

KOOPOPTIE FASE 2 MNH

De ondergetekenden

1. de heer dr. J.W.A. van Dijk geboren te Rijssen op 18 april 1955, zich legitimerend met een paspoort met nummer NMJC3L783, geldig tot 15 mei 2013, burgemeester van de **Gemeente Barneveld**, een publiekrechtelijk lichaam gevestigd te Barneveld, kantoorhoudende Raadhuisplein 2 te 3771 ER Barneveld (postadres: Postbus 63, 3770 AB Barneveld), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland onder nummer 50313851 met vermelding RSIN 001831112 en als zodanig de gemeente Barneveld rechtsgeldig vertegenwoordigende;
hierna genoemd: "**Verkoper**", of "**Gemeente**";
2. de heer Timótheüs Krufft, geboren te Soest op 3 oktober 1972, zich legitimerend met een paspoort met nummer NXRFP9D0, geldig tot 28 november 2016, wonende te 3781 SB Voorthuizen, Hoornbloem 27, ten deze handelend als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van:
Timo Krufft Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Ede, kantoorhoudende Hoornbloem 27 te 3781 SB Voorthuizen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland onder nummer 09151132 met vermelding RSIN 814687441;
hierna genoemd: "**Koper**", of "**Krufft**".

Preamble

Gemeente en Krufft hebben op 6 oktober 2009 een overeenkomst gesloten met betrekking tot de verkoop, ontwikkeling en realisatie van de nieuwe Markthal in de gemeente Barneveld, aan partijen genoegzaam bekend. Nadien zijn partijen in overleg getreden over een wijziging van de oorspronkelijke bouwplannen en locatie als opgenomen in voormelde overeenkomst van 6 oktober 2009 (hierna aan te duiden als "Fase 1"), alsmede een optie tot koop ten behoeve van Krufft voor het aan Fase 1 grenzende gedeelte. Bij onderhavige overeenkomst worden de voorwaarden en bedingen vastgelegd waaronder de Gemeente aan Krufft voormelde koopoptie verleent.

paraaf verkoper:

paraaf koper:

Verlening koopoptie, omschrijving registergoed

1. In verband met het vorenstaande verleent de Gemeente aan Kruft, die zulks voor zich aanneemt vanaf de datum van juridische levering van Fase 1 tot vijf (5) jaar daarna, het recht om het navolgende registergoed van de Gemeente te kopen onder de hierna vermelde voorwaarden en bedingen.
2. De koopoptie wordt verleend op:
enige percelen grasland en akkerbouwland, gelegen nabij de Dronkelaarseweg te Barneveld, uitmakende een aaneengesloten gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Barneveld sectie A nummers 2578 en 2579, ter grootte van ongeveer vijftien negentig are (00.95.00 ha.), zoals bij benadering met arcering is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (**BIJLAGE 1**), hierna te noemen: het "**Registergoed**".
3. Indien na afloop van voormelde termijn van vijf (5) jaar de koopoptie niet door Kruft is uitgeoefend, heeft hij het recht om één maand voorafgaand aan het einde van de gemelde termijn van vijf (5) jaar, de koopoptie vijfmaal eenzijdig te verlengen met telkens een periode van één (1) jaar door de Gemeente daarvan, bij elke jaarlijkse door Kruft gewenste verlenging, bij aangetekend schrijven één maand voorafgaand aan het einde van de termijn in kennis te stellen.

Overgang rechten en verplichtingen

4. Dit recht van koop komt slechts toe aan Kruft en is slechts vatbaar voor overgang onder algemene titel.
5. De uit dit kooprecht voortvloeiende verplichtingen rusten slechts op de Gemeente en zijn rechtsopvolgers onder algemene titel en zullen niet overgaan op de rechtsopvolgers onder bijzondere titel van de Gemeente.

Uitoefenprijs recht van koop

6. De koop krachtens dit kooprecht zal geschieden voor een bedrag groot eenhonderdvijftig euro (€ 150,00) per vierkante meter exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting. Indien Kruft uit hoofde van het hiervoor onder 3. bepaalde tot verlenging van de termijn van de koopoptie overgaat, zal een rentevergoeding over gemeld bedrag van eenhonderdvijftig euro (€ 150,00) maal het aantal verkregen vierkante meters exclusief omzetbelasting zijn verschuldigd, die gelijk is aan de door de Gemeente intern gehanteerde rekenrente per jaar. De rente is per jaar bij achterafbetaling verschuldigd. De Gemeente zal Kruft tijdig voor het verschijnen van de betalingstermijn een factuur toezenden, te voldoen binnen dertig dagen na de vervaldatum. Bij niet tijdige betaling door Kruft komt de koopoptie te vervallen. Gedurende de eerste vijf jaar van de koopoptie is geen rentevergoeding verschuldigd.

