

KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST

TEVENS INHOUDENDE KOOPOVEREENKOMST CASCO RUIMTE

PROJECT MARKT 10 EN FRANKRIJKLAAN

Partijen:

GEMEENTE ZOETERMEER

EN

[•]ONTWIKKELAAR

INHOUDSOPGAVE

Deel A DEFINITIES

Artikel 1 Definities

Deel B DOEL EN TAKEN/VERANTWOORDELIJKHEDEN PARTIJEN

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst en toepasselijke voorwaarden

Artikel 3 Taken en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar

Artikel 4 Taken en verantwoordelijkheden Gemeente

Artikel 5 Planning

Artikel 6 Planologische Maatregel en Omgevingsvergunning

Deel C KOOP EN LEVERING LOCATIE / VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Artikel 7 Koop en levering Locatie

Artikel 8 Betaling

Artikel 9 Waarborgsom

Artikel 10 Juridische en feitelijke levering

Artikel 11 Vestiging zakelijk recht van opstal (riool)

Deel D ONTWERP EN REALISATIE

Artikel 12 Realisatie Bouwplan

Artikel 13 Bouw- en Woonrijp maken

Artikel 14 Bodemonderzoek

Artikel 15 Archeologische vondsten

Artikel 16 Warmte en Koude Opslag

Deel E KOOP EN LEVERING CASCO RUIMTE

Artikel 17 Koop en levering casco ruimte

Artikel 18 Koopsom, belastingen, kosten

Artikel 19 Betaling

Artikel 20 Oplevering en Juridische levering casco ruimte

Artikel 21 Verklaringen Ontwikkelaar

Deel F OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 22 Duur van de Overeenkomst

Artikel 23 Overdracht van rechten en plichten

Artikel 24 Vestiging beperkte rechten / kwalitatieve verplichtingen / kettingsbedingen

Artikel 25 Toerekenbare tekortkoming

Artikel 26 Onvoorziene omstandigheden

Artikel 27 Nietigheid

Artikel 28 Integriteit (wet Bibob)

Artikel 29 Geschillen en toepasselijk recht

Artikel 30 Publicatie/openbaarheid

Artikel 31 Totstandkomingsvereiste

Artikel 32 Ontbindende voorwaarden

Artikel 33 Bijlagen en overige slotbepalingen

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Zoetermeer**, statutair gevestigd te Zoetermeer en kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1 te (2711 EC) Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27376002, te dezen krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester drs. M.J. Bezuijen, hierna te noemen: de '**Gemeente**';

en

2. **[• B.V.]**, statutair gevestigd te **[•]** en kantoorhoudende aan **[•]**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **[•]**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[•]**, in zijn/haar hoedanigheid van **[•]**, hierna te noemen: de '**Ontwikkelaar**';

de Gemeente en Ontwikkelaar hierna afzonderlijk en gezamenlijk ook te noemen: '**Partij**' en '**Partijen**',

nemen het volgende in overweging:

- A. Op 31 januari 2022 heeft de Raad met de Visie Binnenstad 2040 (Visie 2040) haar ambities voor de binnenstad van Zoetermeer vastgesteld, welke visie (op hoofdlijnen) een integraal kader vormt voor de beoogde (her)ontwikkeling van de binnenstad en waaraan ruimtelijke en programmatische initiatieven en plannen zullen worden getoetst. De Visie 2040 is de toekomstvisie van de Gemeente Zoetermeer voor de stad voor de komende 20 jaar en schetst een integraal lange termijn perspectief voor sociale, economische en ruimtelijke ontwikkelingen.
- B. Onderdeel van de Visie 2040 is het woonaanbod en de programmering dat ingezet wordt voor het borgen van diversiteit, leefbaarheid en toekomstig bestendigheid. De Gemeente wil weer een koploperspositie innemen als het gaat om nieuwe en vernieuwende woonvormen. De beoogde herontwikkeling in de omgeving van Markt 10 en omgeving passen goed in de ambitie.
- C. In de Visie 2040 zijn negen deelgebieden aangewezen en gedefinieerd. De Locatie Markt 10 en Frankrijklaan bevindt zich in "Deelgebied 6 Markt en Dobbe". In de Visie 2040 wordt dit deelgebied benoemt als belangrijke verbinding tussen de historische Dorpsstraat en het moderne Stadshart.
- D. De Gemeente heeft op 21 oktober 2024 met het vaststellen van het Planuitwerkingskader (PUK) van Markt 10 en Frankrijklaan door de Raad definitief richting gekozen voor de herontwikkeling van de Locatie tot woningbouwlocatie en zo een deel van haar woningbouwopgave realiseren. Aanvullend heeft de Raad op **[•]** 2025 voor de Binnenstad (Noordelijk deel) het Beeldkwaliteitsplan vastgesteld, welke geldt voor toekomstige ontwikkelingen van de binnenstad en tezamen met het Planuitwerkingskader (PUK) als ruimtelijk kader fungeert voor de herontwikkeling van (o.a.) de Locatie.

- E. Met het oog op de beoogde herontwikkeling van de Locatie heeft de Gemeente via TenderNed op [●] een openbare marktselectieprocedure uitgeschreven, met als doel het selecteren van een marktpartij die ten behoeve van de commerciële ontwikkeling de Locatie in eigendom van de Gemeente overneemt en hierop de realisatie van het Bouwplan op zich neemt. De Locatie zal rechtstreeks door de Gemeente aan Ontwikkelaar worden overgedragen en geleverd.
- F. De aanbiedingen van alle aan de openbare marktselectie procedure deelnemende partijen zijn door de Gemeente beoordeeld, waarna na het doorlopen van de procedure Ontwikkelaar op grond van de door haar ingediende Winnende Aanbieding als partij door de Gemeente is geselecteerd.
- G. Ontwikkelaar heeft zich in de openbare marktselectie procedure bereid en geschikt verklaard om op de Locatie met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Planuitwerkingskader (PUK), het Beeldkwaliteitsplan en de geldende beleidskaders en verordeningen van de Gemeente het Bouwplan voor eigen rekening en risico te ontwerpen, te ontwikkelen en te realiseren.
- H. Ontwikkelaar heeft zich door deelname aan de openbare marktselectie procedure verbonden tot het sluiten van onderhavige Overeenkomst met de Gemeente en is bevoegd tot het aangaan hiervan.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Deel A DEFINITIES

Artikel 1 Definities

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van deze Overeenkomst en kunnen in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt zonder dat dit afbreuk doet aan hun betekenis:

AVV 2021

De Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Zoetermeer 2021 bij de verkoop van bouwterrein', **bijlage 1** behorende bij de Overeenkomst.

Beeldkwaliteitsplan

Het [●] 2025 door de Raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan voor Zoetermeer Binnenstad (Noordelijk deel), inclusief de beleidsregels uiterlijk bouwwerken 2025 en BOPA 2025, welke tezamen met het Planuitwerkingskader (PUK) voor de Gemeente als toetsingskader dient voor de beoogde herontwikkeling van- en de realisatie van het Project en het Bouwplan op de Locatie. Het Beeldkwaliteitsplan geeft in samenhang met het Planuitwerkingskader (PUK) het ruimtelijk kader (uitgangspunten en randvoorwaarden) waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van (o.a.) het Project en het Bouwplan op de Locatie moet plaatsvinden.

Beleidskader Uitgifte Vastgoed

Het beleidskader voor de selectie van partijen bij uitgifte van gronden en gebouwen (vastgoed) door de gemeente Zoetermeer, vastgesteld op 10 januari 2023 en gepubliceerd in het Gemeenteblad Nr. 17869 op 19 januari 2023, **bijlage 2** behorende bij de Overeenkomst.

