

Bijlage 7 Checklist optie – en/of koopovereenkomst

Deze bijlage betreft een checklist van de onderwerpen die aan de orde komen in de optie- en/of koopovereenkomst die gesloten wordt met de winnende Inschrijver van de verkoopprocedure watersportcentrum en recreatiecentrum Hermenzeil.

Voorafgaand wordt enkele aspecten van het vervolg van de verkoopprocedure uiteengezet.

1. Vervolg verkoopprocedure

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de volgende aspecten van het vervolg van de verkoopprocedure, te weten de dialoog- en verkoopfase.

- a. Met oog op preventieve werking maakt een integriteitsonderzoek onderdeel uit van de verkoopprocedure. Het integriteitsonderzoek ziet toe op de Gegadigden (natuurlijke- en rechtspersonen), de (beoogde) bedrijfsleiding, op financiering en herkomst van middelen, op naleefgedrag en betrokkenheid bij andere ondernemingen. De wet Bibob is op deze verkoopprocedure van toepassing.
- b. De screening op basis van de wet Bibob gaat vooraf aan het afsluiten van de koopovereenkomst. Tevens is de wet Bibob van toepassing op door de winnende Inschrijver of door hem aan te stellen exploitant(en), te verkrijgen vergunningen en gebruiksrechten bij de betrokken overheden.
- c. Zo spoedig mogelijk na Toewijzing dient de winnende Inschrijver, voor zover niet al eerder in de procedure verstrekt de volgende documenten aan te leveren met betrekking tot hemzelf en mogelijke verbonden partners waaronder in ieder geval de verbonden bedrijfsleiding en financiers.

Als de winnende Inschrijver een natuurlijk persoon is:

- een gewaarmerkte kopie van de onderstaande stukken;
- een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG);
- een geldig identiteitsbewijs, geldig tot minimaal 3 maanden na het moment van Toewijzing;
- een uittreksel Basis Registratie Personen (BRP), niet ouder dan 3 maanden.

Als de winnende Inschrijver een rechtspersoon is:

- de meest recente jaarrekening;
- een overzicht van actuele schulden;
- indien er sprake is van nieuwe onderneming, de openingsbalans;
- de akte van oprichting;
- de statuten van de onderneming;
- een uittreksel van de Kamer van Koophandel, niet ouder dan 3 maanden;
- NAW-gegevens van leden van de (statutaire) directie van de entiteit;
- NAW gegevens van alle aandeelhouders van de entiteit met een belang van 10% of meer – voor natuurlijk personen zie hierboven;

- overzicht van eigendomsstructuur van de entiteit waaruit de Ultimate Beneficial Owner(s) (UBO) - de uiteindelijk belanghebbende van de entiteit - blijkt, getekend door deze personen.

De bovenstaande documenten worden ook gevraagd van de UBO.

2. Inhoud overeenkomsten

Onderstaande aspecten worden in ieder geval in de optie- en/of koopovereenkomst geregeld.

1. Contractant(en): benoemt de entiteiten/rechtspersonen/natuurlijke personen die de overeenkomst aangaan.
2. Documenten die als uitgangspunt dienen: vermeldt de documenten die de kaders voor de optie- en koopovereenkomst vormen, waaronder in ieder geval het businessplan dat als winnend plan is gekozen.
3. Optieperiode: de duur van de optieperiode is 3 maanden. Bij vervallen van de optie, om de reden van het niet (tijdig) voldoen aan de uitwerkingsverplichtingen of omdat uit de screening onvoldoende de integriteit van de winnende Inschrijver en verbonden partijen is gebleken is de gemeente niet verplicht tot enige vergoeding aan de winnende Inschrijver. Indien er twijfel bestaat aan de integriteit van een of meer van de verbonden partners van de winnende Inschrijver en het aannemelijk is dat deze Inschrijver dit niet kon voorzien, dan kan een nadere termijn worden gesteld voor het vervangen van een partner. Of hiertoe daadwerkelijk gelegenheid wordt geboden is een zelfstandige afweging van het College van B&W van de Gemeente.
4. Planvorming: in de verkoopprocedure wordt in de laatste fase onder meer een businessplan ingediend. In de optieperiode krijgt de winnende Inschrijver drie maanden de tijd om dit verder uit te werken, gevolgd door koop en levering van het Terrein.
5. Uitoefening optierecht: het optierecht wordt uitgeoefend nadat de winnende Inschrijver en gemeente gezamenlijk vaststellen dat aan de in de optieovereenkomst genoemde voorwaarden wordt voldaan.
6. Koopsom en kostenverhaal: betreft de hoogte en wijze van betaling van de koopsom en regelt, indien van toepassing, het gemeentelijk kostenverhaal.
7. Kosten en belastingen: alle kosten en belastingen over de te kopen percelen, waaronder notariële kosten, de kadastrale kosten en de verschuldigde belastingen zijn pro rata over het lopende jaar en vanaf verkoop geheel voor rekening van de winnende Inschrijver.
8. Feitelijke staat van levering: levering geschiedt in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op het moment van levering.

