



KOOPOVEREENKOMST GROND BUYTENHOF PARC FASE 2 & FASE 3

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **De gemeente Zoetermeer**, zetelende te Zoetermeer, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigend door de heer Ch. B. Aptroot (burgemeester), hierna te noemen "de Gemeente";

en

2. **Weboma Projectmanagement B.V.**, gevestigd te Wateringen en kantoorhoudende te Wateringen aan de Stoelmatter 16, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27289694, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. ing. W.G. Koelemij en de heer A.A. Riedijk, hierna te noemen "Koper";

De Gemeente en Koper hierna gezamenlijk te noemen "Partijen",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. Stichting Vestia Groep, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te Rotterdam aan het Kruisplein 15C, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 29034021, en de Gemeente op 17 mei 2011 de "Koopovereenkomst grond BuytenhofParc" (**Bijlage 1**) hebben ondertekend voor de koop en verkoop van de bouwrijpe gronden met betrekking tot de realisatie van 82 grondgebonden koopwoningen, verdeeld over drie fasen;
- b. AM B.V. en Weboma Projectmanagement B.V. de "Koopovereenkomst grond BuytenhofParc" hebben mede ondertekend in verband met hun bouwclaims op de Gemeente, te weten 72,2% van 82 woningen = 59 woningen (afgerond);
- c. fase 1 is gerealiseerd en fase 2 en 3 nog moeten worden gerealiseerd;
- d. Stichting Vestia Groep op 30 mei 2013 schriftelijk heeft laten weten af te zien van de realisatie van fasen 2 en 3 (**Bijlage 2**);
- e. Stichting Vestia Groep en de Gemeente op 9 augustus 2013 schriftelijk zijn overeengekomen de "Koopovereenkomst grond BuytenhofParc" voor wat betreft de realisatie van de fasen 2 en 3 tussentijds en partieel te ontbinden (**Bijlage 3**);


PARAAF DE GEMEENTE


PARAAF KOPER

- f. Partijen hebben geconstateerd dat de tussentijdse beëindiging niet verwijtbaar is aan en/of een gevolg is van het handelen van AM B.V. en Weboma Projectmanagement B.V.;
- g. gelet op hetgeen geconstateerd is de Gemeente gebonden is om met AM. B.V. en Weboma Projectmanagement B.V. – op verzoek – met AM B.V. en/of Weboma Projectmanagement B.V een overeenkomst te sluiten waarvan de inhoud gelijk is aan de inhoud van de “Koopovereenkomst grond BuytenhofParc” en betrekking heeft op de maximaal 72,2% van het totaal aantal woningen in de fase 1, 2 en 3.
- h. gelet op het feit dat fase 1 reeds is gerealiseerd (totaal 35 woningen) hebben AM B.V. en Weboma Projectmanagement B.V. verzocht fase 2 en 3 (totaal 47 woningen) onder de voorwaarden zoals deze in artikel 20 lid 1 van de “Koopovereenkomst grond BuytenhofParc” zijn gesteld voort te willen zetten;
- i. op grond van de voorwaarden als in artikel 20 lid 1 van de “Koopovereenkomst grond BuytenhofParc” bedoeld, de overeenkomst slechts betrekking zou moeten hebben op de realisatie van 34 woningen (afgerond);
- j. vanwege het feit dat fase 2 en 3 (totaal 47 woningen) een geheel vormen, de Gemeente bereid is een overeenkomst aan te gaan voor de realisatie van 47 woningen, met dien verstande dat dit nimmer kan leiden tot een nieuwe claim van AM B.V. en/of Weboma Projectmanagement B.V op 13 woningen in geval dat (gedeeltelijke) uitvoering van deze overeenkomst uitblijft;
- k. AM B.V. en Weboma Projectmanagement B.V. de Gemeente hebben verzocht onderhavige overeenkomst op naam van Weboma Projectmanagement B.V. te zetten en dat AM B.V. de overeenkomst mede ondertekent om afstand te doen van haar bouwclaim op de Gemeente;
- l. in het kader van de vastgoedontwikkeling van fase 2 en 3 AM B.V. en Weboma Projectmanagement B.V. een samenwerkingsovereenkomst zijn aangegaan en dat een verklaring hieromtrent is bijgevoegd (**Bijlage 11**);
- m. met in achtneming van het vorenstaande de Gemeente met Weboma Projectmanagement B.V. is overeengekomen de navolgende overeenkomst aan te gaan;