paraaf verkoper:

paraaf koper:

Verbod op vervreemding, verhuur en dergelijke

7. Het is aan de Gemeente verboden om, gedurende de tijd waarvoor door hem aan Kruft voormeld recht van koop is verleend, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Kruft het registergoed geheel of ten dele aan een derde te verkopen, schenken, in een ruil of een inbrengovereenkomst te begrijpen dan wel in eigendom over te dragen of daarop enig zakelijk of beperkt recht ten behoeve van een derde te vestigen.
8. Bovendien zal het gedurende voorbedeelde tijd aan de Gemeente verboden zijn met betrekking tot het gemelde registergoed een lease- of huurkoopovereenkomst aan te gaan of dit goed aan derden te verhuren zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Kruft. Desgevraagd zal Kruft deze toestemmingen niet mogen weigeren als de Gemeente de betreffende rechtsopvolger dezelfde verplichtingen uitdrukkelijk oplegt en deze rechtsopvolger naar een redelijk oordeel in staat en bereid zal zijn de koopoptie - indien ingeroepen - volledig na te komen.

Uitoefenen recht van koop

9. Indien Kruft van het hem verleende recht van koop wenst gebruik te maken, zal hij daarvan bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot aan de Gemeente moeten kennis geven, na ontvangst van welke kennisgeving de koopovereenkomst zal zijn tot stand gekomen. Kruft zal zijn koopoptie op het perceel uitoefenen met de intentie om dit, binnen de kaders van het dan vigerende bestemmingsplan, zelf te gebruiken.

Akte tot levering

10. De akte van overdracht zal worden verleden ten overstaan van een nader door Kruft aan te wijzen notaris, binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving als bedoeld in artikel 9; bij de ondertekening daarvan zal de koopsom en al hetgeen Kruft alsdan te dier zake is verschuldigd moeten worden betaald. Levering zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de percelen, bij partijen bekend als fase 1 aan Kruft zijn overgedragen en de daarop beoogde bebouwing is gerealiseerd. De overdrachtskosten zijn voor rekening van Kruft. Levering van het Registergoed zal plaatsvinden als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 in de zin van de Wet op de Omzetbelasting (1968), zodat ter zake geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. De levering van het registergoed als bouwterrein betekent dat het perceel bouwrijp wordt geleverd. Dit houdt in dat sprake dient te zijn van een onherroepelijk gewijzigd bestemmingsplan, het perceel onbebouwd zal worden opgeleverd en de nutsvoorzieningen en infrastructuur worden aangelegd tot de perceelsgrens. In de akte van overdracht worden alle bedingen opgenomen, die in dergelijke akten te maken gebruikelijk zijn. De Gemeente is verplicht bij uitvoering van de kooprecht het registergoed te leveren in eigendom, vrij van hypotheek, beslagen en retentierechten, behoudens beperkte

paraaf verkoper:

paraaf koper:

rechten die in de daartoe bestemde registers thans zijn ingeschreven.

Anti-speculatiebeding

11. Kruft is gedurende een termijn van één jaar na de levering verplicht om bij vervreemding van het Registergoed aan de Verkoper de bij de vervreemding behaalde netto-winst af te dragen.
12. Onder netto-winst bij vervreemding wordt verstaan het verschil tussen:
 - de bruto-vervreemdingsprijs bij voornoemde vervreemding, verminderd met de eventueel bij die gelegenheid ten laste van de desbetreffende vervreemder komende kosten zoals makelaarskosten en dergelijke;
 - de tussen koper en verkoper bedongen koopprijs, exclusief omzetbelasting, te vermeerderen met de door een onafhankelijk makelaar getaxeerde waarde van de door koper aangebrachte wijzigingen.
13. Verkoper kan ontheffing verlenen voor het in dit artikel bepaalde op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het belang dat met toepassing van deze bepalingen wordt gediend.

Wensen en bedenkingen

14. Deze koopoptie wordt aangepast of ontbonden indien de Raad van de Gemeente na ondertekening van deze overeenkomst zodanige wensen en bedenkingen formuleert dat het College van Burgemeester en Wethouders dan wel Kruft tot het oordeel komt dat aan onderhavige overeenkomst niet langer uitvoering gegeven kan worden. Indien de gemeenteraad wensen en bedenkingen formuleert ten aanzien van onderdelen van deze overeenkomst, zullen partijen in overleg treden om na te gaan of en op welke wijze deze wensen en/of bedenkingen in deze overeenkomst gehonoreerd kunnen worden.