Bouwplan

De op grond van de Winnende Aanbieding door Ontwikkelaar op de Locatie voor eigen rekening en risico te ontwerpen, te ontwikkelen en te realiseren woontorens met een hoogte van [●] meter respectievelijk [●] meter, elke toren omvattende een stedelijke plint met commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen, [●] woningen, per te realiseren woontoren onder te verdelen in de navolgende categorieën: [●] met bijbehorende bergingen en de op grond van het geldende beleidskader (Nota Parkeernormen) bijbehorende [●] parkeerplaatsen in een in de woontoren van Markt 10 te integreren parkeergarage met verder toebehoren, alsmede een door Ontwikkelaar in de woontoren aan de Frankrijklaan op basis van- en conform het Programma van Eisen (PVE) te realiseren inpandige casco ruimte ter grootte van [●] m2 ten behoeve van de afbouw- en inrichting van een toekomstige personeelsfietsenstalling, welke casco ruimte door de Gemeente van Ontwikkelaar zal worden gekocht en rechtstreeks door Ontwikkelaar aan de Gemeente zal worden geleverd, terzake waarvan wordt verwezen naar het bepaalde onder Deel E van de Overeenkomst.

Bouwrijp maken

Het door de Gemeente geschikt maken van de Locatie voor de realisatie door Ontwikkelaar van het Bouwplan, conform (het opleveringsniveau zoals opgenomen in) de Notitie Bouwrijp Maken Markt 10 en Frankrijklaan de dato 14 oktober 2025, welke als **bijlage 3** bij de Overeenkomst is opgenomen.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Een activiteit zoals bedoeld in artikel 1.1 Omgevingswet inhoudende:

- a. een activiteit waarvoor het Omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen; of
- b. een andere activiteit die in strijd is met het Omgevingsplan.

College

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer.

DO Bouwplan

Het door Ontwikkelaar op basis van de Winnende Aanbieding en het VO Bouwplan vast te stellen definitief ontwerp van het Bouwplan, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de programmering, verschijningsvorm, de interne- en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking, constructieve opbouw en de installaties.

Handboek Openbare Ruimte (HOR)

Het door de Gemeente vastgestelde Handboek Openbare Ruimte (HOR), d.d. september 2019 (of de opvolger hiervan), waarin de basiseisen zijn opgenomen voor het aanleggen van het Openbaar Gebied en die bij de aanleg en de (her)inrichting van het Openbaar Gebied in aanmerking moeten worden genomen en (waar nodig op verzoek door de Gemeente) door Ontwikkelaar in acht dienen te worden genomen bij de aansluiting van het Bouwplan op het Openbaar Gebied.

Inrichtingsplan

Het door de Gemeente vast te stellen plan voor de inrichting van het Openbaar Gebied, met in ieder geval de plaatsing, maatvoering, materialisering van de voorzieningen van openbaar nut en het ontwerp van de verkeersaansluitingen.

Koopprijs

Het conform de Winnende Aanbieding door Ontwikkelaar te betalen bedrag voor de Locatie, exclusief 21% omzetbelasting.

Kwaliteitsrekening

Een van de bijzondere rekeningen van de Notaris zoals bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.

Landelijk Bureau Bibob

Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, zoals bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling (Wet Bibob) door het openbaar bestuur.

Leveringsakte

De voor de levering van de Locatie vereiste notariële akte, te verlijden ten overstaan van de Notaris.

Locatie

De gronden, plaatselijk bekend Markt 10 en Frankrijklaan te Zoetermeer, deel uitmakende van de kadastrale percelen gemeente Zoetermeer, sectie D nummers 5099, 6918 en 7041 (allen gedeeltelijk), tezamen ter grootte van circa 2.838 m², zoals met rode kleur aangegeven op de als **bijlage 4** bij deze Overeenkomst gevoegde Tekening, waarop Ontwikkelaar conform de Winnende Aanbieding voor eigen rekening en risico het Bouwplan (nader) zal ontwerpen, uitwerken en realiseren.

Nota Parkeernormen

De Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels Zoetermeer 2019 (voor nieuwe ontwikkelingen en transformaties binnen de gemeente Zoetermeer).

Notaris

mr. [●] of een van zijn zaakwaarnemers, verbonden aan het kantoor [●], gevestigd te [●] aan het adres [●].

Omgevingsplan

Het omgevingsplan van Zoetermeer waarin de regels voor de fysieke leefomgeving staan, zoals bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet.

Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning om het Bouwplan te kunnen realiseren, welke (kunnen) bestaan uit (i) een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit (OPA) voor de bouwactiviteit

(e.a. activiteiten zoals kappen, werkzaamheden etc.) en (ii) een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit.

Openbaar Gebied

De door de Gemeente aan te leggen buitenruimte die voor eenieder toegankelijk is, inclusief de openbare werken zoals bijvoorbeeld openbare verhardingen, nutsvoorzieningen, openbaar groen en openbaar water, zoals thans indicatief is weergegeven op de aan deze Overeenkomst als **bijlage 3** opgenomen Randvoorwaarden kaart en door de Gemeente nog nader zal worden uitgewerkt en (in definitieve vorm) worden vastgesteld met het Inrichtingsplan.

Openbare Register

De openbare registers voor registergoederen gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet.

Opleveringsprotocol en Procesverbaal van Oplevering

Het door de Gemeente op te stellen protocol en procesverbaal welke ten tijde van de oplevering van de casco ruimte aan de Gemeente als bedoeld in artikel 20 van de Overeenkomst door Partijen in acht zal worden genomen en bij gereedkoming als **bijlagen 11 en 12** aan de Overeenkomst zullen worden toegevoegd.

Overdrachtsdatum

De datum waarop de Leveringsakte zal worden verleden als bedoeld in artikel 10 van deze Overeenkomst.

Overeenkomst

De onderhavige koop- en realisatieovereenkomst inclusief de overwegingen en bijlagen.

Plangebied

Het gebied waarop de Planologische Maatregel betrekking heeft, zoals weergegeven op de Tekening.

Planning

De met betrekking tot de herontwikkeling en realisatie van het Project door Ontwikkelaar in samenspraak met de Gemeente op te stellen (indicatieve) planning, welke planning bij gereedkoming en na goedkeuring door Partijen als **bijlage 7** aan deze Overeenkomst zal worden toegevoegd.

Planologische Maatregel

De planologische maatregel(en) die ingevolge de Omgevingswet vereist is om de realisatie van het Project planologisch doorgang te laten vinden.

Planuitwerkingskader (PUK)

Het op 7 oktober 2024 door de Raad vastgestelde Planuitwerkingskader (PUK) tezamen met Amendement en Erratum, welke tezamen met het Beeldkwaliteitsplan voor de Gemeente als toetsingskader dient voor de beoogde herontwikkeling van- en de realisatie van het Project en het Bouwplan op de Locatie. Het Planuitwerkingskader (PUK) geeft in samenhang met het Beeldkwaliteitsplan het ruimtelijk kader (uitgangspunten en randvoorwaarden) waaraan de beoogde herontwikkeling en realisatie van het Project en het Bouwplan op de Locatie dient te voldoen om de gemeentelijke publiekrechtelijke medewerking te verkrijgen en tezamen met het Beeldkwaliteitsplan voor de Gemeente als toetsingskader dient.

Programma van Eisen (PVE)

Het door de Gemeente opgestelde programma van eisen (PVE) voor realisatie door Ontwikkelaar van een in de woontoren aan de Frankrijklaan te realiseren casco ruimte ter grootte van [●] m2 ten behoeve van de afbouw- en inrichting door de Gemeente van een toekomstige personeelsfietsenstalling, welk programma van eisen (PVE) als **bijlage 6** aan de Overeenkomst is toegevoegd.

Project

Het door de Gemeente Bouwrijp maken van de Locatie en het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied en het door Ontwikkelaar conform de Winnende Aanbieding voor eigen rekening en risico (nader) te ontwerpen, te ontwikkelen en te realiseren Bouwplan op de Locatie.

Raad

De gemeenteraad van de gemeente Zoetermeer.

Randvoorwaarden kaart

De door de Gemeente voor het Project opgestelde randvoorwaarden kaart de dato 9 september 2025, **bijlage 5** bij de Overeenkomst.

