



**OVEREENKOMST TOT VERKOOP VAN EEN TE VORMEN APPARTEMENTSRECHT IN DE
STADHUISTOREN, GELEGEN AAN MARKT 2 EN 3 TE ZOETERMEER**

De ondergetekenden:

1. **DE GEMEENTE ZOETERMEER**, statutair gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudende te 2711 CZ Zoetermeer, Markt 10, ingeschreven bij de Kamers van Koophandel onder nummer 27376002, te dezen krachtens het bepaalde in artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer Ch. B. Aptroot (burgemeester), hierna te noemen "**Verkoper**",

en
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DURA VERMEER BOUW ZUID WEST B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3045 AP Rotterdam, Airportplein 21, ingeschreven bij de Kamers van Koophandel onder nummer 24242896; ten deze vertegenwoordigd door J (directeur), hierna te noemen "**Koper**"

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**"

In aanmerking nemende dat:

- Op 1 december 2014 de gemeenteraad heeft besloten het complex stadhuis – waaronder de Stadhuistoren valt – te verkleinen en te renoveren;
- Ingevolge dit besluit de lagen 1 (deels) tot en met 5 van de Stadhuistoren in eigendom blijven bij de gemeente Zoetermeer en de overige lagen 0, 1 (deels) en 6 tot en met 15, 16 (technische ruimte) en 17 (dak) worden afgestoten, hierna te noemen "Bouwlagen";
- Koper zich bij Verkoper heeft gemeld om de af te stoten Bouwlagen aan te kopen en deze te herontwikkelen naar circa 29 woonappartementen in de koopsector omdat volgens een door Koper uitgevoerde marktconsultatie de af te stoten Bouwlagen in de Stadhuistoren daarvoor uitermate geschikt zijn;
- Koper op 7 november 2016 bij Verkoper een plan genaamd "Alto Vista" d.d. 3 november 2016 heeft ingediend en een aanbieding op de af te stoten lagen heeft gedaan;
- Koper voornoemd plan nader heeft geconcretiseerd op 6 november 2017;
- Verkoper de hierboven genoemde plannen ziet als een welkome invulling aan de Stadhuistoren en de binnenstad en de herontwikkeling goed past in het huidige woonbeleid;
- De publiekrechtelijk rechtspersoon gemeente Zoetermeer bereid is het bestemmingsplan aan te passen ten behoeve van het Plan, dan wel – indien dat mogelijk mocht zijn – op basis van een door Koper ingediende bouwaanvraag, een omgevingsvergunning te verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan, "de zogenaamde kruimelprocedure", (vanwege de wijziging van kantoor naar wonen en de mogelijkheden van uitbreiding door middel van aanbrengen balkons/serres) en daarvoor de uitgebreide procedure te doorlopen;
- De levering van de af te stoten Bouwlagen afhankelijk is van de voortgang renovatie van het complex stadhuis uitgevoerd door de Aannemer;
- Op basis van de door de Aannemer afgegeven planning Verkoper op d.d. 1 juli 2018 de af te stoten lagen aan Koper kan leveren, doch zoveel eerder of later Partijen nader overeenkomen en voor zover aan alle voorwaarden – die in deze koopovereenkomst zijn gesteld – is voldaan;
- Partijen de afspraken over de koop/verkoop van de af te stoten Bouwlagen in deze overeenkomst nader willen vastleggen.



In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:

- **Aannemer:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3045 AP Rotterdam, Airportplein 21, ingeschreven bij de Kamers van Koophandel onder nummer 24242896;
- **Bruikbare Omgevingsvergunning:** een door het college verleende omgevingsvergunning die onherroepelijk is geworden; waartegen een beroepsprocedure loopt en geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend dan wel een beroepsprocedure loopt en een verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen.
- **Plan:** het plan "Transformatie Stadhuistoren te Zoetermeer" d.d. 06.11.2017 van A3 Architecten, opgenomen in BIJLAGE I.

verklaaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper verklaart te hebben verkocht en in eigendom te willen leveren aan Koper, die verklaart te hebben gekocht en in eigendom te willen aanvaarden, het te vormen appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de bouwlagen 0, 1 (gedeeltelijk), 6 tot en met 17 met verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Markt 2 en 3 te 2711 CZ Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 6805 (gedeeltelijk), hierna te noemen "**het Appartementsrecht**", uitmakende het <*> [nader in te vullen o.b.v. concept splitsingstekening, opgenomen in BIJLAGE III] aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de bouwlagen 0 tot en met 17, hierna ook genoemd "**het Gebouw**", met de daarbij behorende onderliggende gronden, plaatselijk bekend Markt 2 en 3 te 2711 CZ Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C, nummer 6805 (gedeeltelijk), aan Partijen genoegzaam bekend, één en ander onder de volgende bepalingen en bedingen.

