

Concept KOOPOVEREENKOMST kavel Z5

Datum 16 februari 2026
Ons kenmerk ZWVG.koopvk.Z5

Betreffende:

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA Zwolle), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 11 van het Mandaatbesluit van de Gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B.G. van der Heiden, hoofd van de afdeling Vastgoed; de Gemeente Zwolle hierna te noemen: "**(de) Gemeente**"; enerzijds.

en

2. de besloten vennootschap: (naam) B.V., statutair gevestigd te (plaats), en aldaar kantoorhoudende (adres) te (postcode), (evt postadres indien bekend), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: (kvk nummer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap (naam) B.V., in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de *heer/ mevrouw* (naam), in *zijn/haar* hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en de *heer/mevrouw* (naam) tezamen, in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurders; (naam BV) hierna te noemen: "**(de) Koper**", anderzijds,

de Gemeente en de Koper hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Gemeente eigenaar is van de gronden gelegen in het gebied Stadshagen, deelgebied De Tippe te Zwolle, waartoe mede de bouwgrond behoort bij partijen genoegzaam bekend als Kavel Z5;
- partijen op <DATUM> een reserveringsovereenkomst met kenmerk: "ZWVG.resovk.Z5" hebben gesloten;
- Ontwikkelaar voormelde onroerende zaak voor eigen rekening en risico wenst te gaan ontwikkelen ten behoeve van <BESCHRIJVING ONTWIKKELING>;
- na intern onderzoek bij de Gemeente is gebleken dat er geen bezwaren zijn om voormelde onroerende zaak aan Koper te vervreemden;

Datum 16 februari 2026
Ons kenmerk ZWVG.koopovk.Z5

- de Gemeente de onroerende zaak voor een grondprijs conform de grondprijzennota 2026 aan Koper wenst te verkopen;
- Koper op de onroerende zaak een bouwplan wenst te ontwikkelen dat dient te passen binnen het Omgevingsplan van de gemeente Zwolle, alsmede de overige door de Gemeente aan het bouwplan gestelde eisen zoals opgenomen in de Selectieleidraad d.d. +++ en alle daarbij behorende bijlagen en zoals aangehecht als bijlage F;
- partijen in dit kader een overeenkomst van koop en verkoop hebben gesloten en dat zij hun rechten en verplichtingen over en weer in deze koopovereenkomst wensen vast te leggen.

VERKLAREN ONDER DE NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN
OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 – Het verkochte

De Gemeente verkoopt aan Koper, die van de Gemeente in koop aanneemt en aanvaardt, een perceel bouwgrond, voor de ontwikkeling van @@, zijnde een gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie S, nummer 10588 ter grootte van ongeveer 1.764 m², zoals met oranje vlakarcering nader is aangegeven op bijgaande tekening met nummer: 2026-029 d.d. 28 januari 2026 (bijlage A), hierna te noemen “**de onroerende zaak**” en/of “**het verkochte**”.

Artikel 2 – De koopsom

De koopsom van het verkochte bedraagt € <KOOPSOM> kosten koper (prijspeil 1 januari 2026) exclusief BTW, hierna te noemen: “**de koopsom**”. De koopsom wordt jaarlijks geïndexeerd met 3% voor het eerst per 1 januari 2027.

Artikel 3 – Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Zwolle 2024

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2, voor zover daarvan in deze koopovereenkomst niet is afgeweken, alsmede de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.10, 3.15 en 3.16 van de Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken van de Gemeente Zwolle 2024¹ (hierna te noemen: algemene verkoopvoorwaarden) en vormen als bijlage C met deze koopovereenkomst één onverbrekelijk geheel.

Artikel 4 – De notariële akte en levering

- a. De notariële akte zal worden verleden ten kantore van notariskantoor @@ te @@.
- Partijen zijn voornemens de akte uiterlijk op 1 juli 2027 te laten passeren maar niet eerder dan nadat Koper de beschikking heeft over een bruikbare

1. Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle d.d. 21 november 2023 en vastgelegd in een notariële akte op 10 januari 2024 verleden voor notaris mr. J. de Kroon te Zwolle bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers te Zwolle in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, op 11 januari 2024 in deel 87984 nummer 40.

