak wordt juridisch geleverd:
  - a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan ontbinding of welke vernietiging dan ook;
  - b. niet bezwaard met beslagen, hypothe­ken of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven beperkte rechten;
  - c. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
  - d. vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de verdere in­richting en ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken;
  - e. met alle heersende en dienende erf­dienstbaarheden, kwalitatieve ver­plichtingen, lasten en verplichtingen in bedingen in vroegere eigendomstitels aan verkrijger opgelegd casu quo met de beperkte rechten, die naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders van gemeente Spijkenisse, hierna te noemen: het college, noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie te legaliseren.
3. De verkoper garandeert dat eventuele lasten, verplichtingen en/of beperkingen geen belemmering vormen voor het door de koper in deze overeenkomst omschreven beoogde gebruik.



4. De verkoper garandeert dat zij niet bekend is met lasten, verplichtingen en/of beperkingen die niet zijn opgenomen in voormelde eigendomsbewijzen alsmede andere titelbewijzen en/of andere bescheiden verband houdende met verkopers eigendom van de onroerende zaak, casu quo de bouw kavels.
5. De verkoper verklaart en garandeert de juistheid van het volgende:
  - a. van overheidswege of daar de nutsbedrijven zijn ten aanzien van de onroerende zaak c.q. bouw kavel(s) op de datum van ondertekening van deze overeenkomst geen veranderingen voorgeschreven of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd of wel zijn uitgevoerd maar nog niet door de verkoper zijn betaald;
  - b. op de datum van de ondertekening van deze overeenkomst is de onroerende zaak c.q. bouw kavel(s) niet betrokken in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen;
  - c. de onroerende zaak c.q. bouw kavel(s) zal bij het ondertekenen van de akte tot levering niet bezwaard zijn met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn;
  - d. de onroerende zaak c.q. bouw kavel(s) is niet bezwaard met een zakelijk recht van opstal, destijds gevestigd als een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 sub B van de Belemmeringswet privaatrecht (gedoogplichten);
  - e. met betrekking tot de onroerende zaak c.q. bouw kavel(s) is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aangehangig;
  - f. op de datum van ondertekening van deze overeenkomst is ten aanzien van de onroerende zaak c.q. bouw kavel(s) geen beschikking of bevel in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming genomen door het bevoegd gezag;
  - g. het is de verkoper niet bekend dat zich in de onroerende zaak c.q. bouw kavel(s)(ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.
6. De juridische levering van de onroerende zaak dient door de verkoper aan de koper te geschieden in de staat, waarin zij op het tijdstip als bedoeld in artikel 4 lid 1 dient te bevinden.

Artikel 10      Splitsing en doorverkoop

1. De verkoper is ermee bekend dat de koper na de juridische levering van de onroerende zaak c.q. een bouw kavel over zal gaan tot (onder)splitsing in appartementsrechten ten behoeve van verkoop en levering van de appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de door AM te realiseren woningen door de koper aan AM en verleent daaraan reeds nu voor alsdan haar goedkeuring. Het staat AM vrij de op de onroerende zaak gerealiseerde woningen te verkopen en over te dragen aan een of meerdere beleggers dan wel particulieren.
2. De verkoper is voorts bekend met de (door)verkoop en levering van Blok D door de koper aan Corio en verleent daaraan reeds nu voor alsdan haar toestemming. Koper spant zich ervoor in Corio te bewegen dat zij zo spoedig mogelijk na levering van Blok D start met de bebouwing van Blok D. De koper schat de beoogde datum start bouw Blok D in op 2<sup>e</sup> kwartaal 2010.



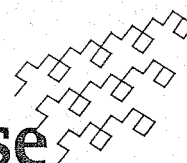
3. Het staat de koper volledig vrij:
  - a. alle rechten en plichten met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de woningen over te dragen aan AM, Multi zal alsdan AM verplichten alle rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst voor zover deze betrekking hebben op de ontwikkeling en de realisatie van de woningen na te komen;
  - b. de binnen het Stadspleingebied en de Gamma-locatie te realiseren commerciële ruimten te verkopen en over te dragen aan een of meerdere beleggers.