PARAAF DE GEMEENTE



PARAAF KOPER

**ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT:****Artikel 1. Doel van de overeenkomst**

Partijen leggen met deze overeenkomst de voorwaarden vast waaronder Koper over zal gaan tot realisatie van **47** grondgebonden koopwoningen in het in **Bijlage 10** aangeduide Plangebied en conform de daartoe door de Gemeente verleende bouwvergunning d.d. 19 januari 2011, kenmerk BR20100706. De vergunning gaat uit van een bouwplan van in totaal 82 grondgebonden woningen, verdeelt in drie fasen, waarvan fase 1, die 35 woningen omvat, is gerealiseerd en verkocht. Deze overeenkomst heeft derhalve betrekking op de realisatie van 47 woningen, verdeeld in de nog twee resterende fasen 2 en 3, hierna te noemen "het Bouwplan Fase 2 en Fase 3". Koper zal optreden als risicodragend ontwikkelaar die het Bouwplan Fase 2 en Fase 3 met in achtneming van het bepaalde in deze overeenkomst, inclusief de bijlagen, voor eigen rekening en risico gefaseerd zal realiseren. Door de uitvoering van deze overeenkomst heeft de Gemeente voldaan aan artikel 20 lid 1 van de "Koopovereenkomst grond BuytenhofParc" (**Bijlage 1**) en derhalve aan de resterende bouwclaim van maximaal 34 woningen.

De Gemeente zal voor eigen rekening en risico de gronden bestemd voor het Bouwplan Fase 2 en Fase 3 en het toekomstige openbaar gebied bouwrijp maken en het toekomstige openbaar gebied woonrijp maken met in achtneming van het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 2. Programma

Koper verbindt zich jegens de Gemeente om, met inachtneming van het gestelde in de artikelen 4 en 8, het Bouwplan Fase 2 en Fase 3 te ontwikkelen, verkopen en realiseren in twee fasen:

- a. Fase 2 omvat: 11 eengezinswoningen (blok 8 (bouwnummers 63 – 68) en blok 11 (bouwnummers 78 – 82)) en 9 semibungalows (blok 9 (bouwnummers 69 – 71) en blok 10 (bouwnummers 72 – 77)). Totaal 20 woningen. Deze woningen worden gerealiseerd op Perceel 2, welk perceel is aangeduid op de in **Bijlage 4A** opgenomen verkooptekening;
- b. Fase 3 omvat: 27 eengezinswoningen (blok 3 (bouwnummers 20 – 30), blok 6 (bouwnummers 47 – 54) en blok 4 (bouwnummers 31 – 38)). Deze woningen worden gerealiseerd op Perceel 3, welk perceel is aangeduid op de in **Bijlage 4B** opgenomen verkooptekening.

