

**From:** Monday, December 4, 2017 6:42:06 PM  
**Sent:** Maas vd A.J. (Harry); Polman J.M.M. (Han); Schönknecht-Vermeulen C.M.M. (Carla); Bat de J. (Jo-Annes); Hertum v J.A.M. (Ralph); Babijn F. (François); Berge vd C.L.M. (Kees); Bierens C.W. (Kees); Bosch V.L. (Vincent); Burg v J.J. (Joan); Dijk v P. (Peter); Dorst A.I.G. (Ad); Erbisim B. (Bayram); Faasse M.J. (Mark); Geesbergen v H.J. (Hans); Geluk A.J. (Anton); Gent v T. (Tobias); Haaze R.M. (Ruud); Haperen v A.M.M. (Anton); Heerkens N. (Nicole); Janssens M.J.J. (Maarten); Kool-Blokland J.L. (Hannie); Milliano-vd Hemel de P.C.A. (Patricia); Oudemans J.R. (Jeffrey); Pijpelink A. (Anita); Rijkse-Blok M. (Ria); Roeland G.D. (Goos); Roelse K. (Kees); Ruissen R. (René); Schonis R.A.J. (Rutger); Temmink G.W.A. (Gerwi); Rijkse J.J. (Sjaak); Tuinder S.H.J. (Sylvia); Unen v G. (Ger); Veen-de Rechter v P.L.E. (Patricia); Velde vd J. (Harold); Veraart A.G.M. (Ton); Verburg J.H. (Jan Henk); Viergever R.A. (Ronald); Visser de J.L. (Job); Westeinde v M.A. (Rinus); Willemse W. (Willem); Wit de R.L.J.M. (Roland); Secretariaat CvdK; statengriffier; Reu de B.J. (Ben)  
**Cc:**  
**Subject:** FW: brief VDS

---

Namens dhr. \_\_\_\_\_ stuur ik u onderstaand bericht met verwijzing naar de brief in bijlage:

*Geacht college van Gedeputeerde Staten, geachte leden van de Provinciale Staten,*

*Als bijlage stuur ik u de brief welke wij zojuist hebben mogen ontvangen van ZSP.*

*Vanzelfsprekend hadden wij een reactie verwacht van ZSP, maar eerlijk gezegd en dus heel naïef, niet deze.*

*"David tegen Goliath"*

*Met vriendelijk groet,*

**Van:** \_\_\_\_\_@zeelandseaports.com>  
**Datum:** 4 december 2017 om 16:54:10 CET  
**Aan:** "" \_\_\_\_\_vdsstaalbouw.nl"" <\_\_\_\_\_@vdsstaalbouw.nl>  
**Kopie:** \_\_\_\_\_@zeelandseaports.com>,  
\_\_\_\_\_@zeelandseaports.com>  
**Onderwerp:** brief VDS

Geachte \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, onze CCO probeerde je vandaag een aantal keren te bellen, maar kreeg je niet aan de lijn. Bijgaand stuur ik je per mail de kopie van de brief die vandaag per post is verzonden.

Met vriendelijke groet,

Commercial Manager  
-----

V.D.S. Staal- en Machinebouw B.V.

Postbus 8009  
4330 AE MIDDELBURG

**Per aangetekende post**

**Tevens per e-mail: [info@vdsstaalbouw.nl](mailto:info@vdsstaalbouw.nl)**

**Uw brief van:**  
**Uw kenmerk:**  
**Onderwerp:** Erfpachtovereenkomst  
**Bijlage(n):**

**Ons kenmerk:** 232471  
**Behandeld door:** mr. [redacted]  
**Telefoonnummer:** 06-  
**Datum:** 4 december 2017

Geachte [redacted],

Bij brief van 4 november 2017 heeft u ons bericht gebruik te maken van het u toekomende 'right of first refusal' zoals opgenomen in artikel 5.5 van de tijdelijke huurovereenkomst d.d. 3 januari 2017.

Daarmee heeft u derhalve bevestigd dat u het volledige perceel Borsele, sectie A, nummer 1453, groot circa 34.438 m<sup>2</sup>, per 1 januari 2018 in erfpacht zal verkrijgen tegen de voorwaarden neergelegd in de tijdelijke huurovereenkomst. Die voorwaarden zijn – verkort weergegeven – een erfpachtcanon die gelijk is aan de canon die de derde bereid is te betalen, maar nimmer meer dan € 6,10 per m<sup>2</sup> per jaar (prijspeil 2016) en het verstrekken aan ons van zekerheid middels het stellen van een bankgarantie tot een bedrag gelijk aan 1,5 maal de jaarlijks verschuldigde erfpachtcanon en het verstrekken van een recht van hypotheek op het recht van erfpacht.