Datum 16 februari 2026
Ons kenmerk ZWVG.koopvk.Z5

- omgevingsvergunning zoals gedefinieerd in de algemene verkoopvoorwaarden, en niet later dan 10 weken na het verkrijgen daarvan.
- b. In plaats van artikel 2.2 lid b van de algemene verkoopvoorwaarden komen partijen overeen dat indien de juridische levering op 1 juli 2027 niet heeft plaatsgevonden, de koopsom met ingang van 1 juli 2027 rentedragend wordt, met de wettelijke rente (zoals gedefinieerd in de algemene verkoopvoorwaarden artikel 6:119a jo 6:120 lid 2 Burgerlijk Wetboek) tot aan de datum van notariële levering, tenzij de vertraging van de notariële levering tot na voormelde datum onmiskenbaar aan een doen of nalaten van de Gemeente is toe te schrijven.
- c. De Koper start niet met werkzaamheden op de bouwgrond, voordat de notariële akte is ondertekend.

Artikel 5 – Waarborgsom

Koper zal in afwijking van het bepaalde in artikel 2.3 lid a van de algemene verkoopvoorwaarden binnen vier weken na ondertekening van deze koopovereenkomst, een waarborgsom ad € <BEDRAG> (zijnde 10% van de koopsom) alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting storten of overmaken. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan door storting of overmaking naar bankrekening NL02BNGH0285036467 van de Gemeente Zwolle bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage. Op de waarborgsom zal de betaalde reserveringsvergoeding in mindering worden gebracht.

Artikel 6 – Omgevingsvergunning, overdracht

- a. Overeenkomstig artikel 2.4 lid a van de algemene verkoopvoorwaarden dient Koper binnen uiterlijk vier weken na het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop een aanvraag voor een omgevingsvergunning in overeenkomstig het bouwplan gelijk aan het door het supervisieteam geaccordeerde definitieve ontwerp <KENMERK> behoudens wijzigingen en aanpassingen in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.
- b. De notariële akte wordt uiterlijk ondertekend op het moment zoals in artikel 4 lid a (De notariële akte en levering) benoemd.

Artikel 7 – Staat van aflevering

- a. Op het verkochte rust(en) geen andere erfdienstbaarheid(heden), kwalitatieve verplichting(en), kettingbeding(en), beperkte recht(en) dan in deze koopovereenkomst staan vermeld of uit het Kadaster zouden blijken.
- b. De Gemeente garandeert dat het verkochte zodanig zal worden opgeleverd dat het zich ten tijde van de juridische levering kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a onder 1 en lid 4 wet OB 1968 zodat er van rechtswege een BTW belaste levering plaatsvindt.

Artikel 8 – Gebruik

Koper zal het verkochte (doen) bebouwen en gebruiken conform het vigerende omgevingsplan en overige relevante wet- en regelgeving en met inachtneming van alle Tenderdocumenten.

Datum 16 februari 2026
Ons kenmerk ZWVG.koopvk.Z5

Artikel 9 – Milieukundig onderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het verkochte, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een memo “Adviesmemo bodem Kavel Z5 (Bobbinkhof) De Tippe Stadshagen” d.d. opgemaakt door de afdeling Leefomgeving, vakgroep bodem van de gemeente Zwolle, waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem van het verkochte op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. De memo is als (bijlage D) aan deze koopovereenkomst gehecht en maakt daar onverbrekkelijk deel van uit. Eventuele verontreiniging die wordt aangetroffen na de eigendomsoverdracht van het verkochte, komt voor rekening en risico van de Koper.

Artikel 10 – Infiltratiesysteem

Koper en de Gemeente hebben beide verschillende verplichtingen ten aanzien van het realiseren, onderhouden en in standhouden van het infiltratiesysteem, een en ander in overeenstemming met het document PvE Infiltratievoorziening Tippe d.d. 11 november 2020, PvE Riolerings Tippe d.d. 11 november 2020 en De Tippe Ontwikkelveldpaspoort Voorzieningenlocatie Z5 d.d. 26-01-2026 waarvan de inhoud als bijlage B bij deze koopovereenkomst is gevoegd en daar integraal onderdeel van uit maakt.

Artikel 11 - Bodemenergieplan De Tippe

Koper is er van op de hoogte dat op 4 oktober 2021 de Gemeente bij raadsbesluit de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen Zwolle 2021 heeft vastgesteld waardoor bodemenergiesystemen vergunningplichtig zijn. Huidig toetsingskader is het Bodemenergieplan De Tippe te Zwolle 15 juni 2021 (vastgesteld door het College op d.d. 12 oktober 2021) (bijlage B) waarin per bouwkveld op onder meer de onroerende zaak een energiebudget is toegekend en blijft rusten, in werking is getreden. Koper en diens rechtsopvolgers dienen ermee rekening te houden dat voornoemde Verordening en Bodemenergieplan mogelijk kunnen wijzigen.

Artikel 12 – Parkeerplaatsen

Koper verbindt zich om gelijktijdig met het gereedkomen van de op het verkochte te stichten bebouwing, conform de vigerende bouwverordening van de gemeente Zwolle en de omgevingsvergunning, op het verkochte voldoende van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken.