Artikel 11      Opstalrechten

1. Op het moment van juridische levering van het Stadspleingebied zal ten behoeve van de verkoper een zelfstandig opstalrecht worden gevestigd en voorbehouden ten behoeve van de openbare ruimte, ten laste van sectie E nummer 5023 en nummer 5024 beide gedeeltelijk, grootte circa 2.016 ca, zoals aangegeven op tekening 01-20-0029 (bijlage 7), waarvan de inhoud partijen genoegzaam bekend is.
2. Op het moment van juridische levering van het Stadspleingebied zal door de verkoper ten behoeve van de koper een zelfstandig opstalrecht worden gevestigd ten behoeve van WKO bronnen, ten laste van de percelen sectie D nummer 6408 en nummer 8762 en sectie E nummer 5024, alle gedeeltelijk, zoals aangegeven op tekening 01-20-0032 (Bijlage 8). Het oprichten en onderhouden van de voorzieningen voor de WKO-installatie in de openbare ruimte (bronnen, kabels en leidingen) zijn voor eigen rekening en risico van de koper. Hierbij dienen de overige in het betreffende openbaar gebied aanwezige kabels en leidingen en andere voorzieningen niet geschaad te worden. De koper is gerechtigd de WKO-installatie te verkopen en voormelde verplichtingen over te dragen aan een derde, waarvoor de verkoper toestemming verleent.
3. Op het moment van juridische levering van het Stadspleingebied zal door de verkoper ten behoeve van de koper een zelfstandig recht van opstal en overbouw worden gevestigd ten behoeve van overbouwingen, zoals aangegeven op tekening 01-20-0028 (bijlage 1)
4. Op het moment van juridische levering van de Gamma-locatie zal door de verkoper ten behoeve van de koper een zelfstandig recht van opstal en overbouw worden gevestigd ten behoeve van overbouwingen, zoals aangegeven op tekening 01-20-0030 (Bijlage 3).

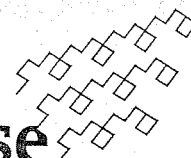
Artikel 12      Over- en ondermaat

De werkelijke maat en grenzen van de onroerende zaak zullen nader worden vastgesteld door de landmeter van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers. Over- of ondermaat zal geen aanleiding geven tot enige rechtsovergang hoe ook genaamd.



Artikel 13      Openbaar gebied en aanpassing Kopspijker

1. De verkoper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de ontwikkeling en realisatie van het openbaar gebied, waaronder begrepen de aanleg van (ondergrondse) afval- en huisvuilvoorzieningen ten behoeve van de woningen en commerciële ruimten welke worden gesitueerd met inachtneming van de daarvoor geldende regelgeving en/of verordeningen en in overleg met koper en AM.
2. Partijen zullen zo spoedig mogelijk een definitief ontwerp en een planning overeenkomen voor bedoelde werkzaamheden, waarbij als uitgangspunt geldt dat de verkoper ervoor in staat dat de door haar/in opdracht van haar in dit verband te verrichten werkzaamheden gereed zijn op het moment dat het winkelcentrum binnen het Stadspleingebied respectievelijk de Gamma-locatie open gaat voor het publiek. Het kwaliteitsniveau van het ontwerp zal passen bij het kwaliteitsniveau van de architectuur van de gebouwen binnen het Stadspleingebied. Als referentiekader zal hierbij minimaal de kwaliteit van het nieuw aangelegde openbaar gebied ter plaatse van De Stoep en Breestoep gelden. Speciaal aandachtspunt daarbij is het gegeven dat de bevoorrading van een aantal winkelunits zal plaatsvinden via het openbaar gebied. De belegger(s) van de winkels binnen het Stadspleingebied en Gamma-locatie zal (zullen) door de verkoper beschouwd worden als belanghebbende(n) en zal (zullen) worden betrokken bij het ontwerp en de uitwerking van het openbaar gebied. Vorenbedoelde belegger(s) dienen zich uit eigener beweging als belanghebbende bij de verkoper bekend te maken.
3. De verkoper zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor de verbouwing van de Kopspijkergarage. De verbouwing is noodzakelijk om de aansluiting van het nieuwe winkelcentrum binnen het Stadspleingebied op het bestaande winkelcentrum De Kopspijker mogelijk te maken c.q. te verbeteren. Uitgangspunt van partijen is dat de Kopspijkergarage zal worden getransformeerd tot (onder andere) een fietsengarage en dat de ingang van de fietsengarage/Kopspijkergarage zal worden gerealiseerd aan de kant van de Oostkade.
4. Corio zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor de aanpassing van het winkelcentrum Kopspijker.
5. Partijen spannen zich gezamenlijk in om in overleg met Corio de aansluiting tussen het bestaande en het nieuwe gedeelte van de Kopspijker (in deze overeenkomst Blok D) te realiseren voor de oplevering van het Stadspleingebied. De verbouwing van de Kopspijkergarage dient in dit kader tijdig te worden meegenomen. Partijen zullen zo spoedig mogelijk een definitief ontwerp en een planning overeenkomen voor bedoelde werkzaamheden.
6. Het risico van het niet, dan wel vertraagd, realiseren van de uitbreiding van de Kopspijker (Blok D) komt niet voor rekening van de verkoper, tenzij dit het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van de zijde van de verkoper. Indien de aanpassing/uitbreiding van de Kopspijker niet mogelijk mocht blijken, treden partijen met elkaar in overleg om problemen in de geest van deze overeenkomst op te lossen.