Artikel 3. Koop en verkoop bouwrijpe grond

- 3.1. De Gemeente verkoopt hierbij aan Koper en Koper koopt hierbij van de Gemeente: 4 (vier) percelen bouwrijpe grond conform het bepaalde in artikel 9.1 gelegen nabij de Schubertrode en Kurtweilrode, totaal groot circa 6.559m², kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummers 3482 en 6455 (beide gedeeltelijk), zoals is aangegeven conform artikel 2 van de AV 2009 op de tot deze overeenkomst behorende verkooptekeningen met volgnummer 23664/10 en bladnummers 5.5.1401 (3) en 5.5.1401 (2) (**Bijlage 4A en 4B**), hierna te noemen "het verkochte".
- 3.2. Het verkochte is opgedeeld in twee (2) delen:
Perceel 2: totaal groot circa 3.214m²;
Perceel 3: totaal groot circa 3.345m².
- 3.3. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Zoetermeer 2009", hierna te noemen "AV2009", welke voorwaarden als **Bijlage 5** aan deze overeenkomst zijn gehecht, voor zover daarvan in deze overeenkomst geen afwijkende afspraken zijn gemaakt. Voorts is het bepaalde in de artikelen 3.4 en 3.5 van de AV2009 niet op deze overeenkomst van toepassing.
- 3.4. De door Koper te betalen koopsom voor het verkochte bedraagt totaal € **2.579.267,-** (zegge: twee miljoen vijfhonderd negenenzeventig duizend tweehonderd zevenenzestig euro) en is verschuldigd in twee (2) termijnen:
- De koopsom voor Perceel 2 bedraagt € **1.097.560,00** (zegge: één miljoen zevenennegentig duizend vijfhonderd zestig euro) prijspeil 1 november 2011;
 - De koopsom voor Perceel 3 bedraagt € **1.481.707,00** (zegge: één miljoen vierhonderd eenentachtigduizend zevenhonderd zeven euro) prijspeil 1 mei 2012.
- 3.5. Genoemde koopsommen zijn exclusief BTW en kosten koper. Koopsommen worden vanaf datum prijspeil verhoogd met de dan geldende wettelijke rente voor consumententransacties + 1% per jaar, mits de grond van de betreffende Fase conform het bepaalde in artikel 9 bouwrijp is gemaakt.
- 3.6. Bij bepaling van de koopsommen is uitgegaan van een gemiddelde verkoopprijs van een volwaardige woning in standaard uitvoering (dat wil zeggen inclusief standaard installaties, standaard sanitair, standaard inrichting van de natte cel en standaard inrichting van de keuken) van maximaal € 275.000,00 vrij op naam, doch exclusief meerwerk en/of uitbreidingsmogelijkheden. Indien een hogere gemiddelde verkoopprijs in een Fase wordt gerealiseerd dan € 275.000,00 vrij op naam, zal Koper per Fase aan de Gemeente een nabetaling verrichten van 30% (inclusief BTW, exclusief kosten koper) per woning van het gedeelte dat de gemiddelde verkoopprijs


PARAAF DE GEMEENTE


PARAAF KOPER



van € 275.000,00 vrij op naam als hiervoor bedoeld overstijgt, vermenigvuldigd met het aantal woningen in die betreffende Fase.

- 3.7. De eventuele nabetaling dient te worden gedaan als 100% van de betreffende Fase is verkocht en geleverd en op basis van een factuur.

Artikel 4 Bestemming

- 4.1. Het verkochte is bestemd voor 47 grondgebonden koopwoningen, die in overeenstemming moeten zijn met de bepalingen en onderdeel zijn van de dienaangaande door de Koper verkregen bouwvergunning d.d. 19 januari 2011, kenmerk BR20100706.
- 4.2. Koper is niet gerechtigd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente af te wijken van het restant Bouwplan, onverminderd het bepaalde in artikel 13. Voorts geldt dat ondergeschikte wijzigingen, passend binnen het vigerende bestemmingsplan c.q. de verleende bouwvergunning d.d. 19 januari 2011, kenmerk BR20100706, zonder toestemming van de Gemeente kunnen worden uitgevoerd.

Artikel 5 Planologische aspecten

- 5.1. In aanvulling op artikel 17 van de AV2009 dient Koper de erfafscheidingen te realiseren conform de verleende bouwvergunning d.d. 19 januari 2011, kenmerk BR20100706, een en ander conform **Bijlage 6**. De bouwvergunning toont een veranda aan de voorzijde van iedere woning, en bij de hoekwoningen ook aan de zijkant, en aan de achterzijde van iedere woning een hekwerk met groenblijvende beplanting.
- 5.2. Ten aanzien van de in het Bouwplan Fase 2 en Fase 3 ter ontsluiting van de tot de woningen behorende bergingen en tuinen, geprojecteerde achterpaden op eigen terrein geldt dat deze door en voor rekening van Koper c.q. zijn rechtsopvolgers dienen te worden aangelegd en door de Koper c.q. zijn rechtsopvolgers in stand gehouden en onderhouden dienen te worden. De achterpaden worden uitgegeven zoals met stippellijn arcering is aangegeven op de verkooptekeningen welke als **Bijlage 4A en 4B** aan deze overeenkomst is gehecht.
- 5.3.1. Alle planschade, welke in het kader van de uitvoering van de onderhavige overeenkomst op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening dient te worden toegekend, komt volledig voor rekening van Koper.
- 5.3.2. De Gemeente zal Koper schriftelijk in kennis stellen van iedere ontvankelijke aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De Gemeente zal Koper voorts bij de behandeling van een aanvraag om vergoeding van schade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening betrekken. Koper zal door de planschadecommissie in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze te geven. De planschadecommissie zal met inachtneming van