Artikel 1. DOEL VAN DE OVEREENKOMST

1. Partijen leggen met deze overeenkomst de voorwaarden vast waaronder Koper zal overgaan tot aankoop van het Appartementsrecht van Verkoper ten behoeve van de herontwikkeling en realisatie van circa 29 woonappartementen in de koopsector, conform het door Koper ingediende Plan. Koper zal daarbij optreden als risicodragend ontwikkelaar, die de herontwikkeling met in achtneming van het bestemmingsplan, de welstandsnota en het bepaalde in deze overeenkomst, inclusief de bijlagen, voor eigen rekening en risico realiseert.
2. Ingeval Koper het voornemen heeft wijzigingen door te voeren in het Plan, dient Koper dit aan Verkoper voor aanvraag omgevingsvergunning te melden. Wezenlijke wijzigingen dienen door Verkoper te worden goedgekeurd. Onder wezenlijke wijziging wordt in ieder geval verstaan een wijziging in het Plan die tot gevolg heeft dat als deze wijziging voor het sluiten van deze overeenkomst bij Verkoper bekend was, Verkoper had besloten deze overeenkomst niet met Koper aan te gaan dan wel dat Verkoper aan deze verkoop andere voorwaarden zou hebben gesteld. De beoordeling of de wijziging een wezenlijke wijziging betreft, komt uitsluitend aan Verkoper toe.

Artikel 2. KOOPSOM

1. De koopsom van het Appartementsrecht bedraagt € [redacted] (zegge: [redacted]) kosten koper, prijspeil 1 januari 2018.



2. De in lid 1 van dit artikel genoemde koopsom wordt geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) tot en met de datum waarop de volgens artikel 3 lid 1 voor eigendomsoverdracht vereiste akte van levering moet worden verleden. De koopsom wordt niet gewijzigd indien een indexering van de koopsom leidt tot een lagere koopsom.
3. De (geïndexeerde) koopsom wordt na 1 januari 2018 verhoogd met de wettelijke rente plus 1% vanaf de datum dat Koper voldoet aan de twee voorwaarden als bedoeld in artikel 3 lid 2 en/of als na verkregen toestemming van Verkoper de feitelijke ingebruikname van het Appartementsrecht plaatsvindt voor de juridische eigendomsoverdracht, als bedoeld in artikel 3.

Artikel 3. NOTARIËLE AKTE TOT LEVERING

1. De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal, onder voorbehoud van het verkrijgen van goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer, worden verleden voor één der notarissen van JHD notarissen te Zoetermeer of één van hun plaatsvervangers, uiterlijk op de datum 1 september 2018 doch zoveel eerder of later als Partijen nader mochten overeenkomen, op het door de notaris te bepalen tijdstip.
2. De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal op de lid 1 van dit artikel genoemde datum worden verleden mits aan de navolgende twee voorwaarden is voldaan:
 - a. Koper heeft een Bruikbare Omgevingsvergunning in haar bezit voor de realisatie van circa 29 woonappartementen in de koopsector welke vergunning is gebaseerd op het door Koper aan Verkoper gepresenteerd Plan als bedoeld in de definitie en
 - b. zeventig procent (70%) van de in sub a bedoelde woonappartementen zijn door Koper verkocht en de ontbindingsmogelijkheid wegens non-financiering in de desbetreffende koopovereenkomsten is vervallen.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel en onder het beding dat aan de voorwaarden van lid 2 van dit artikel is voldaan, zal Verkoper op verzoek van Koper haar medewerking verlenen aan een rechtstreekse levering aan de toekomstige eigenaars-bewoners van de verkochte woonappartementen onder de navolgende drie voorwaarden:
 - a. Koper heeft voor zijn rekening en risico aan Verkoper de opdracht gegeven - die de opdracht zal uitvoeren - het Appartementsrecht te laten splitsen in afzonderlijke (onder)appartementsrechten met bijbehorende parkeerplaatsen en bergingen;
 - b. de rechtstreekse leveringen vinden plaats binnen een termijn van twee weken; en
 - c. de levering van de nog niet verkochte (onder)appartementsrechten aan Koper vindt plaats binnen de termijn als genoemd onder sub b.
4. Ingeval op de in lid 1 van dit artikel genoemde uiterste datum niet is voldaan aan één van de in lid 2 van dit artikel genoemde voorwaarden zal deze overeenkomst van rechtswege ontbonden zijn zonder dat Verkoper tot enige schadevergoeding gehouden zal kunnen worden. Ten aanzien van Koper geldt dit eveneens, tenzij het niet voldoen aan één van de twee voorwaarden is toe te rekenen aan Koper.