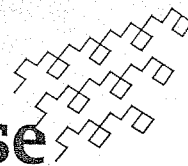


7. Partijen spannen zich gezamenlijk in om Corio ervan te overtuigen dat de tijdelijke winkelinfilling in de Kopspijker (de voormalige door Edah gebruikte ruimtes) geen supermarkt behoeft te zijn.
8. De verkoper verplicht zich tot een moratorium met betrekking tot het faciliteren van de realisatie van nieuwe supermarkten tot en met 1 januari 2013, met uitzondering van de reeds geplande uitbreidingen en de nu nog niet voorziene uitbreidingen/optimaliseringen van bestaande buurtwinkelcentra.
9. De verkoper gaat akkoord met de door Media Markt gestelde randvoorwaarden in geactualiseerde vorm zoals opgenomen in de documenten die zijn aangehecht als bijlage 9.

Artikel 14      Kwalitatieve verplichtingen

1. Zonder enige vergoeding daarvoor te kunnen eisen, moet de koper de palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, pijpleidingen, apparatuur en dergelijke, die bestemd zijn voor openbare nutsdoeleinden wat de plaatsing, aanleg, onderhoud, inspectie, vernieuwing en de daarmee samenhangende werkzaamheden betreft, gedogen. De locatie en de wijze van uitvoering worden door het college bepaald.  
Over de te kiezen plaatsen en de wijze van uitvoering van voornoemde voorzieningen zal tevoren met de koper en de projectarchitect worden overlegd. Achtergrond van dit overleg is dat voor zover deze voorzieningen zichtbaar blijven, zij niet ten koste mogen gaan van de architectonische en functionele kwaliteiten van de gebouwen en niet mogen leiden tot waardevermindering van de te realiseren bebouwing.  
De koper moet dulden dat bedoelde werkzaamheden door daartoe bevoegde personen worden uitgevoerd en dat dezen zich toegang verschaffen tot de onroerende zaak en tot al hetgeen krachtens deze bepaling is geplaatst. Alle met de aanleg, installatie en instandhouding gemoeide kosten zijn voor rekening van de opdrachtgevende partij.  
Het is de koper verboden hetgeen is geplaatst of aangebracht te beschadigen of te verwijderen.  
De verkoper vrijwaart de koper voor eventuele schade die de koper niet anderszins kan verhalen tengevolge van de in dit artikellid bedoelde werkzaamheden. De koper betreft de verkoper in een vroeg stadium bij het verhalen van schade op derden.
2. De verkoper bedingt van de koper te gedogen dat door of vanwege UPC Nederland B.V. (hierna te noemen: "UPC"), gevestigd en kantoorhoudende aan de Rochussenstraat 200 te 3015 EK Rotterdam (correspondentieadres: Postbus 1317, 3000 BH Rotterdam) in, door, aan of onder de onroerende zaak en de daarop de te bouwen woning c.a. kabels en installaties ten behoeve van de ontvangst van televisie- en radiosignalen door middel van een centrale antenne-inrichting, alsmede ten behoeve van de infrastructuur voor telecommunicatie en mediadiensten worden aangelegd, aangebracht, gewijzigd, verlegd, vervangen, uitgebreid, in stand worden gehouden, geëxploiteerd, onderhouden, gerepareerd en verwijderd, een en ander zoals nader door UPC of diens rechtsopvolger aan te geven.  
Over de te kiezen plaatsen en de wijze van uitvoering van voornoemde voorzieningen zal tevoren met de koper en de projectarchitect worden overlegd. Achtergrond van dit overleg is dat voor zover deze voorzieningen zichtbaar blijven, zij niet ten koste mogen gaan van

✓ +



de architectonische en functionele kwaliteiten van de gebouwen en niet mogen leiden tot waardevermindering van de te realiseren bebouwing. Indien de koper schade lijdt ten gevolge van werkzaamheden door of vanwege UPC als hiervoor bedoeld, treden partijen met elkaar in overleg over het verhalen en vergoeden van deze schade.