Tekening

De verkooptekening Markt 10 de dato 26 juni 2025, die als **bijlage 4** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

VO Bouwplan

Het door Ontwikkelaar op basis van de Winnende Aanbieding nog nader uit te werken voorlopig ontwerp van het Bouwplan, waarin een globale voorstelling wordt gegeven van de programmering de situering, de functionele- en ruimtelijke opbouw, de gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten.

Volkshuisvestigingsprogramma “Stad in Balans”

Het door de Raad op [●] 2025 vastgestelde document waar (verder) richting wordt gegeven aan het door de Gemeente te hanteren woonbeleid, omvattende een evenwichtige verdeling van (te realiseren) woningen in de stad (1/3 sociale huur, 1/3 middeldure woningen en 1/3 dure woningen) en waaraan het Bouwplan op de Locatie zal worden getoetst.

Winnende Aanbieding

De door Ontwikkelaar bij de op [●] 2025 gehouden openbare marktselectie procedure aan de Gemeente gedane aanbidding, welke aanbidding - na beoordeling van alle aan de tender deelnemende partijen gedane aanbiddingen - door de Gemeente als winnende aanbidding is geselecteerd en op grond waarvan Ontwikkelaar formeel door de Gemeente als (contract)partij is geselecteerd.

WKO

Een door Ontwikkelaar voor het Bouwplan te realiseren in pandig systeem van warmte- en koude opslag, bestaande uit (onder meer) uit verwarmings-, koel-, en elektronische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude putten/bronnen en bijbehorende leidingen en overige infrastructuur, welk systeem door Ontwikkelaar dient te worden aangesloten op het/de reeds bestaande energiesyste(e)m(en) (warmte-/koude opwekinstallatie) van Linthorst Energie Lease B.V., terzake waarvan wordt verwezen naar het bepaalde onder artikel 16 hierna.

Woonrijp

Nadat alle woningen zijn opgeleverd, het door de Gemeente conform het Inrichtingsplan en met inachtneming van het HOR afwerken van de Openbare Ruimte in zijn definitieve vorm.

DEEL B DOEL EN TAKEN/VERANTWOORDELIJKHEDEN PARTIJEN

Artikel 2 Doel en totstandkoming van de overeenkomst

1. Doel van deze Overeenkomst is:
 - a. Het vastleggen van de tussen Partijen overeengekomen verkoop en koop van de Locatie, in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden waaronder de Locatie door de Gemeente is verkocht aan Ontwikkelaar en aan Ontwikkelaar zal worden geleverd en het vestigen van een zakelijk recht van opstal (riool);
 - b. Het vastleggen van de tussen Partijen gemaakte (proces)afspraken ten aanzien van het ontwerpen van- en de bouw en realisatie van het door Ontwikkelaar te realiseren Bouwplan;
 - c. Het vastleggen van de tussen Partijen overeengekomen verkoop en koop van de casco ruimte ten behoeve van een toekomstig te realiseren personeelsfietsenstalling, in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden waaronder de casco ruimte door Ontwikkelaar is verkocht en aan de Gemeente zal worden (op)geleverd.
2. Op deze Overeenkomst zijn de AVV 2021 en het Beleidskader Uitgifte Vastgoed van toepassing, voor zover daarvan in deze Overeenkomst niet is afgeweken en/of is aangevuld.

Artikel 3 Taken en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar

1. Ontwikkelaar zal optreden als risicodragende partij en zal op basis van de Winnende Aanbidding het Bouwplan op de Locatie voor eigen rekening en risico (nader) ontwerpen, uitwerken en realiseren, met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst en conform het Planuitwerkingskader (PUK), het Beeldkwaliteitsplan, de

- geldende gemeentelijke beleidskaders en verordeningen en conform de door Ontwikkelaar aan te vragen en te verkrijgen Omgevingsvergunning(en).
2. Ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan vraagt Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico de Planologische Maatregel en de Omgevingsvergunning(en) aan.
 3. Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico tevens verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle voor de realisatie van het Bouwplan op de Locatie benodigde vergunningen, ontheffingen en privaatrechtelijke toestemmingen van (andere en/of hogere) overheden en/of (betrokken) derden partijen, waaronder (doch niet gelimiteerd) de benodigde Omgevingsvergunning(en) en aansluitingen van benodigde nutsvoorzieningen.
 4. Ontwikkelaar is zelf voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het nemen van alle voor de realisatie van het Bouwplan op de Locatie benodigde tijdelijke en/of permanente maatregelen.
 5. Voor het inrichten van het bouwterrein dient Ontwikkelaar tijdig met de Gemeente in overleg te treden over de wijze en de voorwaarden waarbinnen de inrichting moet plaatsvinden (onder andere de afsluiting van bouwterrein, de keten, opslag, parkeren voor bouwvakkers, kraanplaatsing en aan- en afvoer van materialen). Het overleg dient plaats te vinden uiterlijk [●] maanden voordat Ontwikkelaar start met de bouwwerkzaamheden. Uit het overleg kan voor Ontwikkelaar voortvloeien dat door en voor rekening van Ontwikkelaar een vergunning voor het inrichten van het bouwterrein moet worden aangevraagd, inclusief de daaraan verbonden leges en/of andere kosten.

Artikel 4 Taken en verantwoordelijkheden Gemeente

1. De Gemeente zal de Locatie Bouwrijp maken en het Openbaar Gebied Woonrijp maken met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.
2. De Gemeente zal, na daartoe van Ontwikkelaar een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning(en) ontvangen te hebben, zich inspannen dat op een voortvarende wijze de vergunningenprocedure zal worden doorlopen.
3. De in deze Overeenkomst omschreven verplichtingen van de Gemeente laten de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheden van de Gemeente c.q. haar bestuursorganen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar bestuursorganen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
4. Het bepaalde in deze Overeenkomst kan aan de in lid 3 genoemde verantwoordelijkheid en bevoegdheden niets afdoen en kan ook niet tot aansprakelijkheid of wanprestatie van de Gemeente leiden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente c.q. haar bestuursorganen bezwaren van derden honoreert, aanwijzingen van hogere overheden volgt, uitvoering geeft aan uitspraken van rechtelijke instanties, nalaat rechtshandelingen te verrichten respectievelijk rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de planologische medewerking. Ontwikkelaar kan de Gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele gevolgen van het verrichten van publiekrechtelijke taken en/of het uitoefenen van

publiekrechtelijke bevoegdheden tenzij Ontwikkelaar kan aantonen dat de Gemeente toerekenbaar tekort is geschoten.

Artikel 5 Planning

1. Ontwikkelaar zal voor de realisatie van het Project in samenspraak met de Gemeente uiterlijk op [●] de Planning opstellen, welke planning bij gereedkoming en na goedkeuring door Partijen als **bijlage 5** aan de Overeenkomst zal worden toegevoegd.
2. Partijen zullen tijdens de uitvoering van het Project hun werkzaamheden en zo veel als redelijkerwijs mogelijk is verrichten met inachtneming van de Planning.
3. Een Partij meldt een dreigende termijnoverschrijding aangaande een aan deze toekomende in de Planning vermelde activiteit zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de andere Partij, waarbij zij de aard van de dreigende termijnoverschrijding, de door haar te treffen maatregelen en de verwachte duur van de vertraging meldt.
4. De andere Partij bevestigt schriftelijk de ontvangst van de melding als bedoeld in lid 2 en geeft daarbij aan of zij instemt met de voorgestelde handelswijze. Deze instemming houdt niet in dat de andere Partij de oorzaak van de dreigende vertraging erkent en laat alle andere rechten of vorderingen die de andere Partij op grond van de Overeenkomst toekomen, onverlet.
5. Indien Partijen er niet in slagen om binnen de Planning met bijbehorende onderbouwing en onderzoeken overeenstemming te bereiken over de realisatie van het Project c.q. het Bouwplan op de Locatie, treden Partijen gezamenlijk in overleg om te onderzoeken of er binnen een termijn van maximaal zes (6) maanden na het verstrijken van de in de Planning genoemde termijn alsnog tot overeenstemming gekomen kan worden. Indien het overleg niet binnen deze termijn van zes (6) maanden leidt tot een besluit tot het in procedure brengen van de Planologische Maatregel, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege tenzij Partijen anders zijn overeengekomen. De Gemeente zal in dat geval niet gehouden zijn Ontwikkelaar te compenseren voor schade in welke vorm dan ook.

