

KOOPOVEREENKOMST
BOUWKAVEL xxx
BEDRIJVENPARK KICKERSBLOEM 3

Ondergetekenden:

1. De gemeente Hellevoetsluis, gevestigd te 3221 AL Hellevoetsluis, Oostzanddijk 26 (KvK nummer 518660015), te dezen vertegenwoordigd door de mevrouw M.C. Junius, burgemeester van de gemeente Hellevoetsluis en als zodanig die gemeente op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van nummer hierna te noemen “verkoper”,

en

2. De besloten vennootschap xxxxxx, statutair gevestigd en kantoorhoudende te xxxxx, xxxxx (KvK nummer xxxxx), rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer of mevrouw xxxxx, hierna te noemen: “koper”;

De koper en verkoper hierna samen te noemen: “partijen”;

Overwegende:

- dat in de gemeente Hellevoetsluis door verkoper een nieuw bedrijvenpark “Kickersbloem 3” wordt ontwikkeld;
- dat koper bouwkaavel xxxxx wenst aan te kopen op dit bedrijvenpark;
- dat partijen de voorwaarden wensen vast te leggen op basis waarvan koper thans wil overgaan tot aankoop en verkoper de bouwkaavel aan koper wenst te verkopen;

zijn het volgende overeen gekomen:

Artikel 1. Koop en verkoop

Verkoper verkoopt hierbij aan koper, gelijk koper hierbij koopt van verkoper, bouwkaavel xxxxx gelegen in het bedrijvenpark “Kickersbloem 3” te Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie H nummer(s) xxxxx (een gedeelte groot ongeveer xxxxx m²), samen groot xxxxx m² dan wel ter zodanige grootte als na kadastrale inmeting blijkt, hierna te noemen “de bouwkaavel”, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende grondverkooptekening d.d. xxxxx met nummer xxxxx (Bijlage A) waarop tevens de coördinaten van het nieuw te vormen kadastrale perceel (de bouwkaavel) zijn aangegeven.

Artikel 2. Verkoopvoorwaarden

Op deze koop zijn van toepassing:

- a. deze overeenkomst;
- b. de grondverkooptekening (**Bijlage A**);
- c. de bij deze overeenkomst behorende "algemene verkoopvoorwaarden Bedrijventerrein Kickersbloem 3", hierna algemene verkoopvoorwaarden genoemd (**Bijlage B**).

Artikel 3. Koopsom en kosten

1. De koopsom van de bouwkaavel bedraagt € xxxx,-- exclusief B.T.W. , (prijsspeil januari 2022, jaarlijks te indexeren, voor het eerst op 01-01-2023 conform Consumentenprijsindex alle huishoudens).
2. Over de koopsom is bij een latere levering dan 3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst tot de datum van juridische levering 5% rente per jaar (exclusief wettelijke verschuldigde B.T.W.) verschuldigd.
3. De koopsom is verschuldigd en wordt voldaan op de datum van juridische levering.
4. Tevens komen voor rekening van koper de overdrachtskosten, waaronder de notariskosten, B.T.W, kadastrale rechten (inclusief de kosten voor splitsing en inmeten van de te verkopen bouwkaavel). De eventueel door koper betaalde optievergoeding zal in mindering worden gebracht op de koopsom.
5. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
6. Met ingang van de datum van juridische levering komen voor rekening van koper alle lasten en belastingen die ten aanzien van de bouwkaavel worden geheven.

Artikel 4. Onder- of overmaat

Voor de juridische levering zal de bouwkaavel door of namens het Kadaster worden gesplitst van het gehele kadastrale perceel zoals weergegeven op de aangehechte grondverkooptekening (**Bijlage A**). De bouwkaavel zal dan een eigen kadastrale aanduiding en de definitieve kadastrale grootte verkrijgen. Het verschil tussen de daadwerkelijke oppervlakte en de overeengekomen oppervlakte zal evenredig worden verrekend met de in artikel 3 lid 1 overeengekomen koopsom.

