

## OPTIE-OVEREENKOMST

### BOUWKAVEL (xx)

### BEDRIJVENPARK KICKERSBLOEM 3

#### De ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap xxxx, statutair gevestigd te xxxx, kantoorhoudende te xxxx (KvK nummer xxxx), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde bestuurder xxxx, hierna te noemen: "optant";

en

2. De gemeente Hellevoetsluis, gevestigd te 3221 AL Hellevoetsluis, Oostzandijk 26 (KvK nummer 51860015), te dezen vertegenwoordigd door 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 xxxx nummer xxxx hierna te noemen "verkoper 1",

De ondergetekenden 1 en 2 hierna samen te noemen: "partijen";

#### Overwegende:

- Dat de verkoper voornemens is om in het bedrijvenpark Kickersbloem 3 bouwkvavels uit te geven voor de realisatie van bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen;
- Dat de optant bouwkvavel (xx) wenst aan te kopen;
- Dat partijen de voorwaarden willen vastleggen op basis waarvan het recht van koop (de optie) van de bouwkvavel zal worden verleend;

#### Komen het volgende overeen:

## VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

### Artikel 1 Optie en optietermijn

1. De verkoper verleent de optant gedurende de optietermijn het exclusieve recht de bouwkvavel xx gelegen in het bedrijvenpark Kickersbloem 3, in totaal groot xxxx m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie H nummer(s) xxxx, een gedeelte groot xxxx m<sup>2</sup>, hierna te noemen: "de bouwkvavel", zoals weergegeven op de aangehechte tekening d.d. xxxx nummer xxxx, welke als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht en waarop tevens de coördinaten van het nieuw te vormen kadastrale perceel zijn aangegeven, aan te kopen met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in deze overeenkomst.
2. De optie geldt voor de duur van x maanden en gaat in op xxxx en eindigt uiterlijk op xxxx.
3. De optie is niet overdraagbaar tenzij verkoper hiervoor vooraf schriftelijke toestemming verleent. De verkoper kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. In afwijking op het voorgaande is geen toestemming benodigd in geval van overdracht van de optie aan een tot de groep van de optant behorende vennootschap zoals bedoeld in art. 2:24b BW of een vennootschap waarin voor tenminste de helft van het geplaatste kapitaal wordt deelgenomen door twee of meer rechtspersonen volgens een

onderlinge regeling tot samenwerking (joint venture) en waarin optant een meerderheidsbelang heeft.

## **Artikel 2 Koopsom bouwka­vel en optie­vergoeding**

1. De koopsom van de bouwka­vel bedraagt € xxxx,-- exclusief B.T.W. (xxxx m<sup>2</sup> x € xxxx,-- (prijs­peil januari 2022, jaarlijks te indexeren, voor het eerst op 01-01-2023 conform Consumenten­prijsindex alle huishoudens).
1. De optant is na ondertekening van deze overeenkomst een optie­vergoeding verschuldigd van 2,0 % per jaar over de koopsom van de bouwka­vel, in dit geval voor de duur van deze optie­overeenkomst van xx maanden aan verkoper 1 een bedrag groot € xxxxx exclusief B.T.W. (2,0 % over € xxx (xxxx m<sup>2</sup> x € xxx,-- ) / (12 x xx maanden).
2. De optie­vergoeding dient bij vooruitbetaling te worden voldaan:
  - Optant dient aan verkoper 1 een bedrag groot € xxxx te voldoen. De optant zal hiervoor een factuur ontvangen, die binnen 14 dagen na ontvangst dient te zijn voldaan.
3. Indien de optant gedurende de optietermijn besluit de bouwka­vel aan te kopen, zal de betaalde optie­vergoeding volledig worden verrekend met de koopsom van de bouwka­vel.
4. Indien het recht van koop niet wordt uitgeoefend of de overeenkomst wordt beëindigd c.q. ontbonden, bestaat geen recht op restitutie van de optie­vergoeding noch van eventuele andere door de optant betaalde bedragen.
5. De verkoper vergoedt aan de optant over de betaalde optie­vergoeding geen rente.

## **Artikel 3. Koopovereenkomst**

1. De optant kan tijdens de optietermijn zijn recht op koop uitoefenen door de verkoper dit schriftelijk te melden per aangetekende brief met bericht van ontvangst.
2. Indien optant zijn recht van koop uitoefent zal er een koopovereenkomst tussen partijen worden opgesteld onder de voorwaarden en bedingen, zoals deze zijn verwoord in de concept-koopovereenkomst met de bijbehorende bijlagen waaronder de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijvenpark Kickersbloem 3. De concept-koopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Kickersbloem 3 zijn als bijlage 2, respectievelijk 3 aan deze overeenkomst gehecht.
3. Het recht van koop kan slechts worden uitgeoefend indien de in artikel 2 bedoelde optie­vergoeding door de optant geheel is voldaan.
4. De verkoper is vrij om de bouwka­vel (of een gedeelte ervan) aan een derde te verkopen indien na het verstrijken van de optietermijn geen koopovereenkomst met optant tot stand is gekomen.

