

OPTIEOVEREENKOMST

Nieuwbouwlocatie Heemspoort

De ondergetekenden:

1. het publiek rechtelijk lichaam: **Gemeente Heemskerk**, kantoorhoudende te (1964 EZ) Heemskerk, Maerten van Heemskerckplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34368749, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door *******, zulks op grond van artikel 160 lid 1 Gemeentewet, juncto 171 lid 2 Gemeentewet en als zodanig de gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende, de gemeente Heemskerk, hierna te noemen: de "**Gemeente**";

en:

2. ******. **** ******, kantoorhoudende te (********) Heemskerk, *******, ingeschreven in het handelsregister onder nummer *******, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door *******, hierna te noemen: de "**Ontwikkelaar**".

De Gemeente en Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

overwegende dat:

- de Gemeente de Bouwkavel heeft aangeboden om marktpartijen de gelegenheid te bieden hierop een plan te ontwikkelen;
- de Gemeente voor deze aanbidding een Aanbestedingsprocedure heeft opgestart, bestaande uit twee fasen: een aanmeldingsfase en een inschrijvingsfase;
- de Gemeente op 11 oktober 2022 de Selectieleidraad voor de ontwikkeling van de Bouwkavel op TenderNed heeft gepubliceerd waarna alle geïnteresseerde partijen in de gelegenheid zijn gesteld om een verzoek tot deelneming in te dienen;
- de beoordeling van de aanmeldingen ertoe heeft geleid dat vijf partijen zijn geselecteerd om aan de inschrijvingsfase van de Aanbestedingsprocedure mee te mogen doen;
- de Gemeente vervolgens deze vijf partijen heeft uitgenodigd om aan de hand van de Gunningsleidraad een Aanbidding te doen voor de ontwikkeling van de Bouwkavel;
- de beoordeling van de aanbiddingen (inschrijvingen) ertoe heeft geleid dat de Ontwikkelaar is gegund om met Fase 1 aan te (mogen) vangen en deze Overeenkomst met de Gemeente te sluiten;

- Partijen thans wensen over te gaan tot het sluiten van deze Overeenkomst om hiermee hun wederzijdse rechten en plichten met betrekking tot Fase 1 voor de komende periode nader vast te leggen;

komen overeen dat:

op basis van de Aanbieding de Ontwikkelaar voor de periode tot *** het recht (Optie) verkrijgt om, nadat voldaan is aan alle verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst, met Fase 2 aan te mogen vangen.

Onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1 Definities

Partijen verklaren de navolgende begripsbepalingen, omschrijvingen en definities op deze Overeenkomst van toepassing:

- Aanbestedingsdocumenten:** De Partijen genoegzaam bekende aanbestedingsdocumenten, bestaande uit de Selectieleidraad en de Gunningleidraad en bijbehorende Nota's van toelichtingen die als **bijlagen 1 en 2** aan de Overeenkomst zijn gehecht;
- Aanbestedingsprocedure:** De Partijen genoegzaam bekende Europese aanbestedingsprocedure op grond waarvan de Ontwikkelaar van de Gemeente gegund heeft gekregen om met Fase 1 aan te mogen vangen;
- Aanbieding:** De inschrijving van Ontwikkelaar in de Aanbestedingsprocedure die als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht;
- Anterieuere overeenkomst:** De overeenkomst die tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar gesloten zal worden over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 juncto 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vóór de vaststelling van de planologische procedure voor het Nieuwbouwproject. Het in de inschrijvingsfase gepubliceerde concept van deze overeenkomst is als **bijlage 6** aan deze overeenkomst gehecht;
- Bouwkavel:** De door de Gemeente aangeboden bouwkavel, bestemd voor het Nieuwbouwproject, uitmakende een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie B, nummer 3632, circa ** m², zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte tekening (**bijlage 4**);
- DO:** Definitief ontwerp (conform de DNR-STB 2014) van het Nieuwbouwproject;
- Fase 1:** Fase van het Nieuwbouwproject dat bestaat uit het sluiten van deze Overeenkomst, het uitvoeren van het participatietraject en de vervaardiging van het VO en DO;
- Fase 2:** Fase van het Nieuwbouwproject dat bestaat uit uitvoeren van de Ruimtelijke Orderingsprocedures, de realisatie van de woningen en het sluiten van de Koopovereenkomst, de Anterieuere overeenkomst en de Planschadeovereenkomst;