deze zienswijze een advies uitbrengen omtrent het verzoek om vergoeding van planschade. Koper verbindt zich hierbij jegens de Gemeente om de planschade conform een onherroepelijk geworden besluit te vergoeden. De Gemeente stelt Koper in de gelegenheid om eventuele planschadeverzoeken voor eigen rekening en risico in der minne af te wikkelen.

- 5.3.3. Partijen zullen regelmatig onderling overleg voeren, teneinde het risico voor eventuele aanspraken tot planschade zoveel mogelijk te vermijden.
- 5.3.4. Betaling van de vergoeding van planschade op grond van een onherroepelijk besluit als bedoeld in artikel 5.3.2., zal plaatsvinden op grond van een factuur met inachtneming van een betalingstermijn van 30 dagen.

Artikel 6 Juridische levering

- 6.1. De juridische levering van de in artikel 3.2. genoemde percelen zal bij twee (2) afzonderlijke notariële akten geschieden, welke akten zullen worden verleden door één van de notarissen van het notariskantoor Jacobse Hulsebosch en Doorduyn te Zoetermeer.

De Gemeente dient de gronden bouwrijp op te leveren zoals omschreven in artikel 9.1. van de overeenkomst. Als blijkt dat de Gemeente de gronden niet heeft geleverd zoals omschreven in laatstgenoemd artikel en als gevolg daarvan Koper overdrachtsbelasting moet afdragen i.p.v. omzetbelasting is de Gemeente aansprakelijk voor de schade die Koper daardoor lijdt.

- 6.2. In afwijking van artikel 6.1. van de AV2009 zullen de akten van levering per Fase, onverminderd het bepaalde in artikel 6.3., worden verleden binnen twee (2) weken nadat de navolgende voorwaarden cumulatief zijn vervuld:

- 6.2.1. het bouwrijpe perceel van de betreffende Fase is bouwrijp gemaakt zoals gedefinieerd in artikel 9.1. van deze overeenkomst;

- 6.2.2. Koper heeft een onherroepelijke bouwvergunning in haar bezit voor de realisatie van de woningen in de betreffende Fase;

- 6.2.3. zeventig procent (70%) van de tot de betreffende Fase behorende woningen zijn door Koper verkocht en de ontbindingsmogelijkheid wegens non-financiering is vervallen.

- 6.3. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2. zal de Gemeente op verzoek van Koper haar medewerking verlenen aan een ABC-levering van de aan de toekomstige bewoners verkochte bouw kavels.

Koper zal de nog niet in een Fase door de Gemeente aan Koper respectievelijk aan de toekomstige bewoners (via ABC-levering) geleverde bouwrijpe percelen afnemen, binnen 18 (achttien) maanden na de datum als bedoeld in artikel 6.2.

PARAAF DE GEMEENTE

PARAAF KOPER



Artikel 7 Betaling

- 7.1. Conform artikel 7 van de AV 2009 dient de betaling van de koopsom per Fase – en in het geval van artikel 6.3. per aan een toekomstige bewoner verkochte bouwka­vel in de betreffende Fase – vermeerderd met de eventueel in artikel 3.5. bedoelde verschuldigde rente en de verschuldigde BTW te geschieden op de datum van het verlijden van de notariële akte van levering via de kwaliteitsrekening van de notaris.
- 7.2. Alle lasten en belastingen die van het verkochte geheven worden alsmede het risico van het verkochte komen voor rekening van koper met ingang van datum van levering, tenzij de feitelijke ingebruikneming met toestemming van de Gemeente eerder plaats vindt, in welk geval alle lasten en belastingen alsmede het risico van het verkochte met ingang van die dag overgaat.