Artikel 6 Planologische Maatregel en (aanvraag) Omgevingsvergunning(en)

1. Partijen stellen vast dat op het moment van in werking treden van de Overeenkomst het Bouwplan niet op de Locatie gerealiseerd kan worden en hiervoor het nemen van de Planologische Maatregel noodzakelijk is.
2. Ontwikkelaar brengt het Bouwplan op de Locatie voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling en zal conform de hiervoor in de Planning opgenomen termijn, doch uiterlijk op [●] een aanvraag voor de Planologische Maatregel en de benodigde Omgevingsvergunning(en) indienen bij de Gemeente.
3. Het komt voor rekening en risico van Ontwikkelaar om bij het aanvragen van een Planologische Maatregel en de Omgevingsvergunning(en) alle vereiste onderzoeken, rapportages en onderbouwingen aan de Gemeente te overleggen. Dit geschiedt conform de daartoe in de Planning opgenomen termijnen.
4. De door Ontwikkelaar in te dienen documenten zoals bedoeld in lid 3 dienen te voldoen aan alle relevante (o.a. wettelijke en NEN) normen. Indien geen formele normen gelden, dienen voornoemde documenten te voldoen aan hetgeen binnen de veilige en gezonde fysieke leefomgeving te doen gebruikelijk is.

5. De Gemeente heeft het recht haar inspanningsverplichtingen strekkende tot het verlenen van een Planologische Maatregel en Omgevingsvergunning(en) op te schorten, indien en voor zover de documenten zoals bedoeld in lid 3 naar het oordeel van de Gemeente niet voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen en/of de veilige en gezonde fysieke leefomgeving naar het oordeel van de Gemeente ter discussie komt te staan. De Gemeente zal voordat zij haar werkzaamheden opschort Ontwikkelaar tijdig informeren en haar de mogelijkheid geven de documenten zoals bedoeld in lid 3 (alsnog) aan te vullen zodat deze alsnog voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

DEEL C KOOP EN LEVERING LOCATIE / VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Artikel 7 Koop en verkoop Locatie

1. De Gemeente verkoopt de Locatie hierbij aan Ontwikkelaar en Ontwikkelaar koopt hierbij de Locatie van de Gemeente.
2. Op de koop en verkoop van de Locatie zijn de AVV 2021 van toepassing. In het bijzonder wordt hierbij nog verwezen naar het bepaalde in de artikelen 3.2 en 3.3 van de AVV 2021. Ontwikkelaar verplicht zich bij realisatie van het Bouwplan op de Locatie zich te houden aan de in genoemde artikelen opgenomen termijnen. De Gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor op haar recht tot teruglevering als bedoeld in artikel 3.3 van de AVV 2021. Bij tegenstrijdigheid tussen onderhavige Overeenkomst en de AVV 2021 prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
3. De door Ontwikkelaar te betalen koopsom voor de Locatie bedraagt totaal € [●],-- (zegge: [●] euro). In de koopsom zijn niet verdisconteerd andere financiële verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst en/of andere financiële verplichtingen van Ontwikkelaar, waaronder in ieder geval begrepen verschuldigde leges.
4. De koopsom zoals bedoeld in lid 2 is exclusief BTW en kosten. De Locatie kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 1 sub a, onderdeel 1 juncto lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De Locatie is op grond van artikel 15, lid 1 sub a Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 vrijgesteld van overdrachtsbelasting.
5. De koopsom wordt geïndexeerd vanaf de datum van ondertekening van de Overeenkomst (de Contractdatum) tot aan de Leveringsdatum aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).
5. De indexering van de koopsom wordt berekend volgens de formule: *de geldende koopsom op de Contractdatum, wordt vermenigvuldigd met het laatst bekende (definitieve) indexcijfer (voorafgaand aan de leveringsdatum), gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand geldend op de Contractdatum.* De koopsom op de Contractdatum wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere koopsom dan de laatst geldende koopsom.
6. De notariële kosten voor de levering van de Locatie, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Ontwikkelaar.

Artikel 8 Betaling

1. Ontwikkelaar dient de in artikel 7 lid 2 bedoelde koopsom vermeerderd met de verschuldigde BTW te voldoen op de datum van het verlijden van de Leveringsakte door de Notaris via de Kwaliteitsrekening.
2. De Gemeente zal ter zake van de betaling van de koopsom zoals in artikel 7 lid 2 bedoeld een op een naam gestelde factuur uitreiken die voldoet aan de factuurvereisten op voet van artikel 35a Wet omzetbelasting 1968.

Artikel 9 Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van Ontwikkelaar van de verplichting tot betaling van de koopsom van de Locatie, dient Ontwikkelaar bij ondertekening van deze Overeenkomst (de Contractdatum) ten gunste van de Gemeente een direct oproepbare, onvoorwaardelijke en zogenaamde abstracte bankgarantie aan de Gemeente te verstrekken. Het bedrag van de bankgarantie beloopt tien procent (10%) van het bedrag van de koopsom. De bankgarantie moet worden verstrekt door een te goeder naam en faam bekendstaande financiële instelling zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht. De Gemeente is bevoegd om aan het te hanteren model van de bankgarantie alsook aan de inhoud hiervan nadere eisen te stellen.

Artikel 10 Juridische en feitelijke levering

1. De Leveringsakte zal worden verleden nadat de navolgende voorwaarden cumulatief zijn vervuld:
 - a. er is sprake van een onherroepelijke Planologische Maatregel op basis waarvan het Bouwplan op de Locatie gerealiseerd kan worden;
 - b. Ontwikkelaar heeft een onherroepelijke Omgevingsvergunning(en) waartegen geen beroep meer mogelijk is voor de realisatie van het Bouwplan op de Locatie; en
 - c. De Locatie is conform het bepaalde in artikel 12 van deze Overeenkomst Bouwrijp gemaakt en de Gemeente heeft Ontwikkelaar en de Notaris van het Bouwrijp zijn van de Locatie schriftelijk in kennis gesteld.

Partijen zijn alsdan gehouden om uiterlijk *twee (2) maanden na de datum van de door de Gemeente gegeven schriftelijke kennisgeving* als bedoeld in lid c hiervoor over te gaan tot het verlijden van de Leveringsakte.

2. Vanaf de Overdrachtsdatum is de Locatie voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Alle kosten ter zake komen alsdan voor rekening en risico van Ontwikkelaar.

Artikel 11 Vestiging Zakelijk Recht van Opstal (riool)

Ontwikkelaar dient bij het ontwerp en realisatie van het Bouwplan rekening te houden met het op de Locatie aanwezige riool en een belemmerende strook grond van circa vijf (5) meter zoals met blauwe arcering is aangegeven op de Tekening (**bijlage 4**) en deze strook vrij te houden van bebouwing danwel voor- en aan het Bouwplan een bouwkundige constructie te ontwerpen c.q. te realiseren die de Gemeente een onbelemmerde toegang tot het riool garandeert. Partijen geven hiertoe de Notaris opdracht om vanwege de aanwezigheid van het riool ten tijde van het verlijden van de Leveringsakte als bedoeld onder artikel 10 hiervoor ten behoeve van de Gemeente *'om niet'* over te gaan tot het vestigen van zakelijk recht van opstal.