**Artikel 4. BETALING**

De betaling van de koopsom, dan wel - in verband met de in artikel 3 lid 3 genoemde mogelijkheid van deelleveringen - koopsommen en van de kosten, rechten en belastingen als bedoeld in artikel 5, vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de desbetreffende notaris en dient te geschieden op de datum van het verlijden van de notariële akte(n) van levering via de kwaliteitsrekening van de notaris. Doorbetaling ten behoeve van Verkoper zal plaatsvinden nadat de notaris schriftelijk is gebleken dat inschrijving in het kadaster, vrij van hypotheek en beslagen, heeft plaatsgevonden. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met het vermelde in de vorige volzin, tussen de dag van ondertekening van de leveringsakte(n) en het uitbetalen van de koopsom(men) ten hoogste twee (2) werkdagen verstrijken.

Artikel 5. KOSTEN, RECHTEN EN BELASTINGEN

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht (waaronder ook de kosten van ondersplitsing van het Appartementsrecht), en overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.
2. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van Koper en is deze niet in voormelde koopsom begrepen.

Artikel 6. BEVOEGDHEID VERKOPER

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Appartementsrecht.

Artikel 7. FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET APPARTEMENTSRECHT, TOEKOMSTIG GEBRUIK

1. Het Appartementsrecht zal aan Koper worden geleverd in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich voor het Appartementsrecht zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 12.
2. Het Appartementsrecht zal bij de levering de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het gebruik als kantoorruimte nodig zijn. Verkoper heeft het Appartementsrecht als zodanig gebruikt. Verkoper levert het Appartementsrecht vrij van roerende zaken en installaties/apparatuur, tenzij Partijen daaromtrent met elkaar andere afspraken maken/ hebben gemaakt.
3. Koper is voornemens het gekochte Appartementsrecht te herontwikkelen van kantoorruimte naar circa 29 woonappartementen in de koopsector. Koper dient zelf tijdig voor de benodigde vergunningen, ontheffingen e.d. zorg te dragen ten behoeve van deze herontwikkeling. Koper is in dat kader bekend met de aanwezigheid van een Slechtvalk en dat dit een beschermde vogelsoort is volgens de Flora en Faunawet.



4. De feitelijke levering van het Appartementsrecht zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte(n) tot levering.
5. De onderhoudstoestand van het Appartementsrecht is bij Koper geheel bekend.
6. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte heeft Verkoper aan Ingenieursbureau Mol te Wateringen opdracht gegeven een verkennend bodemonderzoek te verrichten. De kosten van dit onderzoek komen ongeacht de gevolgen van het onderzoek, ten laste van Verkoper. Voor zover uit het rapport mocht blijken dat het Verkochte niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik als bedoeld in lid 2 van dit artikel, heeft Koper het recht deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling aan Verkoper te doen en deze te verzenden binnen vijf werkdagen nadat het rapport ter kennis van Koper is gebracht.
7. Aangezien het Gebouw in 1997 is gebouwd en het vanaf 1 juli 1993 bij wet is verboden om asbest te verwerken in gebouwen, zijn Partijen overeengekomen om naar de aanwezigheid van asbest in het Appartementsrecht geen onderzoek te doen. Gelet op het bouwjaar (1997) en het feit dat Koper heeft medegedeeld geen asbest in het Gebouw te hebben verwerkt – wat overigens ook in strijd zou zijn met de wet – wordt geconcludeerd dat in het Appartementsrecht geen asbest is verwerkt.
8. Verkoper staat er op geen enkele wijze voor in dat het Appartementsrecht de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor het door Koper in dit artikel onder lid 3 beoogde toekomstig gebruik, noch staat Verkoper in voor de afwezigheid van gebreken die dit beoogde gebruik belemmeren.
9. Koper heeft het recht vóór het passeren van de akte(n) van levering het Appartementsrecht in- en uitwendig te inspecteren.
10. Verkoper is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst bepaalde.

Artikel 8. AANVAARDING RECHTEN EN LASTEN

1. Het Appartementsrecht zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, behoudens de rechten en aanspraken in lid 2 van dit artikel genoemd.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de akte(n) van eigendomsoverdracht en/of afzonderlijke akte(n), welke met betrekking tot het appartementsrecht zijn ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte(n). Tevens aanvaardt Koper alle bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden, waarbij in ieder geval in acht wordt genomen dat Koper het Gebouw waarvan het Appartementsrecht onderdeel uitmaakt voor Verkoper heeft gebouwd en vanaf de dag van oplevering tot aan de levering aan Koper voor Verkoper heeft en zal onderhouden op basis van de beheerovereenkomst en de verlengingsovereenkomsten die Partijen daarna met elkaar zijn aangegaan.