Artikel 8 Realisatie Bouwplan

- 8.1. Koper zal ervoor zorg dragen dat de bouwkundig aannemer een CAR-verzekering afsluit voor de realisatie van de woningen in het Bouwplan Fase 2 en Fase 3.
- 8.2. Koper vrijwaart de Gemeente van alle aansprakelijkheden voor schade aan eigendommen van derden die het rechtstreekse gevolg zijn van de uitvoering van bouwwerkzaamheden in het Bouwplan Fase 2 en Fase 3.
- 8.3. Koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle voor de realisatie van het Bouwplan Fase 2 en Fase 3 benodigde vergunningen en toestemmingen met uitzondering van de kapvergunning voor de bomen welke door de Gemeente zullen worden verwijderd en welke als zodanig zijn aangeduid op de tekening welke als **Bijlage 9** aan deze overeenkomst is gehecht.

Artikel 9 Bouw- en woonrijp maken en infrastructurele werken

- 9.1. De Gemeente heeft de percelen reeds bouwrijp gemaakt waarvan een proces-verbaal van oplevering is opgesteld en door Partijen is ondertekend op d.d. 27 oktober 2011 (**Bijlage 7**).

Dit houdt in dat de Gemeente het verkochte tenminste geschikt heeft gemaakt voor verdere en beoogde inrichting en bebouwing, in hoofdzaak bestaande uit: verwijderen van de bomen die in **Bijlage 9** zijn opgenomen, en struiken, sloop van te verwijderen opstallen c.q. boven- en ondergrondse obstakels - met uitzondering van de betonnen funderingspalen conform het palenplan dat als **Bijlage 13** aan deze overeenkomst is gehecht - en puin, zodanige bodemsanering dat de bodem (grond en grondwater) geschikt is voor de bestemming wonen met tuin, aanleg van nutsvoorzieningen, aanleg van hoofdriool en aanleg van een bouwweg vanaf de bestaande verharding tot aan het centrale plein met goede en veilige aansluiting op openbare weg. De in het palenplan aangegeven funderingspalen zijn door de Gemeente tot op tenminste 1,5 meter gerekend vanaf -4.00 (min vier) NAP afgeknepen c.q. verwijderd.

PARAAF DE GEMEENTE

PARAAF KOPER

Tijdens de bouw van Fase 2 geeft de Gemeente toestemming om voor de ontsluiting van het bouwterrein het nabij gelegen fietspad te gebruiken. De Gemeente zal tijdig zorg dragen voor een deugdelijke afscheiding tussen het fietspad en het voetpad. De openbare verlichting zal gehandhaafd worden en er zal een omleidingsroute worden ingesteld voor het fietsverkeer. De Gemeente is ervoor verantwoordelijk dat Fase 2 ná oplevering via de openbare weg bereikbaar is voor voertuigen van hulpdiensten (brandweer, ambulances, ed) en overig verkeer niet hoger dan 4,3 meter.

De Gemeente is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle voor het bouw- en woonrijp maken en realiseren van de infrastructurele werken benodigde vergunningen en toestemmingen.

- 9.2. Koper c.q. de aannemer van Koper heeft reeds een werkterreinvergunning aangevraagd ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan Fase 2 en Fase 3, waarin bepalingen worden opgenomen inzake onder andere de afsluiting van het bouwterrein, de keten, opslag, parkeren voor bouwvakkers, kraanplaatsing, aan – en afvoer van materialen.
- 9.3. De Gemeente verplicht zich jegens koper om het toekomstig openbare gebied, waarvan de grond in eigendom blijft berusten bij de Gemeente, woonrijp te maken conform het Inrichtingsplan welke als **Bijlage 10** aan deze overeenkomst is gehecht. De Gemeente draagt ervoor zorg dat het openbaar gebied gereed is zodat de toegang en bereikbaarheid van de woningen in het Bouwplan Fase 2 en Fase 3 gewaarborgd is.