DEEL D ONTWERP EN REALISATIE

Artikel 12 Ontwerp en Realisatie Bouwplan

1. Ontwikkelaar zal conform de in de Planning opgenomen datum voor eigen rekening en risico een VO Bouwplan en een DO Bouwplan laten opstellen met inachtneming van de uitgangspunten en voorwaarden als neergelegd in het Planuitwerkingskader (PUK), het Beeldkwaliteitsplan en de op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst geldende gemeentelijke beleidskaders en verordeningen en de ontwerpdocumenten op het in de Planning aangegeven moment ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen.
2. De Gemeente zal het VO Bouwplan op het in de Planning opgenomen moment toetsen aan het Planuitwerkingskader (PUK), het Beeldkwaliteitsplan en de op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst geldende gemeentelijke beleidskaders en verordeningen en haar goedkeuring daaraan verlenen indien het VO Bouwplan aan voornoemde documenten voldoet. Ontwikkelaar zal het aldus door de Gemeente goedgekeurde VO Bouwplan vervolgens conform de Planning uitwerken naar een DO Bouwplan.
3. De Gemeente zal het DO Bouwplan op het in de Planning opgenomen moment toetsen aan het VO Bouwplan, het Planuitwerkingskader (PUK), het Beeldkwaliteitsplan en met inachtneming van de op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst geldende gemeentelijke beleidskaders en verordeningen en haar goedkeuring daaraan verlenen indien het DO Bouwplan aan voornoemde documenten voldoet.
4. Indien de Gemeente voornemens is haar goedkeuring aan het VO Bouwplan en/of het DO Bouwplan te onthouden, zal zij Ontwikkelaar daarover gemotiveerd onderbouwd informeren, zodanig dat Ontwikkelaar in staat wordt gesteld het VO Bouwplan en/of het DO Bouwplan aan te passen, zodat de Gemeente daaraan haar goedkeuring wel kan verlenen. Partijen zullen daarbij steeds in goed onderling overleg samenwerken en elkaars redelijke belangen in acht nemen.
5. Ontwikkelaar is vervolgens verplicht om na goedkeuring van het DO Bouwplan conform de in de Planning opgenomen termijn doch uiterlijk op [●] een ontvankelijk aanvraag voor de benodigde Omgevingsvergunning(en) bij de Gemeente in te dienen
6. De realisatie van het Bouwplan zal niet eerder aanvangen dan nadat de Planologische Maatregel onherroepelijk is vastgesteld en in werking is getreden, de vereiste Omgevingsvergunning(en) onherroepelijk is verleend en de Leveringsakte als bedoeld in artikel 10 hiervoor is verleden.
7. Indien Ontwikkelaar overgaat tot realisatie van het Bouwplan op de Locatie, dan is hij verplicht dit te doen overeenkomstig de vereiste Omgevingsvergunning(en) en de geldende regels en met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 hierna.
8. Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van alle schade en eventuele aanspraken van derden die een direct of indirect gevolg zijn van het beoogde Project en realisatie en exploitatie van het Bouwplan op de Locatie, ongeacht of die aanspraken voor of na het sluiten van deze Overeenkomst geacht moeten worden te zijn ontstaan.

Artikel 13 Bouw- en Woonrijp maken

1. De Gemeente zal de Locatie uiterlijk op de Overdrachtsdatum Bouwrijp hebben gemaakt conform (het opleveringsniveau zoals opgenomen in) de Notitie Bouwrijp Maken Markt 10 en Frankrijklaan (**bijlage 3**) en met inachtneming van het bepaalde in lid 2 tot en met 7 hierna.
2. Onder het Bouwrijp maken wordt uitdrukkelijk niet begrepen het aansluiten van de huisaansluitingen (riool) op het bestaande (hoofd)riool. Ontwikkelaar dient hiertoe bij de Gemeente voor eigen rekening een aanvraag in voor de in het Bouwplan te realiseren huisaansluitingen. Deze aansluitkosten komen eveneens voor rekening van Ontwikkelaar.
3. Uiterlijk zes (6) maanden voor de start van de bouwwerkzaamheden (artikel 3.2. AVV 2021) voor de realisatie van het Bouwplan, zullen Partijen het bestaande omliggende openbaar gebied inspecteren en hiervan een opleveringsrapport opstellen om de staat van voornoemde openbaar gebied vast te stellen. Alle schade welke direct of indirect in verband met de voorgenomen bouwwerkzaamheden door of namens Ontwikkelaar wordt veroorzaakt aan het bestaande omliggende Openbaar Gebied - waaronder ook de daarop gevestigde objecten (assets) die in eigendom en/of beheer vallen van de Gemeente - zullen door Ontwikkelaar onverwijld worden gemeld bij de Gemeente en uiterlijk binnen twee (2) maanden na aanschrijven door de Gemeente, doch uiterlijk één (1) maand na het gereedkomen van de bebouwing, door of namens en voor rekening van Ontwikkelaar worden hersteld, zulks ter goedkeuring van de Gemeente.
4. De Gemeente zal - indien dit nodig is voor de realisatie van het Bouwplan - de grond omliggend aan de Locatie tijdelijk en om niet aan Ontwikkelaar in gebruik geven. Dit tijdelijk gebruik geschiedt volledig voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Het bepaalde in lid 3 hiervoor is alsdan hierop van overeenkomstige toepassing.
5. Ontwikkelaar is gehouden om voor de aanleg van kabels en leidingen en het maken van huisaansluitingen tijdig in overleg te treden met de nutsbedrijven, zulks voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Indien Ontwikkelaar dit nalaat of niet tijdig met de nutsbedrijven in overlegt treedt, en de Gemeente hierdoor niet of niet tijdig kan starten met het Bouwen en Woonrijp maken, komt alle (vertraging)schade die hieruit voortvloeit voor rekening van Ontwikkelaar en kan de Gemeente hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.
6. Ontwikkelaar dient voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden een BLVC-plan bij de Gemeente in te dienen.
7. De Gemeente draagt conform de Planning en het Inrichtingsplan zorg voor het tijdig Woonrijp maken van het Openbaar Gebied en zal deze werkzaamheden gefaseerd uitvoeren.
8. Het Woonrijp maken van de Openbare Ruimte concentreert zich in eerste instantie rondom de in het Bouwplan op de Locatie te realiseren woontorens, doch zal niet eerder aanvangen dan nadat alle woningen (gelegen in één van de te realiseren woontoren(s)) aan de toekomstige gebruikers zijn opgeleverd. Hierbij nemen Partijen uitdrukkelijk nog in acht dat:
 - a. met de werkzaamheden van het Woonrijp maken pas een aanvang zal worden gemaakt wanneer er geen opslag of bouwverkeer meer nodig of aanwezig is en het (betreffende gedeelte van het) Openbaar Gebied volledig toegankelijk is en alle werkzaamheden met betrekking tot de nutsvoorzieningen (zowel verleggen als aansluiten) zijn afgerond;

- b. Ontwikkelaar minimaal zes (6) weken voor de oplevering van (één van) de woontoren(s) de buitenruimte rondom de toren(s) vrij heeft gemaakt van alle obstakels zodat de Gemeente tijdig kan starten met het Woonrijp maken van (dit gedeelte van) het Openbaar Gebied.
 - c. aanleg van groenvoorzieningen niet eerder dan het eerstvolgende plantseizoen zal worden uitgevoerd.
9. Het Woonrijp maken van het nog resterende deel van de Openbare ruimte zal niet eerder aanvangen dan nadat alle bouwactiviteiten en bouwverkeer rondom het te realiseren Bouwplan zijn gerealiseerd en gestaakt en de Gemeente in staat is de werkzaamheden voor het Woonrijp maken vrij en onbezwaard te kunnen afronden.
10. De Gemeente behoudt zich het recht voor om voor de uitvoering van de werkzaamheden van het Bouwrijp en Woonrijp maken en conform de Planning een (aanvullend) Protocol Bouwen op te stellen. Indien de Gemeente ten behoeve van de realisatie van het Project en het Bouwplan dit wenselijk acht, zullen Partijen hierover tijdig met elkaar in overleg treden en de hieromtrent (nog aanvullend) te maken afspraken hierin vastleggen.