9. Voorziene gebruik: het voorziene gebruik van het perceel dient helder te worden omschreven, met daarbij eventueel de beperking om deze gronden niet voor andere doeleinden te gebruiken. Uitgangspunt is een recreatief toeristische invulling. Hierbij wordt ook het (mogelijk) inkaderen van de functie verblijfsrecreatie om bewoning voor langere termijn te voorkomen vermeld.
10. Huur/ /gebruiksrecht/vergunningen: er is een aantal gebruiksrechten verbonden aan het perceel. Om in dit gebruik na verkoop te blijven voorzien, moeten de aan de verkoop verbonden gebruiksrechten (huur, vergunningen) opnieuw afgesloten worden/tot stand worden gebracht met het bevoegd gezag (in casu Waterschap, de Staat (vertegenwoordigd door het RVB en Rijkswaterstaat). Dit is een verantwoordelijkheid van de beoogde koper en/of zijn exploitant.
In aanvulling op de hiervoor genoemde (huur)overeenkomsten en vergunningen zal een exploitatie- en een drank- en horecawetvergunning moeten worden verkregen van de gemeente Geertruidenberg.
Bij de het afsluiten van de huur en gebruiksrechten en de vergunningverlening wordt de Wet Bibob toegepast.
11. Risico-overgang: vanaf het moment van juridische levering komen de verkochte percelen volledig voor rekening en risico van de winnende Inschrijver. Alle zakelijke belastingen zijn vanaf dat moment voor de verkrijgende partij.
12. Garantieverklaringen: aan de verkrijgende partij wordt ten aanzien van het perceel dat ze in eigendom verkrijgt gegarandeerd dat er geen voorkeursrechten/optierechten gelden ten aanzien van het perceel, er geen juridische geschillen lopen over het perceel, het perceel vrij is van gebruiksrechten van derden, er geen pand-/hypothekerecht of beslag op rust, etc.
13. Milieu: Het Terrein wordt verkocht in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de optieovereenkomst bevindt. Er zijn een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem en puin uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn zichtbaar in bijlage 8 en 9 bij het Selectiedocument.
De winnende Inschrijver mag voor eigen rekening en risico aanvullende onderzoeken uitvoeren. Indien er alsnog asbest of bodemverontreiniging wordt aangetroffen en functie gerelateerde sanering (voor de beoogde bestemming en gebruik) noodzakelijk is, treden de gemeente en de winnende Inschrijver met elkaar in overleg. De gemeente zal in dit kader een geclausuleerde ontbindingsbepaling in de koopovereenkomst opnemen.
14. Rol-, taak- en risicoverdeling: de winnende Inschrijver is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van alle plannen voor de herontwikkeling/herinrichting van het Terrein. De gemeente beperkt zich tot het binnen haar publiekrechtelijke kader toetsen van de plannen en het verlenen van planologische en publiekrechtelijke medewerking.
15. Garanties: optievergoeding ter hoogte van 10% van de koopsom te stellen bij ondertekening van de optieovereenkomst.

16. Planschade: de planschadeprocedure van de gemeente Geertruidenberg is van toepassing. Alle eventuele kosten welke samenhangen met een door de gemeente aan een belanghebbende toe te kennen vergoeding aan planschade of nadeelcompensatie, die verband houdt met het plan van de winnende Inschrijver, komen voor rekening en risico van de winnende Inschrijver.
17. Anti-speculatiebeding: bij verkoop wordt een verbod op doorverkoop opgenomen, en/of een eerste recht van terugkoop door de gemeente voor een periode van 5 jaar na levering.
18. Prestatieafspraken duurzaamheid/maatschappelijk verantwoord ondernemen overeenkomstig de winnende Inschrijving.