Slotbepalingen

15. Voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze overeenkomst overigens tussen hen is overeengekomen. Bij tegenstrijdigheid tussen het in deze overeenkomst bepaalde en hetgeen voor de ondertekening van deze overeenkomst is overeengekomen, is het in deze overeenkomst bepaalde leidend.
16. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
17. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

paraaf verkoper:

paraaf koper:

Getekend te Barneveld op 2 oktober 2012

Gemeente Barneveld

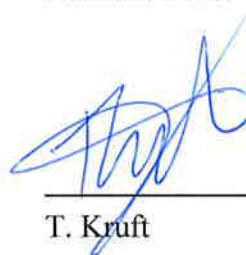
Namens deze:



dr. J.W.A. van Dijk

Timo Kruft Beheer B.V.

Namens deze:



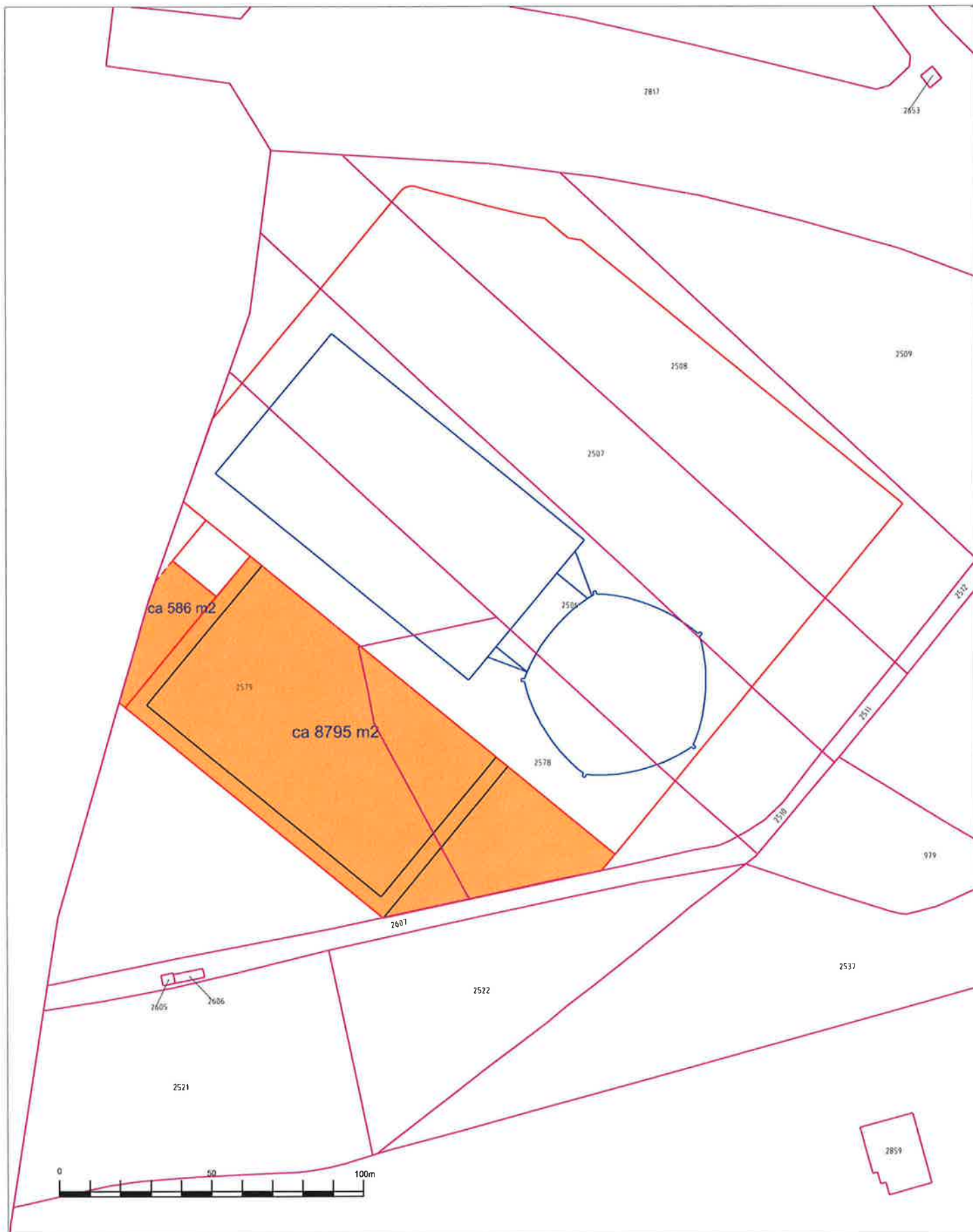
T. Kruft

paraaf verkoper:



paraaf koper:





gemeente

Barneveld

Vastgoed en Infrastructuur (Landmeten)

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend m.b.t.:

- de maatvoering,
- de situatie van de omliggende terreinen.

Kad. gemeente : **BARNEVELD**

Sectie : **A**

Perceelnr. : **2578ged en 2579ged**

Schaal :

Getekend : **1 september 2012 (pk)**

Vaknr. : **100 / 113**