Artikel 5 Waarborgsom en bankgarantie

1. Tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen is de koper verplicht uiterlijk 2 weken na de totstandkoming van deze koopovereenkomst bij de notaris (op een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt) als waarborgsom een bedrag te storten van: € xxxx,-- zijnde 10% van de koopsom. Als de desbetreffende notaris over deze waarborgsom rente vergoedt, komt deze aan de koper toe. Over de waarborgsom wordt door de verkoper geen rente vergoed.
2. In plaats van deze waarborgsom kan de koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste vier maanden na het hierna in artikel 6 genoemde uiterlijke tijdstip haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

3. De waarborgsom wordt, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde, verrekend met de verschuldigde koopsom.
4. Indien de bankgarantie niet door de verkoper is ingeroepen, zal deze nadat de eigendomsoverdracht van de bouwka­vel heeft plaatsgevonden aan koper worden geretourneerd.

Artikel 6. Levering

1. De juridische levering vindt ten overstaan van Verzijl Notarissen te Hellevoetsluis of een andere door koper aan te wijzen notaris, 3 maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst plaats of zoveel later als partijen in onderling overleg overeenkomen, doch uiterlijk op xxx.
2. De levering van de bouwka­vel zal plaatsvinden onbezwaard en vrij van gebruik, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen, behalve voor zover het rechten en verplichtingen betreft die blijken uit eerdere titels of die nader zijn overeengekomen in deze koopovereenkomst en de daarbij behorende algemene verkoopvoorwaarden.
3. De bouwka­vel zal als bouwterrein worden geleverd in de zin van artikel 11 lid 1 sub a onder 1 Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de levering is belast met B.T.W.
4. De feitelijke levering zal plaatsvinden tegelijk met de juridische levering. De bouwka­vel is na de juridische levering voor risico van koper.
5. In afwijking van het voorgaande lid 1 kan de feitelijke levering voorafgaande aan de juridische levering plaatsvinden doch uitsluitend na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van verkoper. Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden. In deze situatie gaat het risico op koper over op de dag van de feitelijke levering.

Artikel 7. Bodem

1. Voorafgaande aan het uitgifte van de bouwka­vel werd het kadastrale perceel gemeente Hellevoetsluis sectie xxx nummer(s) xxxx sinds jaren gebruikt voor de akkerbouw. Voor zover aan de verkoper bekend is, zijn er geen handelingen verricht of nagelaten waardoor de bouwka­vel zodanig is of thans dreigt te worden verontreinigd dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid of het milieu dan wel dat de koper wezenlijk wordt gehinderd in het gebruik, dat hij van het gekochte wil maken, te weten als kavel voor de bouw van een bedrijfsgebouw met bijbehorende kantoren, verharding, parkeerplaats en opslag.
2. Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen op de locatie waar de bouwka­vel is gelegen, is in opdracht van verkoper een onderzoek uitgevoerd: het door Aeres Milieu B.V. uitgevoerde verkennend bodemonderzoek "Plangebied Kickersbloem 3 te Hellevoetsluis" d.d. 10 april 2013 met kenmerk AM13020. Koper heeft het rapport van dit onderzoek ontvangen. Uit het genoemde rapport blijkt dat de verkregen resultaten van het onderzoek geen belemmering vormen voor aankoop van de bouwka­vel, de realisatie van toekomstige bouwplannen ter plaatse en het normale gebruik ervan.
3. De verkoper sluit jegens de koper op basis van de in lid 3 gemelde rapportage iedere aansprakelijkheid uit ter zake van de gevolgen van eventuele bodemverontreiniging, welke uitsluiting door de koper wordt aanvaard.

Artikel 8. Garantieverklaringen van verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 6 en 7, het navolgende:

Paraaf verkoper

Pagina 3 van 8

Paraaf koper

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van de bouwkafeel;
- b. de bouwkafeel wordt vrij van huur/pacht wordt overgedragen, de bouwkafeel zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur/pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd. De bouwkafeel zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- c. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de bouwkafeel voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- d. de bouwkafeel is niet betrokken in een ruilverkavelingsplan c.q. in een door de gemeenteraad vastgesteld herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- e. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 9. Tekortkoming en blijvend verzuim