In de brief die u aan Gedeputeerde en Provinciale Staten van Provincie Zeeland heeft gezonden, verzoekt u hen te bemiddelen teneinde ons te bewegen om de voorwaarde ter zake de te stellen bankgarantie alsnog geheel of gedeeltelijk te laten vallen.

U gaat er daarbij echter aan voorbij dat de voorwaarden waaronder u gebruik kan maken van het right of first refusal reeds onderwerp van onderhandeling zijn geweest ten tijde van de totstandkoming van voornoemde tijdelijke huurovereenkomst. Het overeengekomen onderhandelingsresultaat is neergelegd in die overeenkomst. Zeeland Seaports ziet geen aanleiding om daar op terug te komen.

Daarbij komt dat wij thans ook niet meer in de gelegenheid zijn om nader overeen te komen onder welke voorwaarden u gebruik mag maken van het right of first refusal. Wij zijn immers een erfpachtovereenkomst aangegaan met een derde ter zake een deel van voormeld perceel onder de voorwaarde dat u geen gebruik maakt van het right of first refusal, althans die derde mag er ten minste gerechtvaardigd op vertrouwen dat die erfpachtovereenkomst tot stand komt indien u geen gebruik maakt van het right of first refusal.

Reden waarom wij thans niet met u overeen kunnen en mogen komen dat het perceel in erfpacht kan verkrijgen tegen gunstigere voorwaarden dan vervat zijn in dat right of first refusal.

Uw brief aan Provinciale en Gedeputeerde Staten doet bij ons vrezen dat u in de onverkorte nakoming van uw verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst van erfpacht tekort zal schieten.

Reden waarom wij u verzoeken – en voor zover de wet dit vereist, sommeren – om overeenkomstig het in artikel 6:80 lid 1 sub c BW bepaalde binnen één week na heden schriftelijk te bevestigen dat u de overeenkomst onverkort gestand zal doen en derhalve mee zal werken aan notariële vestiging van het recht van erfpacht op voormeld perceel tegen voormelde voorwaarden, waaronder uitdrukkelijk zij begrepen de verplichting om uiterlijk 29 december 2017 een bankgarantie te hebben laten stellen door een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse bank tot een bedrag gelijk aan anderhalf maal de op jaarbasis door u verschuldigde erfpachtcanon.

Mochten wij voormelde bevestiging niet (tijdig) ontvangen, dan treden de gevolgen van de niet-nakoming in door het enkele verstrijken van voornoemde termijn. Gevolg daarvan is dat wij alsdan onder meer gerechtigd zijn de erfpachtovereenkomst te ontbinden.

Vooralsnog houden wij het er echter voor dat u de overeenkomst onverkort gestand zal doen en dat wij de gevraagde bevestiging tijdig tegemoet kunnen zien.

Aannemende dat dit het geval is, verzoeken wij u tevens om inhoudelijk te reageren op het concept van de schriftelijke erfpachtovereenkomst, zoals deze u is toegezonden bij e-mail van 10 november 2017. De tijd tot de ingangsdatum van de erfpacht op 1 januari 2018 is immers kort en voordien zal dat recht notarieel gevestigd dienen te zijn. De tijd is des te korter daar er binnen Zeeland Seaports van 27 tot en met 29 december a.s. niemand werkzaam zal zijn en de erfpachtovereenkomst en de volmacht tot notariële vestiging van het recht van erfpacht dus uiterlijk op 22 december 2017 door Zeeland Seaports getekend zal moeten zijn.

Voor het stellen van de bankgarantie behoeft die bedrijfssluiting geen probleem te zijn. Deze kan gedurende die bedrijfssluiting bezorgd worden bij Justion Advocaten aan Axelsedam 7 te Terneuzen.

Teneinde er zeker van te zijn dat deze brief u heeft ontvangen, wordt deze aangetekend verzonden. Een afschrift van deze brief wordt u per e-mail vooruit gezonden, alsmede per e-mail naar uw advocaat mr. Van Oosten gezonden.

Met vriendelijke groet,

M. Warburg,  
CCO.

F.J. \Eaes,  
Commercial Manager.