Artikel 14 Bodemonderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de Locatie heeft de Gemeente een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit de rapportage van ATK B.V. te Zoetermeer d.d. 4 maart 2020 met kenmerk 20190929/rap01, welke rapportage als **bijlage 8** aan de Overeenkomst is toegevoegd, volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen (op)levering van de Locatie en de Locatie geschikt is voor de voorgenomen realisatie van het Bouwplan en het gebruik hiervan.
2. De Gemeente levert de Locatie Bouwrijp aan Ontwikkelaar en in de bodemkwaliteit zoals blijkt uit het verkennend bodemrapport. Ontwikkelaar aanvaardt de bodemkwaliteit en vrijwaart de Gemeente van aanspraken van hemzelf en derden.

Artikel 15 Archeologische vondsten

1. Indien tijdens de realisatie van het Bouwplan op de Locatie of tijdens de daaraan voorafgaande activiteiten archeologische vondsten door Ontwikkelaar of namens haar ingeschakelde derden worden gedaan, zal de Gemeente daarvan onverwijld in kennis worden gesteld. Vervolgens zal overleg worden gepleegd tussen Partijen over de wijze waarop deze het archeologisch onderzoek zal verrichten. Partijen spannen zich ervoor in dat de tijdsduur van het archeologisch onderzoek alsdan en zoveel als mogelijk in de bouwactiviteiten.
2. Indien het opgraven van waardevolle archeologische vondsten leidt tot vertraging van het Project en realisatie van het Bouwplan, dan zal in overleg tussen Partijen worden gezocht naar de meest gunstige (financiële) oplossing. Schade of extra kosten aan de zijde van Ontwikkelaar als gevolg van vertragingen e.d. zullen nimmer voor rekening van de Gemeente komen.
3. Alle archeologische vondsten zijn op grond van artikel 5.7 van de Erfgoedwet eigendom van de op het moment van de vondst aangewezen depothouder. Een archeologische vondst wordt door Ontwikkelaar schriftelijk aan de Gemeente gemeld. Daarna zal de

Gemeente aan Ontwikkelaar berichten aan welke depothouder de vondst kan worden overgedragen.

Artikel 16 Warmte en Koude Opslag

1. Ontwikkelaar is verplicht om ten behoeve van de in het Bouwplan te realiseren WKO aansluiting(en) aan te vragen/te realiseren op het/de reeds bestaande warmte/koude bron(nen)/energiesyste(e)m(en) van Linthorst Energie Lease B.V., zoals deze zijn aangegeven op de Randvoorwaardenkaart (**bijlage 5**) en conform de standaard demarcatie (toelichting 2.0) de dato 14 juli 2025 met -overzicht, welke als **bijlagen 9 en 10** bij de Overeenkomst zijn gevoegd. Ontwikkelaar dient zich hiervoor zelfstandig en rechtstreeks tot Linthorst Energie Lease B.V. te wenden. De Gemeente heeft hierbij slechts een toetsende rol als vergunningverlener.
2. Alle voor de WKO bestemde leidingen en bijbehorende installaties dienen door Ontwikkelaar op eigen terrein te worden gerealiseerd, met als aanvullende verplichting voor Ontwikkelaar om alle warmteleidingen in pandig in het Bouwplan te realiseren.
3. Ontwikkelaar vraagt voor eigen rekening en risico alle benodigde (AVOI) vergunning(en) en/of ontheffingen aan.
4. Indien voor de aanleg, uitbreiding en aansluiting van de WKO op de bestaande bron(nen)/energiesyste(e)m(en) een (aanvullend) leidingentracé in het Openbaar Gebied aangelegd dient te worden, dan dient Ontwikkelaar dit op eigen initiatief en voor eigen rekening en risico met Linthorst Energie Lease B.V. te (laten) realiseren.
5. Op de aanleg, instandhouding of opruiming van de WKO in Openbaar Gebied is de Algemene verordening ondergrondse infrastructuur Zoetermeer (AVOI) met toelichting van toepassing.

DEEL E KOOP EN LEVERING CASCO RUIMTE

Artikel 17 Koop en levering casco ruimte

1. Ontwikkelaar verkoopt in het Bouwplan te realiseren in pandige casco ruimte aan de Gemeente ten behoeve van de afbouw- en inrichting door de Gemeente van een toekomstige personeelsfietsenstalling en de Gemeente koopt hierbij de casco ruimte van Ontwikkelaar.
2. De casco ruimte zal door Ontwikkelaar in het Bouwplan worden gerealiseerd conform het door de Gemeente opgestelde Programma van Eisen (PVE) (**bijlage 6**).
3. Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening zorg voor de juridische splitsing in appartementsrechten (Akte van Splitsing), alvorens het alsdan te vormen appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de casco ruimte aan de Gemeente te kunnen (op)leveren op de datum van levering als bedoeld onder artikel 20 hierna.

Artikel 18 Koopsom, belastingen, kosten casco ruimte

1. De door de Gemeente aan Ontwikkelaar te betalen koopsom voor de casco ruimte bedraagt totaal € [●],-- (zegge: [●] euro). De koopsom zoals bedoeld in lid 2 is exclusief BTW en kosten.

2. De casco ruimte kwalificeert ten tijde van de datum van levering als bedoeld onder artikel 20 hierna als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 1 sub a, onderdeel 1 juncto lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De casco ruimte is op grond van artikel 15, lid 1 sub a Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 vrijgesteld van overdrachtsbelasting.
3. De koopsom wordt geïndexeerd vanaf de datum van ondertekening van de Overeenkomst (de Contractdatum) tot aan de datum van levering als bedoeld in artikel 20 hierna aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).
4. De indexering van de koopsom wordt berekend volgens de formule: *de geldende koopsom op de Contractdatum, wordt vermenigvuldigd met het laatst bekende (definitieve) indexcijfer (voorafgaand aan de leveringsdatum), gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand geldend op de Contractdatum*. De koopsom op de Contractdatum wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere koopsom dan de laatst geldende koopsom.
5. De notariële kosten voor de levering van de casco ruimte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Gemeente.

Artikel 19 Betaling

3. De Gemeente zal de koopsom vermeerderd met de verschuldigde BTW voldoen per de datum van de Leveringsakte casco ruimte als bedoeld onder artikel 20 hierna door de Notaris via zijn/haar Kwaliteitsrekening.
4. Ontwikkelaar zal ter zake van de betaling van de koopsom een op een naam gestelde factuur uitreiken die voldoet aan de factuurvereisten op voet van artikel 35a Wet omzetbelasting 1968.

Artikel 20 Oplevering en Juridische levering casco ruimte

1. De Leveringsakte casco ruimte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris na vervulling van alle cumulatieve voorwaarden als bedoeld in artikel 10 hiervoor, de in het Bouwplan door Ontwikkelaar gerealiseerde casco ruimte aan de Gemeente kan worden opgeleverd en de juridische splitsing als bedoeld onder artikel 17 lid 3 hiervoor is of kan worden geëffectueerd.
2. Ontwikkelaar zal de Gemeente van de gereedmelding van de casco ruimte schriftelijk kennisgeven, waarna de oplevering conform de Planning en conform het Opleveringsprotocol aan de Gemeente zal geschieden.
3. Van de oplevering zal een Procesverbaal van Oplevering (al dan niet met restpunten) worden opgesteld, waarna Partijen uiterlijk twee (2) maanden na de datum van het Procesverbaal van Oplevering zullen overgaan tot het verlijden van de Leveringsakte casco ruimte ten overstaan van de Notaris.
4. Partijen doen in de Leveringsakte casco ruimte afstand van hun recht de koop en levering van de casco ruimte te ontbinden.
5. Vanaf de Leveringsdatum casco ruimte aan de Gemeente is deze voor rekening en risico van de Gemeente. Alle kosten ter zake komen voor rekening en risico van de Gemeente.