Artikel 13 – Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid & Communicatieplan

Koper dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een zogeheten ‘Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid & Communicatieplan’ (hierna te noemen: “BLVC-plan”) ter goedkeuring bij de gemeente Zwolle in. Het kan zijn dat op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning nog niet alle details bekend zijn om een volledig BLVC-plan in te dienen. De koper dient dan een concept-BLVC-plan op hoofdlijnen in. Zodra de details bekend zijn, **minimaal 6 weken** voor aanvang van de

Datum 16 februari 2026
Ons kenmerk ZWVG.koopvk.Z5

werkzaamheden, dient de koper een definitief BLVC-plan in bij de gemeente. Een goedgekeurd BLVC-plan is een bindende voorwaarde voor de start van de bouwwerkzaamheden. Eventuele vertraging van de start van de bouwwerkzaamheden als gevolg van het uitblijven van een goedgekeurd BLVC-plan is géén aan de gemeente toe te schrijven doen of nalaten zoals bedoeld in artikel 4 lid 2. Koper is gehouden zich tijdens de uitvoering van (bouw)werkzaamheden op het verkochte te houden aan het goedgekeurde BLVC-plan.

Artikel 14 Schouw

- a. Op verzoek van Koper kan voorafgaande aan de feitelijke levering een schouw plaatsvinden. Van voormelde schouw wordt op dezelfde dag een proces-verbaal opgemaakt, het welk door de Gemeente en Koper wordt ondertekend.
- b. De schouw zal in beginsel geschieden op de datum van het passeren van de notariële akte.

Artikel 15 – Kettingbeding

- a. Overeenkomstig artikel 3.15 van de algemene verkoopvoorwaarden is Koper verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikel(en) 8, 10 en 12 van deze koopovereenkomst en artikel(en) 3.4, 3.10, 3.15 en 3.16 van de algemene verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 170.000,--, ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikel(en), als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 16 – Boetebeding

Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit artikel 3.4, 3.10, 3.15 en 3.16 van de algemene verkoopvoorwaarden en artikel 8, 10 en 12 van deze koopovereenkomst verbeurt Koper na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,--. De Gemeente behoudt tevens het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting uit artikel 3.4, 3.10, 3.15 en 3.16

Datum 16 februari 2026
Ons kenmerk ZWVG.koopvk.Z5

van de algemene verkoopvoorwaarden en artikel 8, 10 en 12 van deze koopovereenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 17 - Totstandkomingsvereiste goedkeuring bevoegd gezag

Deze koopovereenkomst komt pas tot stand nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente haar goedkeuring verleent aan deze koopovereenkomst. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, dient de Gemeente de Koper hiervan onverwijld in kennis te stellen en daarbij aan te geven dat deze koopovereenkomst op grond van dit artikel niet tot stand komt. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding.

Artikel 18 - Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze koopovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd.

- Bijlage A: Verkooptekening tekeningnummer 2026-029 d.d. 28-01-2026;
Bijlage B: Programma van Eisen: technische randvoorwaarden en uitgangspunten (*wordt nog toegevoegd, zie ook ontwikkelveldpaspoort*), Ontwikkelveldpaspoort Voorzieningenlocatie Z5 'De Entree' d.d. 25-01-2026, PvE Infiltratievoorziening Tippe d.d. 11 november 2020, PvE Riolering Tippe d.d. 11 november 2020, Bodemenergieplan De Tippe d.d. 15 juni 2021, vastgesteld door het college van de Gemeente op d.d. 12 oktober 2021;
Bijlage C: Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Zwolle 2024;
Bijlage D: Adviesmemo bodem @@ d.d. @@;
Bijlage E: Financiële randvoorwaarden en uitgangspunten;
Bijlage F: Documenten openbare verkoopprocedure.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en ondertekend:

te Zwolle d.d. _____

te _____ d.d. _____

De Gemeente Zwolle
Namens dezen

B.V.
Namens dezen

Dhr. B.G. van der Heiden
Hoofd afdeling Vastgoed

De heer/mevrouw
Directeur

Disclaimer

Dit document dient enkel en alleen om een indruk te geven van een overeenkomst en welke zaken daarbij onder meer vastgelegd worden tussen de Gemeente Zwolle en een Koper. Afhankelijk van de situatie kunnen bepalingen gewijzigd,

Datum 16 februari 2026
Ons kenmerk ZWVG.koopvk.Z5

toegevoegd of geschrapt worden. De Gemeente Zwolle behoudt zich daarbij het recht voor om de genoemde bepalingen inhoudelijk te wijzigen.

CONCEPT