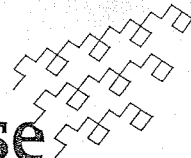
3. Het is de koper verboden de onroerende zaak, alsmede de hierop te stichten bebouwing, op enigerlei wijze dienstbaar te maken voor de verkoop van motorbrandstoffen of voor verkoop aan particulieren anders dan in het kader van de in artikel 8 gegeven bestemming.
4. In de notariële akte van levering dienen de verplichtingen van de koper jegens de verkoper als genoemd in dit artikel 14 als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek te worden opgelegd.  
Deze kwalitatieve verplichtingen gaan over op al degenen, die de onroerende zaak hetzij onder algemene titel, hetzij bijzondere titel zullen verkrijgen, zodat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

#### Artikel 15      Derden-/kettingbeding

De koper is verplicht het bepaalde in artikel 14, voor zover het geen kwalitatieve Verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zijn, bij iedere vervreemding en/of andere overgang onder bijzondere titel als derdenbeding ten behoeve van de verkoper aan een opvolgende zakelijk gerechtigde op te leggen bij wijze van een kettingbeding.

#### Artikel 16      Boetebeding t.o.v. koper

1. Indien blijkt dat de koper niet voldoet aan het bepaalde in artikel 14 lid 3 en lid 4, en hij niet binnen een redelijke termijn, die hem in een schriftelijke aanmaning wordt gegund, nakomt, dan is hij in de zin van artikel 6:82, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek in verzuim. Alsdan verbeurt de koper aan de verkoper, met ingang van de dag waarop de koper in verzuim is tot de dag, waarop de tekortkoming is opgeheven, aan de verkoper bij wijze van boete een bedrag ter grootte van € 1.000,00 voor iedere dag welke het verzuim voortduurt, tot een maximum van € 25.000,00 zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, onverminderd de bevoegdheid van de van de verkoper nakoming van de verplichtingen van de koper te vorderen.
2. Indien de verkoper tekort komt in de nakoming van het bepaalde in dit artikel 16 verbeurt hij na in verzuim zijn aan de verkoper een boete van € 150.000,00, welk bedrag als onderstaand geïndexeerd wordt.
3. De voornoemde boeten hebben als prijspeil 1 januari 2008 en worden geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).



Artikel 17      Boetebeding t.o.v. verkoper

1. De verkoper spant zich in om binnen haar publieke bevoegdheden uiterlijk 1 oktober 2008 een bouwvergunning af te geven voor de Blokken A, B en C (Stadsplein) Indien er als gevolg van aantoonbare, verwijtbare procedurefouten door de verkoper per 1 oktober 2008 geen gebruik gemaakt zou kunnen worden van de bouwvergunning door de koper zal er een correctie van de grondprijs plaatsvinden vanaf 1 oktober 2008 conform de BDB-index over de bouwkosten [REDACTED] exclusief BTW) voor de Blokken A, B en C tot aan het moment waarop de bouwvergunning wordt verstrekt.
2. De maximale, totale correctie op de grondprijsconform de BDB-index over de bouwkosten, zoals omschreven die voor rekening en risico komt van de verkoper, bedraagt eenmalig maximaal € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro).

Artikel 18      Opschortende en ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt onder de opschortende voorwaarden aangegaan:
  - (a) dat het college tot het afsluiten van deze overeenkomst met de koper besluit;
  - (b) dat de zogenaamde kaderovereenkomst tussen Multi en AM tot stand komt.
2. Deze overeenkomst wordt onder de ontbindende voorwaarde aangegaan dat niet uiterlijk op 1 december 2008 goedkeuring is verkregen van de Executive en Investment Board van Multi Corporation B.V.
3. Op de in lid 2 bedoelde ontbindende voorwaarde kan uitsluitend door de koper een beroep worden gedaan en wel tot uiterlijk 5 december 2008 bij aangetekend schrijven gericht aan de verkoper.

Artikel 19      Risico-overgang

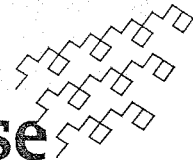
Vanaf de datum van feitelijke levering komt de onroerende zaak voor risico van de koper.

Artikel 20      Planschade

1. Eventuele door de verkoper op grond van de Procedureregeling planschadevergoeding 2005 onherroepelijk toegekende planschade als gevolg van de realisering van of werkzaamheden ten behoeve van de Blokken A, B en C zal door de koper aan de verkoper worden vergoed.
2. De verkoper zal de koper onverwijld schriftelijk in kennis stellen van alle aanvragen om vergoeding van planschade als gevolg van de realisering van of werkzaamheden ten behoeve van de Blokken A, B en C, de koper van alle relevante ontwikkelingen in dit verband op de hoogte houden en voorts handelen overeenkomstig de Procedureregeling planschadevergoeding 2005.