3. Verkoper garandeert dat hem tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
4. Verkoper is betreffende het Appartementsrecht geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - c. door de gemeente Zoetermeer of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
5. Verkoper garandeert dat ten aanzien van het Appartementsrecht geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop met uitzondering van het kunstwerk aan de gevel van verdieping 1.
6. Verkoper garandeert dat het Appartementsrecht niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 tot en met 6 Wet voorkeursrecht gemeenten.
7. Het Appartementsrecht is niet bekend in het gemeentelijke beperkingenregister.

Artikel 9. OVERDRACHT AANSPRAKEN

In deze overeenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Appartementsrecht kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Appartementsrecht toegebrachte schade, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de levering van het Appartementsrecht, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op hetzelfde moment plaatsvindt.

Artikel 10. OPPERVLAKTE

De vermelding van de oppervlakte in de omschrijving van het Appartementsrecht houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen van Partijen enigerlei rechtsoverdracht op.

Artikel 11. BATEN EN LASTEN

Alle baten en lasten komen voor rekening van Koper met ingang van de datum van het passeren van de akte(n) van levering. Verkoper staat ervoor in dat er in de betaling van de zakelijke lasten geen achterstand bestaat.



Artikel 12. RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING DOOR NIET TOEREKENBARE TEKORTKOMING

1. Het Appartementsrecht is eerst met ingang van de dag van het passeren van de akte(n) van levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper. Zulks geldt onverkort indien Koper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van het hierna in artikel 13. Tot dat moment is Verkoper verplicht het Appartementsrecht naar herbouwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien het Appartementsrecht voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Koper wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Appartementsrecht door niet toerekenbare tekortkoming voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de hiervoor in lid 1 van dit artikel genoemde datum:
 - a. Koper niettemin uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom aan Koper op de overeengekomen dag van levering het Appartementsrecht goed aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke Verkoper terzake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen; dan wel
 - b. Verkoper verklaart de schade binnen vier weken na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van levering verschuift naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Indien herstel binnen vier weken niet ten genoegen van Koper plaatsvindt, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het aan hem sub a toegekende recht, in welk geval de levering op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 13. IN GEBREKESTELLING VERZUIM/ ONTBINDING

1. Indien een van de Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
2. In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend Euro) verbeuren, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

**Artikel 14. REGLEMENT, AKTE VAN SPLITSING**

Koper verplicht zich tot naleving van de bepalingen van het reglement, vast te leggen bij de nog in te schrijven akte van splitsing, inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent een Vereniging van Eigenaars. De akte van splitsing wordt opgesteld door de in artikel 3.1. genoemde notaris. Partijen hanteren hierbij als uitgangspunt dat de gemeenschappelijke gedeelten én de regels omtrent het gebruik, beheer en onderhoud daarvan, zoveel als mogelijk tot het noodzakelijke worden beperkt. Hiermee wordt bereikt dat beide appartementsrechtenaren financieel verantwoordelijk zijn en blijven voor het eigen appartementsrechtdeel en een financiële bijdrage kan worden geëist voor slechts die delen die als gemeenschappelijk zijn aangemerkt.

Artikel 15. ENERGIELABEL

Verkoper beschikt ten aanzien van het Gebouw over een energieprestatiecertificaat opgemaakt vóór de herontwikkeling, waarvan een kopie aan Koper is overhandigd.

Artikel 16. BEKENDHEID INHOUD KOOPOVEREENKOMST

Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Artikel 17. GEDOGEN VAN ZAKEN VAN OPENBAAR NUT

1. Koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht te gedogen, zonder enige vergoeding, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, verkeersborden, aanduidingbordjes, (riool-)pijpleidingen en dergelijke, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, lichtmasten en/of – kasten en eventuele aanwispaltjes alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne inrichting op, in, aan en/of boven het Appartementsrecht worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop het college burgemeester en wethouders van Zoetermeer dit nodig acht.
2. Koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht al hetgeen is aangebracht te laten bestaan en, voor zover het betreft aanduidingbordjes en straatnaamborden, deze vrij te houden van beplanting op zodanige wijze dat deze borden vanaf de openbare weg duidelijk zichtbaar zijn.