Koper is gehouden tenminste zes (6) weken voordat (een deel van) het Bouwplan Fase 2 en Fase 3 wordt opgeleverd de gronden die nodig zijn voor de aanleg van kabels en leidingen, het maken van huisaansluitingen en het aanbrengen van de verhardingen in de omgeving van het plan vrij te maken, en de nadere aanwijzingen van de Gemeente ten behoeve van het woonrijp maken met betrekking tot uitvoeringsregelingen strikt op te volgen. Definitieve bestrating c.q. toplagen op asfaltwegen worden eerst door of namens de Gemeente aangelegd wanneer geen bouwverkeer in het gebied meer plaatsvindt.

Artikel 10 Duurzaam Bouwen

De Gemeente verklaart de Nota Duurzaam bouwen (**Bijlage 14**) van toepassing; Koper zal zich inspannen het bepaalde in de Nota Duurzaam zoveel als mogelijk in het Bouwplan Fase 2 en Fase 3 over te nemen.


PARAAF DE GEMEENTE


PARAAF KOPER



Artikel 11 Bodemonderzoek

- 11.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte is op 12 januari 2011 een bodemonderzoek uitgevoerd door Adverbo rapportnummer 10.10.3093.2252 (**Bijlage 12**). Uit dit onderzoek is gebleken dat het verkochte geschikt is voor de voorgenomen bouw en gebruik van het in artikel 2 genoemde programma conform artikel 11 van de AV 2009. De Gemeente garandeert aan Koper dat het verkochte bij levering geschikt is voor de bestemming wonen met tuin en dat geen saneringsmaatregelen in welke vorm dan ook nodig c.q. wenselijk zijn.
- 11.2. Uitkomende grond, afkomstig van de uit te geven kavels, dient overeenkomstig artikel 11.4. van de AV 2009 door Koper te worden afgevoerd. Over de kosten dienaangaande zijn afspraken gemaakt. Voor zover deze afspraak nog open staat zullen de kosten voor 50% worden gedragen door Koper en 50% door de Gemeente, met dien verstande dat de Gemeente maximaal € 3.750,00 (exclusief B.T.W) in de kosten zal bijdragen. Gestreefd zal worden de vloerpeilen dusdanig vast te stellen dat er sprake kan zijn van een gesloten grondbalans.

Artikel 12 SWK – garantie / Anti-speculatiebeding

- 12.1. Koper zal ervoor zorg dragen dat het Bouwplan Fase 2 en Fase 3 wordt gerealiseerd met SWK – garantie c.q. Woningborg – garantie. Voor start bouw zal Koper ervoor zorg dragen dat de Gemeente een kopie van de planregistratie ontvangt.
- 12.2 Het bepaalde in artikel 14 van de AV2009 is van toepassing op woningen tot een v.o.n. prijs van € 243.206,00 (prijspeil december 2010). Bij start verkoop van een Fase zal per Fase dit bedrag worden vastgesteld en berekend op de wijze zoals in de bijlage van **Bijlage 5** (bijlage: raadsbesluit 040170) is opgenomen.

Artikel 13 Herontwikkelingsclausule

- 13.1 In het geval voor een Fase het voorverkooppercentage van 70% als bedoeld in artikel 6.2 als gevolg van marktomstandigheden niet binnen 3 (drie) maanden na start verkoop van de betreffende Fase kan worden gerealiseerd, of het Bouwplan Fase 2 en Fase 3 c.q. een Fase in het restant Bouwplan kan als gevolg van besluiten van hogere overheden en/of gerechtelijke uitspraken niet in de huidige vorm worden gerealiseerd, treden Partijen in overleg over de mogelijkheden van een aangepast bouwplan. Partijen zullen zich inspannen om tot overeenstemming te komen over een aangepast bouwplan en daarbij zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten zoals vastgelegd in deze overeenkomst. Het aangepast bouwplan moet binnen 3 (drie) maanden nadat voornoemd overleg heeft plaatsgevonden aan de Gemeente ter beoordeling worden voorgelegd.
- 13.2. De datum start verkoop per fase, indien deze afwijkt van de planning (**Bijlage 8**) wordt onverwijld door Koper aan de Gemeente schriftelijk medegedeeld.



PARAAF DE GEMEENTE



PARAAF KOPER

Artikel 14 Vestiging beperkte rechten/ kwalitatieve verplichtingen/ kettingbedingen

Partijen realiseren zich dat er in het kader van de gronduitgifte en de realisatie van het Bouwplan Fase 2 en Fase 3 de nodige kwalitatieve rechten en verplichtingen, erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten gevestigd dienen te worden zoals bepaald in de AV2009 en zullen hier hun medewerking aan verlenen.