Gunningsleidraad:	De gunningsleidraad Europese niet-openbare aanbesteding voor de ontwikkeling van nieuwbouwlocatie Heemspoort met documentcode ** inclusief bijlagen dat op ** op TenderNed is gepubliceerd (bijlage 2);
Koopovereenkomst:	De koopovereenkomst die tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar gesloten zal worden met betrekking tot de verkoop van de Bouwkavel aan de Ontwikkelaar. Het in de inschrijvingsfase gepubliceerde concept van deze overeenkomst is als bijlage 7 aan deze overeenkomst gehecht;
Optie:	Het recht van de Ontwikkelaar om, nadat voldaan is aan alle verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst, met Fase 2 te kunnen starten en de Koopovereenkomst, Anterieure overeenkomst en Planschadeovereenkomst met de Gemeente te mogen sluiten voor de verwerving van de benodigde grond en de ontwikkeling en realisatie van het Nieuwbouwproject;
Optieperiode:	De periode die aanvangt op de dag van ondertekening van deze Overeenkomst en eindigend 12 maanden daarna;
Overeenkomst:	De onderhavige optieovereenkomst;
Planschadeovereenkomst:	De overeenkomst die tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar gesloten zal worden ten aanzien van de vergoeding van planschade ex artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit planologische maatregel(en) die ingevolge de Wro en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist is/zijn om de realisatie van het Nieuwbouwproject planologisch doorgang te laten vinden. Het in de inschrijvingsfase gepubliceerde concept van deze overeenkomst is als bijlage 8 aan deze overeenkomst gehecht;
Nieuwbouwproject:	De ontwikkeling en realisatie van een appartementencomplex van minimaal 20 sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en/of koopwoningen met verkoopprijzen onder de zogenaamde Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-grens voor jongeren en starters;
Selectieleidraad:	De selectieleidraad Europese niet-openbare aanbesteding voor de ontwikkeling van nieuwbouwlocatie Heemspoort met documentcode HK202203 PRJ-2200091 inclusief bijlagen die op 11 oktober 2022 op TenderNed is gepubliceerd (bijlage 1);
VO:	Voorlopig ontwerp (conform de DNR-STB 2014) van het Nieuwbouwproject.

Artikel 2 Verplichtingen Partijen

1. Met het ondertekenen van deze Overeenkomst verplicht de Ontwikkelaar zich met Fase 1 aan te vangen en uiterlijk na afloop van de Optieperiode, behoudens een verlenging waarmee beide Partijen hebben ingestemd, de volgende documenten tijdig bij de Gemeente aan te leveren en/of jegens de Gemeente verslag te doen van de ondernomen acties, in het bijzonder doch niet uitsluitend het participatietraject dat met belanghebbenden doorlopen moet worden. Aldus verplicht de Ontwikkelaar zich tot het volgende:
 - a. het doorlopen van het participatietraject met belanghebbenden, voortvloeiend uit het bepaalde in de Aanbestedingsdocumenten, waarbij de Ontwikkelaar de Gemeente zal betrekken, overeenkomstig het bepaalde in het document "Invulling en toetsing fase 1" dat als **bijlage 5** aan deze Overeenkomst is gehecht;