**Artikel 18. VESTIGING BEPERKTE RECHTEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/
KETINGBEDINGEN**

Partijen realiseren zich dat er mogelijk in het kader van de herontwikkeling de nodige kwalitatieve rechten en verplichtingen, erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten gevestigd dienen te worden en zullen hieraan hun medewerking verlenen. In dit verband is Koper ermee bekend dat op laag 0 de volgende installaties aanwezig zijn waarvoor een zakelijk recht moet worden gevestigd: een C2000 installatie, gasmeterinstallatie, hoog- en laagspanning en openbare/ verkeersverlichting installatie.

**Artikel 19. KETTINGBEDING**

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door Koper of diens rechtsopvolger/rechtverkrijgende gekochte Appartementsrecht c.q. de te vormen (onder)appartementsrechten of bij vestiging /levering van beperkte rechten, waardoor derden de beschikking over het Appartementsrecht c.q. de te vormen (onder)appartementsrechten krijgen of hebben verkregen, zal Koper of diens rechtsopvolger/rechtverkrijgende gehouden zijn op verbeurte van een boete van € 50.000,- aan de nieuwe verkrijger of beperkte gerechtigde ten behoeve van de gemeente Zoetermeer op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem (Koper) voortvloeiend uit de hiervoor genoemde artikelen 14, 17, 18, 20 lid 1 tot en met 4 (ingeval geen sprake is van artikel 20 lid 5), 22 en 23.
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het Appartementsrecht c.q. de te vormen (onder)appartementsrechten wordt verkregen, de opvolgend eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van hetzelfde boetebeding de onder sub a en deze sub b vermelde verplichtingen op te leggen.

Artikel 20. RECHT VAN TERUGKOOP/ VERPLICHTING TOT TERUGLEVERING

1. Indien Koper met de herontwikkeling van het Appartementsrecht binnen een periode van zes maanden na de datum van levering als bedoeld in artikel 3 niet heeft aangevangen en indien redelijkerwijze aangenomen moet worden dat deze realisering door Koper nimmer zal plaatsvinden, is Koper verplicht om het Appartementsrecht op eerste vordering van Verkoper terug te verkopen en te leveren aan Verkoper, tegen betaling door Verkoper aan Koper van de door Koper bij de aankoop aan Verkoper betaalde Koopsom en levering op een door Verkoper te bepalen dag. Verkoper is bevoegd op deze Koopsom 10 % (tien procent) daarvan in te houden, zulks in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente, welk bedrag alsdan aan Verkoper vervalt. Voornoemde vergoeding van 10% is Koper niet verschuldigd in geval sprake is van een beroepsprocedure, gevolgd in het kader van de benodigde vergunningen en ten gevolge daarvan de herontwikkeling van het Appartementsrecht niet kan plaatsvinden binnen de in dit artikellid genoemde termijn.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het Appartementsrecht, in de meest ruime zin, komen geheel voor rekening van Koper dan wel diens rechtsopvolgers.
3. Koper, dan wel diens rechtsopvolger, is verplicht binnen een door Verkoper te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het terugbrengen van het in de staat waarin deze zich bij de levering bevond. Indien Koper dan wel diens rechtsopvolger hiertoe in gebreke blijft, is Verkoper bevoegd hiertoe op kosten van Koper dan wel diens rechtsopvolger over te gaan. Alsdan heeft Koper dan wel diens rechtsopvolger geen vordering op Verkoper tot vergoeding van schade.
4. Koper verbindt zich jegens Verkoper tot het bij wijze van derdenbeding bedingen van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat deze het in lid 1 tot en met 3 bepaalde zal opleggen aan diens rechtsopvolger onder bijzondere titel, alsmede om dit telkens aan elke opvolgende rechtsopvolger onder bijzondere titel door te geven, alles voor zover de in lid 1 bedoelde verplichting niet is uitgewerkt. Elke opvolgende vervreemder neemt het beding daarbij namens en ten behoeve van Verkoper aan.



5. Dit artikel blijft buiten toepassing ingeval Verkoper medewerking heeft verleend aan deelleveringen als bedoeld in artikel 3 lid 3, tenzij Koper zich de eigendom over de deelleveringen wederom heeft verschaft en volledig eigenaar is van het Appartementsrecht. Alsdan geldt de verplichting om terug te leveren conform dit artikel drie maanden nadat de laatste deellevering aan Koper heeft plaatsgevonden.