Artikel 21      Vrijwaring door de koper





De koper vrijwaart de verkoper voor aanspraken van derden wegens schaden, die tijdens de bouw aan eigendommen van deze derden mochten worden toegebracht door schuld, nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de koper, van degenen, voor wie de koper aansprakelijk is en van degenen die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren. De koper is niet aansprakelijk voor schade indien en voor zover als hiervoor bedoeld de verkoper hierover zelf afspraken heeft gemaakt met deze derden.

Artikel 22      Aansprakelijkheid voor aanwezigheid van heipalen in de onroerende zaak

1. De verkoper zal binnen een redelijke termijn na het slopen van de discotheek, gelegen plaatselijk bekend Noordkade 17 te Spijkenisse, de aldaar alsdan aangetroffen heipalen inmeten, op een situatietekening aangeven en deze situatietekening vervolgens aan de koper ter beschikking stellen.
2. De verkoper garandeert dat de aanwezigheid van bedoelde heipalen niet in de weg zal staan aan levering van de onroerende zaak als bouwterrein conform het bepaalde in artikel 4.
3. Indien de koper tijdens het heien van zijn heipalen schade ondervindt, die niet het gevolg is van opzet, schuld en/of nalatigheid van diens kant, maar een gevolg is van onjuiste en/of onvolledige informatie terzake de aanwezigheid van de heipalen, die in artikel 22 lid 1 zijn bedoeld, casu quo een gevolg is van het eventueel uitbreken van een heipaal, waardoor deze op een aanwezige heipaal stuit, dan is de verkoper voor deze schade en andere schade aansprakelijk, waaronder begrepen de kosten die met de afvoer van de paalresten gepaard gaan.

Artikel 23      Precario

De verkoper heft geen precariobelasting.

Artikel 24      Nederlands recht

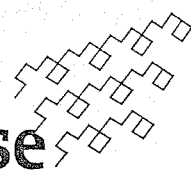
Ten aanzien van de bepalingen van de onderhavige koopovereenkomst met betrekking tot de hierbij verkochte onroerende zaak is Nederlands recht van toepassing en worden geschillen terzake de uitvoering van de overeenkomst voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Rotterdam.

Artikel 25      Algemene Termijnenwet

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 26      Woonplaatskeuze

De koper kiest terzake de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de notaris en de verkoper kiest op zijn beurt tevens woonplaats aan de Raadhuislaan 106 te 3201 EL Spijkenisse.



Artikel 27      Slotbepaling

Aanvullingen en wijzigingen in de overeenkomst en de daarbij behorende bijlage zijn slechts geldig indien deze schriftelijk zijn opgemaakt en door alle partijen zijn ondertekend.

Artikel 28      Bijlagen

Resumerend bevat deze overeenkomst de volgende bindende bijlagen:

1.      situatietekening met nummer 01-20-0028 (bijlage 1);
2.      situatietekening met nummer 01-20-0031 (bijlage 2);
3.      situatietekening met nummer 01-20-0030 (bijlage 3);
4.      bodemonderzoeksrapport van B.V. Adviesbureau voor Grondmechanica J. Mos te Rhoon, gemeente Albrandswaard d.d. 16 juni 2004 nummer 064503 (bijlage 4);
5.      bodemonderzoeksrapport van B.V. Adviesbureau voor Grondmechanica J. Mos te Rhoon, gemeente Albrandswaard d.d. 19 oktober 2004 nummer 116304 (bijlage 5);
6.      situatietekening parkeerplaatsen (bijlage 6)
7.      situatietekening met nummer 01-20-0029 (bijlage 7);
8.      situatietekening met nummer 01-20-0032 (bijlage 8);
9.      Brief d.d. 7 juli 2006 met randvoorwaarden Mediamarkt en bijbehorende tekening (bijlage 9).

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend:

te Spijkenisse, d.d.

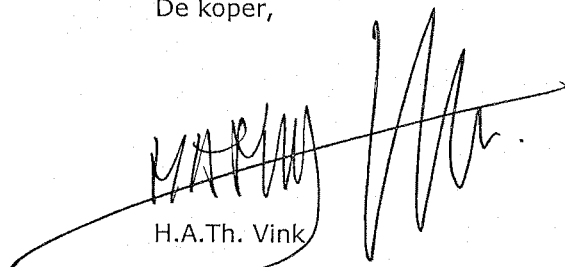
te Gouda, d.d.


13 / 11 / 2008


De verkoper,

De koper,

  
M. Salet

  
H.A.Th. Vink

  
E. Nettinga

  
H. Driesse