Artikel 15 Tussentijdse beëindiging

- 15.1. Indien een van de Partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de wederpartij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de onderhavige overeenkomst, en voorts in het geval van faillissement, aanvraag(n) van surseance van betaling en/of ontbinding van Koper, is de wederpartij bevoegd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de desbetreffende Partij, te beëindigen, onverminderd het recht om nakoming, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de Partij die aanleiding gaf tot de beëindiging.
- 15.2 De bevoegdheid tot de beëindiging in geval een der Partijen toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van diens verplichtingen, is niet van toepassing, indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, een beëindiging met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

Artikel 16 Planning

Partijen zullen zich inspannen om bij de uitvoering van de verplichtingen uit deze overeenkomst de Planning welke als **Bijlage 8** aan deze overeenkomst is gehecht zoveel mogelijk in acht te nemen. Partijen realiseren zich evenwel dat vertraging kan ontstaan door omstandigheden waarop Partijen geen invloed kunnen uitoefenen, zoals (doch niet uitsluitend):

- een verslechtering van de lokale woningmarkt als gevolg waarvan Koper ter zake van de woningen in het Plangebied niet een onvoorwaardelijk voorverkooppercentage van 70% realiseert (naar evenredigheid van de verschillende categorieën/types woningen); en
- weersomstandigheden waardoor o.a. nutsbedrijven geen werkzaamheden verrichten als gevolg waarvan de Gemeente de gronden niet tijdig bouw – en/ of woonrijp levert.

Bij dergelijke omstandigheden wordt de Planning door Partijen gezamenlijk aangepast, waarbij zij zich zullen inspannen om verdere vertraging zoveel mogelijk te voorkomen.

PARAAF DE GEMEENTE

PARAAF KOPER

**Artikel 17 Algemeen**

- 17.1. De navolgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst waarbij in geval van innerlijke tegenstrijdigheid het bepaalde in deze overeenkomst prevaleert boven het bepaalde in de bijlagen. Er bestaat geen rangorde tussen de verschillende bijlagen.
1. Koopovereenkomst grond BuytenhofParc (kopie).
 2. Brief Stichting Vestia Groep, d.d. 30 mei 2013, kenmerk PBA/208 (kopie).
 3. Verklaring tot partiële ontbinding, ondertekend door Stichting Vestia Groep op d.d. 9 augustus 2013 (kopie).
 4. A) Verkooptekening volgnummer 23664/10 bladnummer 5.5.1401 (2) d.d. 20-01-2014 (gewijzigd).
B) Verkooptekening volgnummer 23664/10 bladnummer 5.5.1401 (3) d.d. 20-0-2014 (gewijzigd).
 5. Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Zoetermeer 2009 (AV 2009).
 6. Afbeelding erfafscheiding met materiaalstaat.
 7. Proces-verbaal van oplevering Perceel 2 en Perceel 3, d.d. 27 oktober 2011.
 8. Planning.
 9. Tekening bomen.
 10. Plangebied/ Ontwerp Inrichtingsplan openbaar gebied d.d. 12 maart 2012.
 11. Verklaring AM B.V. en Weboma Projectmanagement B.V.
 12. Bodemrapport d.d. 12 januari 2011 rapportnummer 10.10.3093.2252.
 13. Palenplan.
 14. Nota Duurzaam Bouwen.
 15. Volmacht M.C. Kool
- 17.2. De considerans maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.
- 17.3. Koper kan haar rechten uit hoofde van deze overeenkomst niet overdragen aan derden, tenzij de Gemeente hiervoor toestemming verleent. Deze toestemming zal nimmer op onredelijke gronden worden onthouden. Het gestelde in artikel 12.5 van de AV2009 is hierbij eveneens van toepassing, met uitzondering van verkoop en levering van een bouwkaavel aan een toekomstige bewoner.
- 17.4. Wijzigingen van deze overeenkomst hebben slechts rechtskracht tussen Partijen indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door Partijen zijn ondertekend.