Artikel 21. WAARBORG

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal Koper te zijner keuze:
- a. een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs voldoen op de derdenrekening van de door Koper gekozen notaris of
 - b. een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent (10%) van voormelde totale koopprijs;
- zulks uiterlijk binnen twee weken nadat deze koopovereenkomst bestuurlijk goedgekeurd is als bedoeld in artikel 25.
2. Het is Koper toegestaan in plaats van de in lid 1 van dit artikel genoemde mogelijkheden een waarborg te stellen een concerngarantie af te geven, mits deze concerngarantie voldoende waarborg biedt voor Verkoper. De beoordeling hiervan berust uitsluitend bij Verkoper.

Artikel 22. OVERIGE AFSPRAKEN

1. In verband met de rechtstreekse levering aan de toekomstige eigenaars-bewoners van de verkochte woonappartementen als bedoeld in artikel 3 lid 3, dient Koper voorafgaand aan de rechtstreekse leveringen de getekende exemplaren van de koop-/ aannemingsovereenkomst van de verkochte woonappartementen aan Verkoper te overleggen.
2. Partijen dienen afspraken met elkaar te maken ter voorkoming van overlast door de herontwikkeling en de tijdelijke ingebruikname van (i) laag 5 en (ii) het terrein voor het Ondernemershuis Ter Zake dan wel een andere bouwplaats als Partijen dat gezamenlijk zijn overeengekomen en (iii) te zijner tijd over de verhuizing van eigenaars-bewoners.
3. Koper sluit alle koopappartementen aan op de WKO voorziening van het stadhuis Zoetermeer. In dat verband dient Koper in de koop-/aannemingsovereenkomsten te bedingen dat de toekomstig eigenaars-bewoners een energiecontract moeten aangaan met de exploitant van deze WKO voorziening en dat een eigen opwek van Warmte en Koude niet is toegestaan (waaronder tevens wordt begrepen verwarming van het Appartementsrecht met behulp van installaties die werken op gas, elektriciteit of andere energiebronnen). Koper draagt er in diezelfde koop/ aannemingsovereenkomsten voor zorg dat deze verplichting(en) ook geld(t)(en) voor de rechtsopvolgers/rechtsverkrijgers van de toekomstig eigenaar bewoners. In geval Koper de koopappartementen niet aansluit op de WKO voorziening van het stadhuis Zoetermeer, zal Koper alle schade die daaruit voortvloeit voor Verkoper door Koper aan Verkoper worden vergoed. Voorts bedingt Koper in de koop/aannemingsovereenkomsten dat in geval de rechtsopvolgers/rechtsverkrijgers van Koper (uiteindelijk) de aansluiting op de WKO voorziening opzeggen, deze opvolgers/verkrijgers verplicht zijn de schade te vergoeden die de gemeente Zoetermeer daardoor lijdt.
- De exploitant van de WKO voorziening zal voor particuliere aansluitingen de tarieven en voorwaarden hanteren zoals deze zijn vastgelegd in de Warmtewet.



4. Koper is bekend met de aanwezigheid van het kunstwerk op het Gebouw aan de gevel op verdieping 1. Koper dient dit kunstwerk te gedogen. In dit verband is Koper verplicht te gedogen, dat de gemeente Zoetermeer en/of de door de gemeente Zoetermeer daartoe aangewezen instanties of instellingen en/of de persoon met het auteursrecht op het kunstwerk, om niet het kunstwerk te onderhouden, repareren en zo nodig vernieuwen of te verwijderen. Het daarmee belaste personeel dient te allen tijde toegang te worden verleend voor verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden. Partijen verklaren het bij deze artikel omschreven verplichting als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW overeen te komen.

Artikel 23. BIJZONDERE BEPALINGEN T.A.V. BESTEMMINGSPLAN EN NIEUWE (HER)ONTWIKKELINGEN

1. Koper is ermee bekend dat de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Zoetermeer bereid is het bestemmingsplan aan te passen voor de herontwikkeling van circa 29 woonappartementen. Vaststellen van het definitieve ontwerp van dit bestemmingsplan staat gepland in januari 2018 waarna het ter inzage wordt gelegd voor definitieve besluitvorming. Het staat Koper echter vrij om op eigen verantwoordelijkheid een omgevingsvergunning aan te vragen om te mogen afwijken van het ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst geldende bestemmingsplan op grond van de zogenaamde "kruimelgevallenregeling".
2. Alle planschade, welke in het kader van de herontwikkeling op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke Ordening dient te worden toegekend, komt volledig voor rekening van Koper.
3. Koper wijst de toekomstige eigenaar bewoners nadrukkelijk op de toekomstige ontwikkelingen aan/nabij de Markt 10. In dat verband verplicht Koper zich om in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaar bewoners op te nemen dat laatstgenoemden bekend zijn met de mogelijkheid dat deze ontwikkelingen zich zullen voordoen en dat derhalve een beroep op planschade ten aanzien van deze herontwikkeling(en) vanwege de bekendheid hieromtrent voor hen is uitgesloten. Koper draagt er in diezelfde koop/aannemingsovereenkomsten voor zorg dat deze verplichting ook zal gelden voor de rechtsopvolgers/rechtsverkrijgers van de toekomstig eigenaar bewoners.