- b. de toezending van een door de Gemeente goed te keuren VO voor het Nieuwbouwproject uiterlijk op *** (32 weken voor einde Optieperiode). Dit, ter goedkeuring in te dienen VO dient te voldoen aan de door de Gemeente gestelde voorwaarden, welk VO tot stand is gekomen nadat het participatietraject van het Nieuwbouwproject met de belanghebbenden doorlopen is, hetgeen voortvloeit uit de Aanbestedingsdocumenten;
 - c. de toezending van een door de Gemeente goed te keuren DO van het Nieuwbouwproject uiterlijk op *** (12 weken voor einde Optieperiode). Dit, ter goedkeuring in te dienen DO dient te voldoen aan de door de Gemeente gestelde voorwaarden, welk DO tot stand is gekomen nadat ook het participatietraject voor het DO met de belanghebbenden doorlopen is, hetgeen voortvloeit uit de Aanbestedingsdocumenten.
2. De Gemeente is verplicht om zowel het VO als het DO, zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 onder b. en c. van deze Overeenkomst, uiterlijk binnen 15 werkdagen na ontvangst daarvan te beoordelen en de Ontwikkelaar hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen. Voormelde reactietermijn wordt automatisch verlengd indien deze termijn binnen de reguliere (school)vakantieperiode (regio Noord) valt. De toetsing van het VO en DO zal geschieden op de wijze zoals is in het document "Invulling en toetsing fase 1" (bijlage 5) is aangegeven.
 3. Indien de Gemeente van oordeel is dat het VO en/of DO niet voldoet aan de eisen die de Gemeente op grond van de Aanbestedingsdocumenten en/of bijlage 5 mocht stellen, dan stelt de Gemeente de Ontwikkelaar, gedurende vier weken na diens mededeling, in de gelegenheid om het VO en/of DO aan te passen, te verbeteren dan wel nader aan te vullen. De Gemeente zal vervolgens het aangepaste VO en/of DO zo spoedig mogelijk toetsen. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is van overeenkomstig toepassing. Mocht het VO en/of DO negatief door de Gemeente worden beoordeeld dan is de Gemeente gerechtigd om de Ontwikkelaar nog eenmaal in de gelegenheid te stellen het VO en/of DO aan te passen, te verbeteren dan wel nader aan te vullen. Het aangepaste VO en/of DO zal de Gemeente zo spoedig mogelijk toetsen, overeenkomstig het hierover bepaalde in lid 2 van dit artikel.
 4. Indien de Gemeente het VO positief beoordeelt, dan kan de Ontwikkelaar het DO verder uitwerken.
 5. Indien de Gemeente het DO positief beoordeelt, dan zal de Ontwikkelaar met Fase 2 mogen aanvangen. Alsdan zal de Gemeente binnen vier weken, na diens schriftelijke mededeling, de Koopovereenkomst, de Anterieure overeenkomst en de Planschadeovereenkomst toezenden. De gegevens in de Koopovereenkomst, de Anterieure overeenkomst en de Planschadeovereenkomst worden nog nader ingevuld op basis van het door de Gemeente goedgekeurde DO en is afhankelijk van de wijze waarop het Nieuwbouwproject zal worden vormgegeven. Over de inhoud van deze overeenkomsten kan in Fase 1 en Fase 2 niet meer onderhandeld worden.
 6. De Gemeente is gehouden een Koopovereenkomst voor de gehele Bouwkavel met de Ontwikkelaar te sluiten en is in geen geval verplicht een Koopovereenkomst te sluiten voor een gedeelte van de Bouwkavel.