Artikel 18 Algemene verplichtingen van partijen

- 18.1. Partijen zullen zich onthouden van elke handeling waardoor de samenwerking zou kunnen worden vertraagd of verhinderd. Partijen zullen het nodige doen om een zodanige vertraging te voorkomen. In geval de dreiging daartoe aanwezig is, zullen Partijen onverwijld met elkaar in overleg treden om gezamenlijk te bezien op welke wijze bewerkstelligd zal kunnen worden dat de werkzaamheden voortvloeiende uit

PARAAF DE GEMEENTE

PARAAF KOPER

deze overeenkomst zoveel mogelijk, en alsnog zo tijdig mogelijk, kunnen plaatsvinden.

- 18.2. Partijen zijn gehouden elkaar tijdig en naar behoren schriftelijk te informeren over de voortgang van de door hen ingevolge deze overeenkomst te verrichten werkzaamheden en elkaar onverwijld schriftelijk te informeren over iedere afwijking van hetgeen dienaangaande uit de inhoud of strekking van deze overeenkomst voortvloeit, alsmede over alle gebeurtenissen die voor de juiste en tijdige uitvoering van deze overeenkomst van belang zijn.
- 18.3. Partijen zullen elkaar gedurende de looptijd en na beëindiging van deze overeenkomst vrijwaren voor alle eventuele aanspraken van derden waarmee Partijen in verband met de ontwikkeling, realisering en exploitatie van het Bouwplan Fase 2 en Fase 3 en het bouwrijp maken van de gronden en het woonrijp maken van het toekomstig openbaar gebied afspraken hebben gemaakt, ongeacht of die aanspraken voor of na het sluiten van deze overeenkomst geacht moeten worden te zijn ontstaan. Deze vrijwaring is niet van toepassing als de vordering van een derde het gevolg is van het niet nakomen door een partij van zijn contractuele verplichtingen jegens de ander.
- 18.4. Iedere Partij vrijwaart de ander voor alle schade voortvloeiende uit het niet nakomen van verplichtingen die hij bij of ingevolge deze overeenkomst met derden is aangegaan.
- 18.5. Partijen zullen bij de nakoming van hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst alle ter zake relevante, toepasselijke wettelijke regelingen en voorschriften, welke zij geacht worden te kennen, in acht te nemen.
- 18.6. Iedere Partij draagt de eigen kosten van de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.
- 18.7. Partijen zijn noch direct, noch indirect bevoegd de andere Partij te vertegenwoordigen.

Artikel 19 Geschillenbeslechting; toepasselijk recht

- 19.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing
- 19.2. 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.



PARAAF DE GEMEENTE



PARAAF KOPER

**Artikel 20 Bijzondere voorwaarden**

- 20.1. Door medeondertekening van onderhavige overeenkomst door AM B.V. gevestigd te Utrecht (inschrijvingsnummer Handelsregister 30160235), verklaart AM B.V., afstand te doen van haar bouwclaim op de gemeente Zoetermeer.
- 20.2. Koper is in augustus 2011 gestart met de verkoop van de woningen in Fase 3. Indien een verkoopperscentage van 70% is bereikt start Koper met de verkoop van de woningen in Fase 2.
- 20.3. Na het bereiken van het verkoopperscentage per fase als genoemd in artikel 20.2, Koper over een onherroepelijke bouwvergunning beschikt, zoals bedoeld in artikel 6.2.2., en de betreffende bij de fase behorende grond bouwrijp is, is Koper verplicht de bij die fase behorende grond af te nemen en binnen drie maanden te starten met de bouw.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te Zoetermeer, d.d. _____

De Gemeente

Ch. B. Aptroot

**Koper
Weboma Projectmanagement
B.V.**

drs. ing. W.G. Koelemij

A.A. Riedijk

Uitsluitend in verband met het bepaalde in artikel 20.1, wordt deze overeenkomst mede ondertekend te Zoetermeer, d.d. _____ door.

AM B.V.

~~M.G. Kool~~
(krachtens volmacht)

R. Vallebragt, Utrecht dd 21.03.2014
directeur

PARAAF DE GEMEENTE

PARAAF KOPER