Artikel 24. BIJLAGEN

De considerans en de navolgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage I Het Plan ("Transformatie Stadhuisstoren te Zoetermeer" d.d. 06.11.2017 van A3 Architecten);
- Bijlage II Bodemrapport d.d. <*> november [wordt later toegevoegd];
- Bijlage III Concept splitsingstekening van de twee te vormen appartementsrechten (hoofdsplitsing).

Artikel 25. GESCHILLEN EN TOEPASSELIJK RECHT

1. Op deze overeenkomst is 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.



gemeente

Zoetermeer

Artikel 26. ONTBINDEDE VOORWAARDEN

1. Deze overeenkomst tot verkoop en eigendomsoverdracht van het Appartementsrecht geschiedt onder voorbehoud
 - a. van vaststelling onherroepelijk bestemmingsplan door de gemeente Zoetermeer voor de herontwikkeling van circa 29 woonappartementen op uiterlijk 1 oktober 2018 dan wel dat Koper op uiterlijk 1 juli 2018 geen bouwaanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ingediend voor afwijking van het bestemmingsplan "de zogenaamde kruimelprocedure" (vanwege de wijziging van kantoor naar wonen en de mogelijkheden van uitbreiding door middel van aanbrengen balkons/serres);
 - b. dat er geen wezenlijke wijzigingen door Koper in de aanvraag omgevingsvergunning zijn doorgevoerd als bedoeld in artikel 1 lid 2;
 - c. in geval sprake is van de situatie als in artikel 3 lid 4 gegeven.
2. In geval sprake is van één van de voorbehouden genoemd in lid 1 onder a tot en met c zal deze overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden zonder dat Verkoper dan wel Koper tot enige schadevergoeding gehouden zal kunnen worden, tenzij in deze overeenkomst over de schadevergoedingsplicht anders is bepaald.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

namens Verkoper,

plaats Zoetermeer

datum 22 november 2017



namens Koper,

plaats Zoetermeer

datum 22 november 2017





gemeente

Zoetermeer

BIJLAGE I

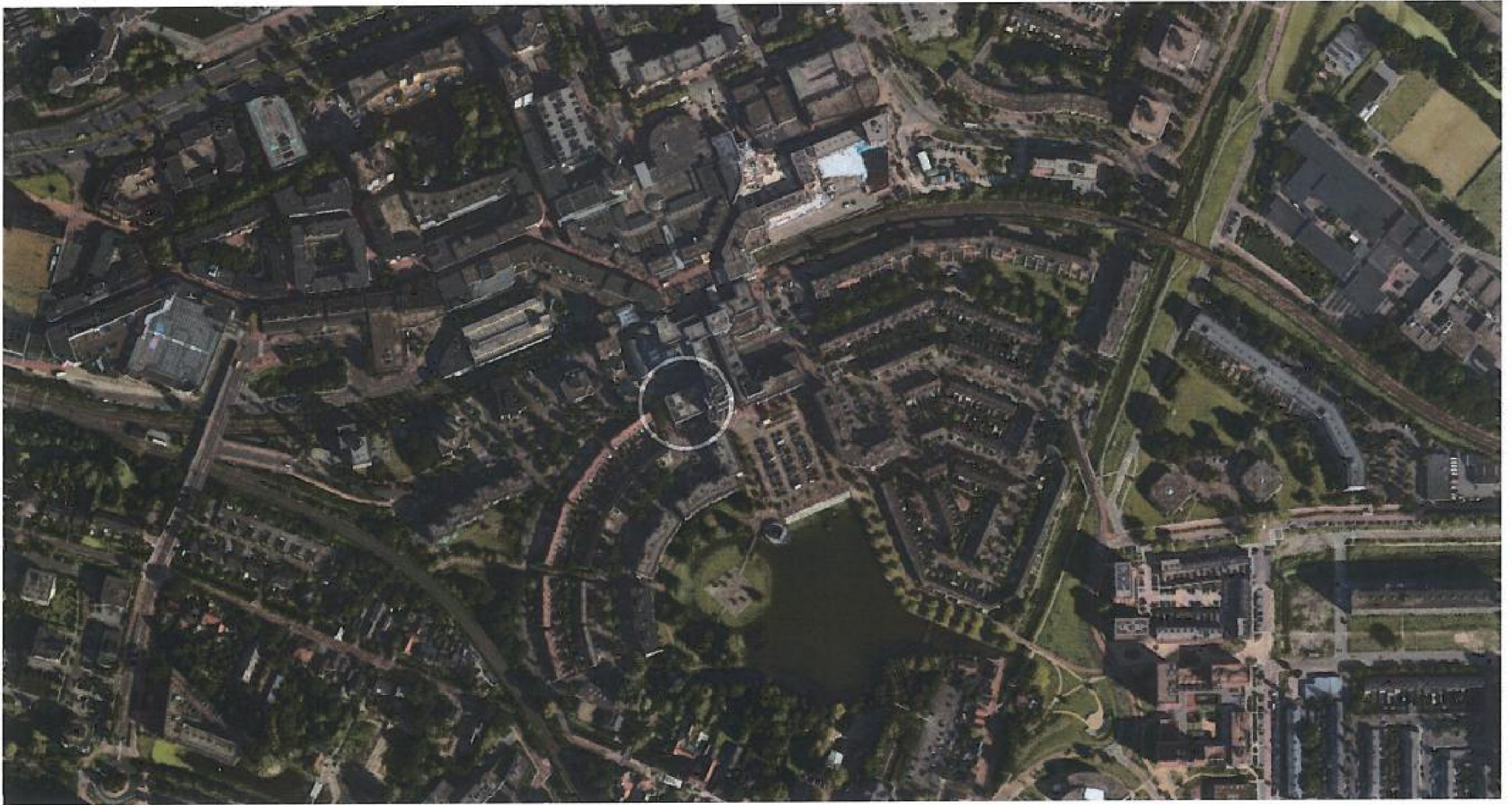
(Het Plan)