Artikel 21 Verklaringen Ontwikkelaar

1. Ontwikkelaar verklaart jegens Gemeente:
 - a. ten tijde van de Leveringsdatum casco ruimte bevoegd te zijn tot juridische overdracht;
 - b. De casco ruimte wordt conform het Programma van Eisen (PVE) gerealiseerd en aan de Gemeente opgeleverd conform het bepaalde in artikel 20 hiervoor en zal per de Leveringsdatum casco ruimte vrij zijn van hypotheken en beslagen en/of inschrijvingen daarvan en geheel vrij zijn van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
 - c. er bestaan met betrekking tot de casco ruimte geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan per de datum van het ondertekenen van de Leveringsakte casco ruimte;
 - d. er zijn geen andere erfdienstbaarheden en geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van 6:251 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en er behoeven aan Partijen geen andere kettingbedingen te worden opgelegd, dan behoudens die welke zijn gevestigd en voortvloeien uit de Leveringsakte als bedoeld in artikel 10 en de Akte van Splitsing als bedoeld in artikel 17 lid 3 hiervoor.
 - e. er zijn geen andere beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in artikel 10.14 Omgevingswet, dan zoals deze blijken uit voormelde onder lid d. van dit artikel genoemde (aankomst)titel(s);
 - f. met betrekking tot de casco ruimte is geen rechtsgeding, bindend advies procedure of arbitrage aanhangig.

DEEL F OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 22 Duur van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de realisatie en volledige afronding van het Project en eindigt van rechtswege op de dag waarop de realisatie van het Project volledig is afgerond en voorts aan alle verplichtingen uit deze Overeenkomst is voldaan, behoudens voor zover de bepalingen uit deze Overeenkomst naar hun aard bestemd zijn om ook hierna van kracht te blijven.
2. Indien blijkt dat uiterlijk op [●] de vereiste Planologische Maatregel niet kan worden genomen c.q. de benodigde Omgevingsvergunning(en) niet zal worden afgegeven vanwege (bijvoorbeeld) daartegen door een derde/derden met succes aangewende rechtsmiddelen, dan hebben Partijen het recht om de Overeenkomst te beëindigen. Alsdan ontstaan tussen Partijen geen ongedaan making verplichtingen, behoudens voor zover het gaat om kosten en/of vergoedingen die reeds door de Gemeente zijn voldaan of ter zake waarvan de Gemeente reeds onherroepelijke verplichtingen is aangegaan.

Artikel 23 Overdracht van rechten en plichten

1. Behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, is Ontwikkelaar niet gerechtigd om het geheel dan wel een gedeelte van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen, te bezwaren of te verpanden. De Gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Aan de door haar te verlenen goedkeuring kan de Gemeente die voorwaarden

verbinden die zij nodig oordeelt voor de correcte nakoming van de op de opvolger overgegangene verplichtingen. De Gemeente zal voornoemde goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

2. Behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, is Ontwikkelaar niet gerechtigd de zeggenschap van- of enig aandeelhouder geheel of gedeeltelijk te wijzigen. Aan de door haar te verlenen goedkeuring, kan de Gemeente die redelijke voorwaarden verbinden die zij nodig oordeelt voor de correcte nakoming van de Overeenkomst. De Gemeente zal voornoemde goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
3. Een door de Gemeente toegestane overdracht van de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst zal, ondanks de daaraan voorafgaande goedkeuring, de Gemeente pas binden nadat Ontwikkelaar en degene aan wie zijn contractpositie is overgedragen hebben verklaard dat een dergelijke overdracht alsmede de overname van eventuele andere, door de Gemeente op basis van de in de onderhavige Overeenkomst gestelde voorwaarden, wordt aanvaard zodat aan de wettelijke eisen van contractsovername is voldaan.
4. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel is de Gemeente bevoegd deze Overeenkomst, na voorafgaande ingebrekestelling per aangetekende brief, te ontbinden zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en onverminderd het recht een schadevergoeding te eisen van Ontwikkelaar en alsnog nakoming van de verplichtingen van Ontwikkelaar op basis van artikel 6:74 e.v. BW te eisen.

Artikel 24 Vestiging beperkte rechten / kwalitatieve verplichtingen / kettingbedingen

Partijen zullen ten tijde van de Leveringsakte hun volledige en onvoorwaardelijke medewerking verlenen aan het vestigen van al die noodzakelijke kwalitatieve rechten en verplichtingen, erfdienstbaarheden, waaronder het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 11 hiervoor, en andere beperkte rechten die noodzakelijk zijn voor de gronduitgifte aan Ontwikkelaar en realisatie van het Project en het Bouwplan, zoals onder meer bepaald in de AVV 2021.

Artikel 25 Toerekenbare tekortkoming

1. Ingeval één der Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn zoals opgenomen in de ingebrekestelling, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de andere Partij te ontbinden.
2. In geval van ontbinding overeenkomstig lid 1 is de tekortschietende Partij verplicht om, op verzoek van de andere Partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken.
3. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten, schaden en interesten.
4. Onverminderd het in de vorige leden bepaalde kan de Gemeente de Overeenkomst ontbinden indien:
 - a. Ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard;

- b. Ontwikkelaar surséance van betaling verkrijgt;
 - c. besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon, zijnde Ontwikkelaar;
 - d. één der Partijen één of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.
5. Een ontbinding als bedoeld in dit artikel leidt niet tot ongedaanmakingsverplichtingen.

Artikel 26 Onvoorziene omstandigheden

Indien zich een onvoorziene omstandigheid voordoet als bedoeld in artikel 6:258 BW zullen Partijen alvorens elkaar in rechte te betrekken met elkaar in overleg treden. In dit overleg zullen Partijen bezien in hoeverre er sprake is van een onvoorziene omstandigheid welke van dien aard is dat ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet gevegd kan worden. Zo nodig kunnen Partijen deze Overeenkomst wijzigen en/of gedeeltelijk ontbinden.

Artikel 27 Nietigheid

Indien vast komt te staan dat een bepaling uit deze Overeenkomst nietig is, blijft de Overeenkomst voor het overige in stand. Omtrent de nietige bepaling treden Partijen in overleg teneinde een rechtsgeldige oplossing te vinden die zoveel als mogelijk aansluit bij de inhoud en de strekking van deze Overeenkomst.

Artikel 28 Integriteit (wet Bibob)

1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel Bibob Zoetermeer (of diens opvolger) van toepassing. Door ondertekening verklaart Ontwikkelaar kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. Op grond van de Beleidsregel Bibob Zoetermeer of de opvolger hiervan, kan de Gemeente onder andere na de het sluiten van deze Overeenkomst een Bibob-toets (laten) uitvoeren.
2. Het College kan besluiten tot ontbinding van de Overeenkomst indien de in het vorige lid van dit artikel genoemde Bibob-toets daartoe aanleiding geeft en nadat Ontwikkelaar in de gelegenheid is gesteld haar zienswijze naar voren te brengen zoals bedoeld in artikel 33 Wet Bibob, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen. De opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven.
3. Er is sprake van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aanleiding tot ontbinding en opzegging op gronden als vermeld in artikel 9, derde lid, sub a en/of b en/of sub c van de Wet Bibob.
4. De Gemeente kan deze Overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien Ontwikkelaar het verstrekte dan wel het eventueel nog te verstrekken Bibob-vragenformulier (als bedoeld in artikel 7a van de Wet Bibob) weigert binnen vier (4) weken na verstrekking (volledig) te beantwoorden.
5. De Gemeente kan deze Overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien Ontwikkelaar nalaat de eventuele vragen die door het

Landelijk Bureau Bibob worden gesteld op grond van artikel 12 lid 3 van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.

6. Ontbinding van de Overeenkomst op basis van dit artikel kan niet door de Gemeente worden ingeroepen na de Overdrachtsdatum. Deze ontbindende voorwaarden worden dan ook geacht te zijn uitgewerkt na de Overdrachtsdatum.
7. Alle kosten verbonden aan de opzegging als bedoeld in dit artikel komen voor rekening van Ontwikkelaar.