1. Indien de koper, na deugdelijk in gebreke te zijn gesteld en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen als genoemd in deze overeenkomst (en de hiervan deel uitmakende algemene verkoopvoorwaarden) is koper in blijvend verzuim en heeft de verkoper al dan niet de subsidiaire keuze tussen:
 - nakoming van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de koper na afloop van voormelde termijn een onmiddellijk opeisbare boete ad 3‰ (drie promille) van de koopsom verbeurt voor elke dag dat het verzuim voortduurt;
 - of
 - de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van 10% van de koopsom en vervalt (na verrekening) daarmee de in artikel 5 omschreven waarborgsom of bankgarantie aan verkoper als zijnde de onmiddellijk opeisbare boete, een en ander zolang het notarieel transport nog niet heeft plaatsgevonden;
2. Ingrekestelling dient schriftelijk te geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Artikel 10. Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst kan door verkoper worden ontbonden:
 - a. wegens blijvend verzuim van de koper (artikel 9);
 - b. na faillissement, surseance van betaling of beslag aan de zijde van koper (artikel 11);
 - c. bij onrechtmatige contractoverdracht door koper als bedoeld in artikel 12;
 - d. op grond van de ontbindingsgrond genoemd in artikel 16.
2. Bij beëindiging door verkoper wegens redenen als genoemd in lid 1 a, b en/of c, zal verkoper betaling van een onmiddellijk opeisbare boete vorderen van 10% van de koopsom of vervalt de waarborgsom of bankgarantie aan de verkoper als onmiddellijk opeisbare boete. Dit onverminderd het recht op nakoming of schadevergoeding te vorderen.
3. Ontbinding van de overeenkomst moet schriftelijk worden ingeroepen bij aangetekende brief.

Artikel 11. Faillissement en beslag

Indien koper vóór de datum van de notariële levering in staat van faillissement wordt verklaard of een aanvraag daartoe is ingediend, dan wel indien aan hem surseance van betaling is verleend of een aanvraag daartoe is ingediend, of er vóór de datum van levering executoriaal beslag op een aanzienlijk deel van de roerende en onroerende zaken van koper wordt gelegd,

is de verkoper bevoegd de overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 12. Overdracht van rechten en plichten

1. Het is koper verboden de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen.
2. De verkoper kan schriftelijk ontheffing van dit verbod verlenen. Aan deze ontheffing kan de verkoper voorwaarden verbinden, waaronder in elk geval de volgende voorwaarden:
 - dat de (rechts)persoon, die in de rechten van koper treedt, ook alle verplichtingen, die voor koper uit deze overeenkomst voortvloeien, op zich neemt als eigen verplichting;
 - dat koper zelf aansprakelijk blijft voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.

Artikel 13. Hoofdelijkheid

Indien deze overeenkomst wordt aangegaan door meerdere kopers, zijn zij alle hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien. De verplichtingen in deze overeenkomst zijn ondeelbaar.

Artikel 14. Parkmanagement

1. Koper verplicht zich jegens verkoper lid te worden en – zolang hij eigenaar is van de bouwkafeel of een deel ervan – lid te blijven van de voor het bedrijvenpark “Kickersbloem 3” opgerichte parkmanagementorganisatie: “Vereniging Parkmanagement bedrijvenpark Kickersbloem 3”, hier na te noemen: “de Vereniging”.
2. De verplichting tot lidmaatschap van de Vereniging houdt onder meer in dat koper jaarlijks een door de algemene vergadering van de Vereniging vast te stellen bijdrage per bouwkafeel dient te betalen voor het parkmanagement. De jaarlijkse bijdrage en de omvang van het van het (basis)pakket parkmanagement kunnen, in de toekomst nog worden gewijzigd na het daartoe genomen besluit van de algemene vergadering van de Vereniging.
3. Naast de in het voorgaande lid genoemde jaarlijkse bijdrage is de koper bij de juridische levering van de bouwkafeel een éénmalige bijdrage verschuldigd aan de Vereniging van € 1.500,-- exclusief B.T.W.
4. Het bepaalde in dit artikel moet bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de bouwkafeel en/of bij elke vestiging van een beperkt recht op de bouwkafeel of een gedeelte daarvan aan de opvolgende verkrijger casu quo beperkt gerechtigde ten behoeve van de Vereniging worden opgelegd, bedongen en aangenomen onder de verplichting dat de opvolgende verkrijger of beperkt gerechtigde eveneens verplicht is deze bepalingen aan zijn opvolgende verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen, te bedingen en aan te nemen.
5. Bij niet of niet volledige nakoming van de verplichtingen uit hoofde van lid 3 van dit artikel verbeurt koper, de opvolgende verkrijger casu quo beperkt gerechtigde zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, ten behoeve van de Vereniging een terstond opeisbare boete van € 50.000,-- ineens of € 1.000,-- voor iedere dag of gedeelte daarvan dat niet- of niet volledige nakoming voortduurt.
6. Bij niet of niet tijdige nakoming van de hierboven in de leden 1, 2 en 3 overeengekomen verplichtingen is de koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500 per dag of gedeelte van de dag dat de niet nakoming voortduurt ten behoeve van verkoper of diens rechtsopvolger, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de

eventueel meer geleden schade van de ondergetekende koper of diens verkrijger te vorderen.

7. Koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van dit artikel in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn), zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.
8. Koper en verkoper zijn overeengekomen dat de in dit kettingbeding begrepen verplichtingen om te dulden of niet te doen ten aanzien van de kavel ook als kwalitatieve verbintenissen zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op het desbetreffende goed een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, alles indien en voor zover een dergelijke kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 6:252 BW aan deze regeling kan worden gegeven.

Artikel 15. Duurzaamheid en natuur-inclusief bouwen

1. Het is de wens en de ambitie van verkoper om een duurzaam en innovatief bedrijvenpark te ontwikkelen. Daarnaast wil verkoper natuur-inclusief bouwen en ontwerpen stimuleren. Ter stimulatie van deze ambitie kan koper bij het oprichten van bedrijfsbebouwing gebruik maken van de in **Bijlage C** genoemde mogelijkheden.

Artikel 16. Bijzondere bepalingen Bibob

1. Op deze overeenkomst is de Beleidslijn Bibob gemeente Hellevoetsluis 2018 (in werking getreden op 19 september 2018) van toepassing. Door ondertekening verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. De gemeente Hellevoetsluis kan een Bibob toets (laten) uitvoeren op basis van deze of de tijdens de aankoop van de bouwkaavel vastgestelde en geldende beleidslijn.
2. Gemeente Hellevoetsluis kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - er sprake is van een ernstige/tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - er sprake is van een ernstige/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak, waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Hellevoetsluis zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 4 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; De begrippen: ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de wet Bibob toekomt.
3. Gemeente Hellevoetsluis kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 lid 3 Wet Bibob, om advies vragen.

17. Opschortende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende opschortende voorwaarden dat uiterlijk twee weken na de dag van ondertekening van deze koopovereenkomst naar keuze van koper óf de in artikel 5 genoemde waarborgsom is gestort óf de in dit artikel genoemde bankgarantie is gesteld.

18. Didam arrest uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen

1. Als gevolg van het Didam arrest van 26 november 2021 zal de gemeente, zodra deze optieovereenkomst in werking is getreden, haar voornemen tot overdracht van het de Bouwkavel aan koper dienen te publiceren, zodat eventueel andere geïnteresseerden in de Bouwkavel zich kunnen melden, en daarmee voldaan wordt aan het vereiste van open en transparant handelen door de overheid. De wijze en het tijdstip waarop dit plaatsheeft zal nader door de gemeente worden bepaald, doch vooraf met Koper worden afgestemd.
2. De gemeente is jegens Koper op geen enkele wijze aansprakelijk voor kosten en/of schade, hoe ook genaamd, indien als gevolg van deze publicatie, al dan niet ingevolge een rechterlijke uitspraak, de gemeente besluit deze optieovereenkomst tussentijds te beëindigen. Koper onderkent deze tussentijdse beëindigingsmogelijkheid. De gemeente is alsdan nadrukkelijk geheel vrij te besluiten hoe verder ten aanzien van het Bouwkavel te handelen.
3. Indien de gemeente, op grond van het in voorgaande lid bepaalde, besluit deze optieovereenkomst te beëindigen, wordt de aan Koper in rekening gebrachte en door Koper betaalde optievergoeding aan Koper gerestitueerd. In geval van restitutie wordt geen rente vergoed.

Artikel 18. Slotbepalingen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst worden in eerste aanleg uitsluitend beslecht door de Rechtbank Rotterdam.

Artikel 19 Bijlagen

1. Aan deze overeenkomst zijn gehecht en maken hiervan onverbrekkelijk deel uit de volgende bijlagen:
 - a. Bijlage A, Grondverkooptekening, d.d. xxxx nummer xxxxxxxx
 - b. Bijlage B, Algemene verkoopvoorwaarden
 - c. Bijlage C, Duurzaamheid en natuur-inclusief bouwen
2. Voor zover tegenstrijdigheid bestaat tussen het gestelde in deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleert het gestelde in deze overeenkomst.

Getekend in xvoud te Hellevoetsluis op xxxx

Verkoper

Koper

Xxxx

xxxx

Paraaf verkoper

Pagina 7 van 8

Paraaf koper

CONCEPT