Artikel 3. Beëindiging, ontbinding, overdraagbaarheid en wijzigingen

1. Deze Overeenkomst eindigt of kan door de Gemeente worden ontbonden in de volgende gevallen:
 - deze Overeenkomst eindigt, behoudens een verlenging waarmee beide Partijen hebben ingestemd, van rechtswege na afloop van de Optieperiode;
 - deze Overeenkomst eindigt na het tot stand komen van de Koopovereenkomst met de Ontwikkelaar;

- deze Overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden in geval van het niet (tijdig) voldoen door de Ontwikkelaar aan de in artikel 2 van de Overeenkomst genoemde verplichtingen, zoals de toezending van een VO en/of DO dat door de Gemeente positief kan worden beoordeeld, en/of enige andere voor de Ontwikkelaar geldende verplichtingen welke zijn ontstaan na het aangaan van de Overeenkomst en welke een ontbinding door de Gemeente rechtvaardigen.
- 2. Indien de Overeenkomst op een van de hiervoor in lid 1 genoemde gronden en/of anderszins eindigt zonder dat een Koopovereenkomst met de Gemeente tot stand komt, buiten de schuld of door toedoen van de Gemeente, kan de Ontwikkelaar geen rechten doen gelden met betrekking tot de Bouwkavel en de desbetreffende koop. De Gemeente herneemt in dat geval haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot de Bouwkavel en/of Nieuwbouwproject. Alle door de Ontwikkelaar gemaakte kosten en schade voor Fase 1 en/of Fase 2 zijn alsdan voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar doet jegens de Gemeente afstand van iedere aanspraak op schadevergoeding.
- 3. De in deze Overeenkomst verleende rechten zijn niet overdraagbaar, behoudens daartoe schriftelijk vooraf door de Gemeente verleende toestemming en niet strijdig is met het aanbestedingsrecht.
- 4. Deze Overeenkomst kan alleen schriftelijk door Partijen worden gewijzigd, indien Partijen van tevoren over de inhoud en gevolgen van de wijziging tot een overeenstemming zijn gekomen.

Artikel 4. Ontwikkeling voor eigen rekening en risico

De Ontwikkelaar geeft voor eigen rekening en risico uitvoering aan deze Overeenkomst. Alle daarmee gemoeid gaande kosten en/of mogelijk dientengevolge geleden schade komen voor eigen rekening en zijn in geen geval voor rekening van de Gemeente.

Artikel 5 Geschillen

1. Alle geschillen, die naar aanleiding van (de uitleg en/of uitvoering van) deze Overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen Partijen eerst in der minne trachten te beslechten.
2. Indien het minnelijk overleg geen resultaat heeft opgeleverd, dan zal het geschil op vordering van de meest gereede partij worden beslecht door de daartoe bevoegde burgerlijke rechter te Haarlem.

Artikel 6 Strijdigheid tussen deze Overeenkomst en de bijlagen bij deze Overeenkomst

Bij onderlinge tegenstrijdigheid van deze Overeenkomst en de bijlagen bij deze Overeenkomst geldt de navolgende rangorde:

1. Deze Overeenkomst
2. Nota's van inlichtingen
3. Gunningsleidraad (Bijlage 2)
4. Concept-Koopovereenkomst (bijlage 7)
5. Concept-Anterieure overeenkomst (bijlage 6)
6. Concept-Planschadeovereenkomst (bijlage 8)
7. Invulling en toetsing fase 1 (Bijlage 5)
8. Aanbieding (Bijlage 3)
9. Schetsmatige tekening Bouwkavel (Bijlage 4)

Artikel 7 Slotbepaling

1. De in deze Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van deze Overeenkomst een integrerend onderdeel uit.
2. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus in tweevoud op gesteld en ondertekend te _____ op
_____.

Gemeente

Ontwikkelaar

De bij deze Optieovereenkomst horende bijlagen:

- Bijlage 1: Selectieleidraad met bijbehorende stukken
- Bijlage 2: Gunningsleidraad met bijbehorende stukken
- Bijlage 3: Aanbieding
- Bijlage 4: Schetsmatige tekening Bouwkavel
- Bijlage 5: Invulling en toetsing fase 1
- Bijlage 6: Concept-Anterieure overeenkomst
- Bijlage 7: Concept-Koopovereenkomst
- Bijlage 8: Concept-Planschadeovereenkomst