Artikel 29 Geschillen en toepasselijk recht

1. Op deze Overeenkomst is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen in eerste aanleg worden beslecht door de rechtbank te 's-Gravenhage.

Artikel 30 Publicatie/openbaarheid

1. Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de Gemeente de (zakelijke inhoud van de) Overeenkomst openbaar maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet.
2. Het bovenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente in het kader van een verzoek op basis van de Wet open overheid (Woo).

Artikel 31 Totstandkomingsvereiste

Deze Overeenkomst komt pas tot stand indien namens het College wordt besloten tot gunning en het aangaan van deze Overeenkomst en de Overeenkomst namens de Gemeente en Ontwikkelaar ondertekend is. Dit gunningsbesluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van deze Overeenkomst. Indien de Overeenkomst niet tot stand komt, kan de Gemeente niet gehouden worden tot het vergoeden van enige schadevergoeding of compensatie van welke aard of onder welke naam ook.

Artikel 32 Ontbindende voorwaarden

1. De Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:
 - a. de noodzakelijke Planologische Maatregel op dermate ernstige bezwaren stuit dat vaststelling van de Planologische Maatregel geen doorgang vindt dan wel verlening van de vereiste Omgevingsvergunning(en) geen doorgang vindt dan wel de Planologische Maatregel niet onherroepelijk wordt verklaard / verleend uiterlijk op [●];
 - b. er een onmogelijkheid is om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het Project en het Bouwplan de benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen (hieronder wordt mede verstaan schorsing, vernietiging, buiten werking stellen van een vergunning door een rechtelijke uitspraak);
 - c. wanneer zich de situatie voordoet dat (één van) de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
 - d. de rechter een deel van deze Overeenkomst vernietigt.

2. Wanneer zich een situatie voordoet waarin sprake is van een ontbinding krachtens het bepaalde onder artikel 1 lid a tot en met d hiervoor, dienen Partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de Overeenkomst zodanig aangepast kan worden zodat ontbinding van de Overeenkomst kan worden voorkomen.
3. Het intreden van de ontbindende voorwaarden als bedoeld in artikel 1 lid a tot en met d hiervoor leidt ertoe dat de Overeenkomst haar rechtskracht verloren heeft. Partijen hebben alsdan jegens elkaar geen gehoudenheid tot compensatie hoe ook genaamd.
4. De Overeenkomst wordt voorts nog aangegaan onder de ontbindende voorwaarden indien:
 - a. Ontwikkelaar (ook na deugdelijke sommatie) op in de in de Planning opgenomen datum (behoudens bij een uitdrukkelijk overeengekomen verlenging) in verzuim is en blijft over te gaan tot het uitwerken van een VO Bouwplan en een DO Bouwplan als bedoeld in artikel 12 van de Overeenkomst;
 - b. Ontwikkelaar (ook na deugdelijke sommatie) op in de hiervoor overeengekomen datum als bedoeld in artikel 12 lid 5 van de Overeenkomst (behoudens bij een uitdrukkelijk overeengekomen verlenging) in verzuim is en blijft met het indienen van een ontvankelijke aanvraag voor de voor het Bouwplan benodigde Omgevingsvergunning(en);
 - c. Ontwikkelaar (ook na deugdelijk sommatie) na schriftelijke kennisgeving aan Ontwikkelaar en de Notaris niet overgaat tot afname van de Locatie en het verlijden van de Leveringsakte als bedoeld in artikel 10 hiervoor.

In het geval van ontbinding op grond van het bepaalde in artikel 4 lid a, b en c hiervoor, is Ontwikkelaar gehouden de Gemeente volledig te vergoeden voor alle door haar geleden en/of nog te lijden schade. De Gemeente zal alsdan overgaan tot het invoeren van de bankgarantie als bedoeld in artikel 9 hiervoor en vervalt de bankgarantie in zijn geheel aan de Gemeente zonder het recht voor Ontwikkelaar op enige verrekening van schade en/of kosten.
5. Alle ontbindende voorwaarden worden na de Overdrachtsdatum geacht te zijn uitgewerkt.

Artikel 33 Bijlagen en overige slotbepalingen

1. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
 - Bijlage 1: Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Zoetermeer bij verkoop van bouwterrein (AVV2021);
 - Bijlage 2: Beleidskader Uitgifte Vastgoed;
 - Bijlage 3: Notitie Bouwrijp Maken Markt 10 en Frankrijklaan de dato 14 oktober 2025;
 - Bijlage 4: Verkooptekening Markt 10 de dato 26 juni 2025;
 - Bijlage 5: Randvoorwaardenkaart;
 - Bijlage 6: Programma van Eisen (PVE);
 - Bijlage 7: Planning;
 - Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek ATK B.V. te Zoetermeer de dato 4 maart 2020 met kenmerk 20190929/rap01
 - Bijlage 9/10: Standaard demarcatie (toelichting 2.0) de dato 14 juli 2025 met -overzicht Linthorst Energie Lease B.V.;
 - Bijlage 11/12: Opleveringsprotocol en Procesverbaal van Oplevering.

2. De aanhef, overwegingen en de bijlage(n) maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. In geval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de bijlage(n), prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst.
3. Alle afspraken tussen Partijen aangaande het Project zijn in deze Overeenkomst vervat, derhalve is deze Overeenkomst dienaangaande het enig juridisch bindend kader tussen Partijen
4. Verwijzingen in deze Overeenkomst naar artikelen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van en bijlagen behorende bij deze Overeenkomst. Kopteksten zijn slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van deze Overeenkomst.
5. Verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en publiekrechtelijke instrumenten worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarvoor in de plaats gekomen dan wel daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en publiekrechtelijke instrumenten zoals deze luiden na een wetswijziging.
6. De termijnen die in deze Overeenkomst worden genoemd dan wel van toepassing zijn, moeten worden gelezen in het licht van de Algemene termijnen wet.
7. Daar waar ter uitvoering van deze Overeenkomst publiekrechtelijke besluitvorming aan de orde is, wordt met Gemeente (mede) bedoeld op het bevoegde orgaan van de Gemeente (het College of de Raad). In zoverre moet deze Overeenkomst als bevoegdheidsovereenkomst worden beschouwd.
8. Indien ter uitvoering van deze Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het College, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen bij of krachtens deze Overeenkomst.
9. Indien ter uitvoering van deze Overeenkomst een besluit of handeling van Ontwikkelaar wordt verlangd, zijn de conform het Handelsregister tot vertegenwoordiging van Ontwikkelaar bevoegde personen daartoe bevoegd, behoudens andersluidende ondernemingsrechtelijke of statutaire voorschriften of afwijkende regelingen bij of krachtens deze Overeenkomst.
10. Partijen gaan ervan uit dat na het houden van een open en transparante procedure de Overeenkomst voldoet aan de regels het bieden van mededingingsruimte bij de verkoop van overheidsvastgoed, staatssteun en aanbesteding en dat is voldaan aan de voorwaarden uit het Didam-arrest, zodat geen (verdere) publicatie meer hoeft plaats te vinden. Indien enige bepaling van de Overeenkomst niettemin met bedoelde regels in strijd is, treden Partijen met elkaar in overleg. Zij zijn in dat geval gehouden zich in te spannen om, indien mogelijk, de Overeenkomst te herzien, doch uitsluitend voor zover dat noodzakelijk is om de Overeenkomst in overeenstemming te brengen met bedoelde regels. Een dergelijke wijziging zal niet worden beschouwd als een wezenlijke wijziging in de zin van het aanbestedingsrecht.

[ondertekening volgt op volgende pagina]

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend:

Gemeente Zoetermeer

[Naam Ontwikkelaar]

Naam:

Functie:

Datum:

Naam:

Functie:

Datum:

CONCEPT