## **Artikel 4 Tijdelijk gebruik van de bouwka­vel door derden gedurende de optietermijn**

1. Gedurende de optietermijn zal de verkoper de in artikel 1 lid 1 genoemde bouwka­vel niet voor derden reserveren, in optie geven of aan derden verkopen.
2. Gedurende de optietermijn is het de verkoper toegestaan de in artikel 1 lid 1 genoemde bouwka­vel zelf te gebruiken of (tijdelijk) in gebruik te geven aan derden, met dien verstande dat de bouwka­vel op het moment van juridische levering aan de optant beschikbaar is indien de optant de bouwka­vel gedurende de optietermijn aankoopt.
3. Gedurende de ingebruikgeving is de verkoper vanwege dit gebruik geen vergoeding, hoe dan ook genaamd, aan optant verschuldigd.

## **Artikel 5 Gebruik van de bouwka­vel door optant gedurende de optietermijn**

1. Gedurende de optietermijn is het de optant niet toegestaan de in artikel 1 lid 1 genoemde bouwka­vel op welke wijze dan ook, geheel of gedeeltelijk in gebruik te nemen of aan een derde in gebruik te geven.
2. Indien de verkoper tijdens de optietermijn de in artikel 1 lid 1 genoemde bouwka­vel, in afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, geheel of gedeeltelijk aan de optant in gebruik geeft, zal voor deze ingebruikgeving een afzonderlijke overeenkomst worden gesloten onder nader vast te stellen voorwaarden en tegen een nader vast te stellen vergoeding.

## **Artikel 6 Voorlopig ontwerp en toetsing**

1. Gedurende de optietermijn is het mogelijk een voorlopig ontwerp van de te realiseren bedrijfsbebouwing en inrichting van de bouwkel te laten toetsen door de gemeente Hellevoetsluis. De uitkomst van deze toets is een ambtelijke toets en vormt geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.
2. Het voorlopig ontwerp dient te voldoen aan de van toepassing zijnde kaders zoals het bestemmingsplan Kickersbloem 3, het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan, het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.
3. Het voorlopig ontwerp wordt geheel door en voor eigen rekening en risico van optant vervaardigd.

## **Artikel 7 Einde overeenkomst**

1. De optieovereenkomst eindigt na het verstrijken van de optietermijn van rechtswege.
2. De optieovereenkomst eindigt eerder indien voor het verstrijken van de optietermijn:
  - a. de optant schriftelijk verklaart de optieovereenkomst te willen beëindigen en af te zien van de aankoop van de bouwkel;
  - b. de optant zijn recht tot aankoop van de bouwkel heeft uitgeoefend middels het ondertekenen van de koopovereenkomst;
  - c. de optant failliet is verklaard of voor haar surséance van betaling is aangevraagd;
  - d. de optant, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW, in verzuim is bij gebreke van niet tijdige betaling van de volledige optievergoeding.

## **Artikel 8 Toepasselijk recht/geschillenregeling**

1. Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Indien er een geschil ontstaat tussen partijen naar aanleiding van deze overeenkomst, is de rechter te Rotterdam bij uitsluiting bevoegd om van het geschil kennis te nemen en daarop te beslissen.

## **Artikel 9 – Schade en kosten**

1. Bij tussentijdse ontbinding van deze overeenkomst of indien er na einde van de duur van deze overeenkomst geen koopovereenkomst tot stand komt, eindigt deze overeenkomst en zijn partijen niet langer aan elkaar gebonden. Verkoper is niet gehouden om aan de optant enige vergoeding voor schade of kosten te betalen, uit welke hoofde en onder welke naam dan ook. Partijen zijn elkaar alsdan geen kosten of schadevergoeding verschuldigd.
2. Partijen dragen ieder hun eigen kosten samenhangend met de uitvoering van deze overeenkomst, tenzij partijen daarover expliciete andersluidende afspraken hebben gemaakt.

## **Artikel 10. Overdracht van rechten en plichten**

1. Het is optant 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 optant treedt, ook alle verplichtingen, die voor optant uit deze overeenkomst voortvloeien, op zich neemt als eigen verplichting;
  - dat optant zelf aansprakelijk blijft voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst

**Artikel 11 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 11 Bijlage(n)**

Aan deze overeenkomst zijn gehecht en daarvan maken onverbrekelijk deel uit de volgende bijlagen:

1. Tekening d.d. xxxx
2. Concept koopovereenkomst
3. Algemene verkoopvoorwaarden Bedrijvenpark Kickersbloem 3

Aldus in xvoud getekend te Hellevoetsluis op

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| <b>Verkoper 1</b> | <b>Optant</b> |
|-------------------|---------------|

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Gemeente Hellevoetsluis | xxxxx |
|-------------------------|-------|

|             |       |
|-------------|-------|
| M.C. Junius | xxxxx |
|-------------|-------|