Transformatie Stadhuistoren

te Zoetermeer
i.o.v. Dura Vermeer
datum: 6 november 2017



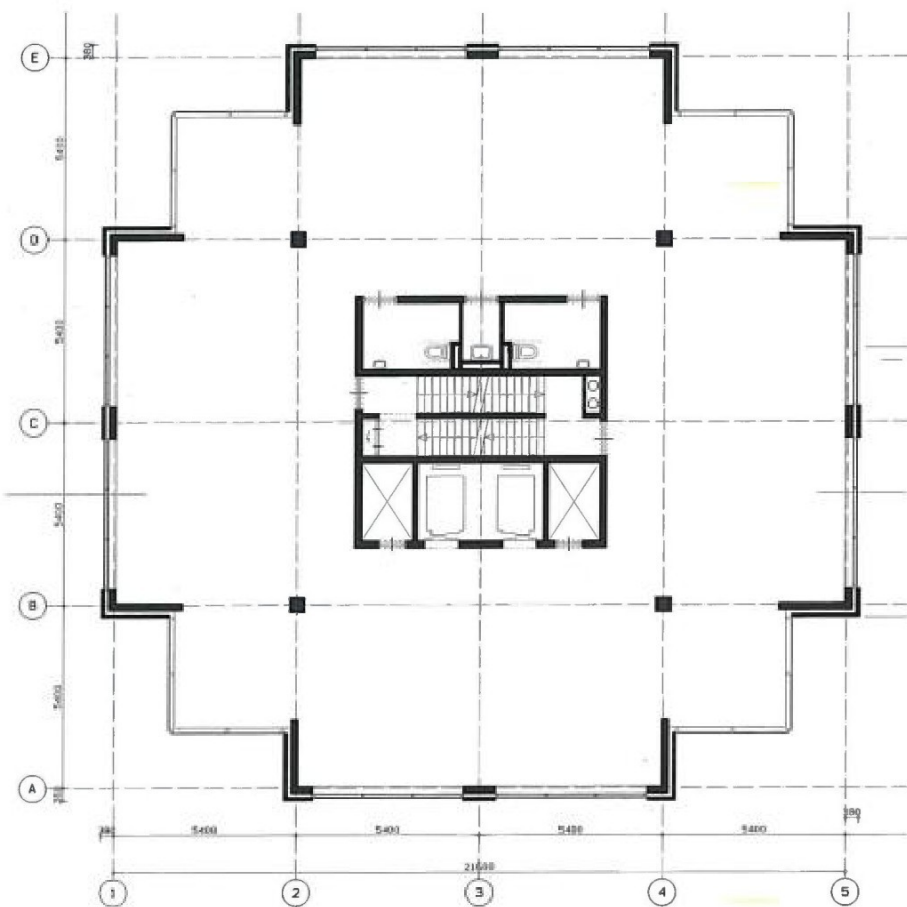
SCHETSBOEK



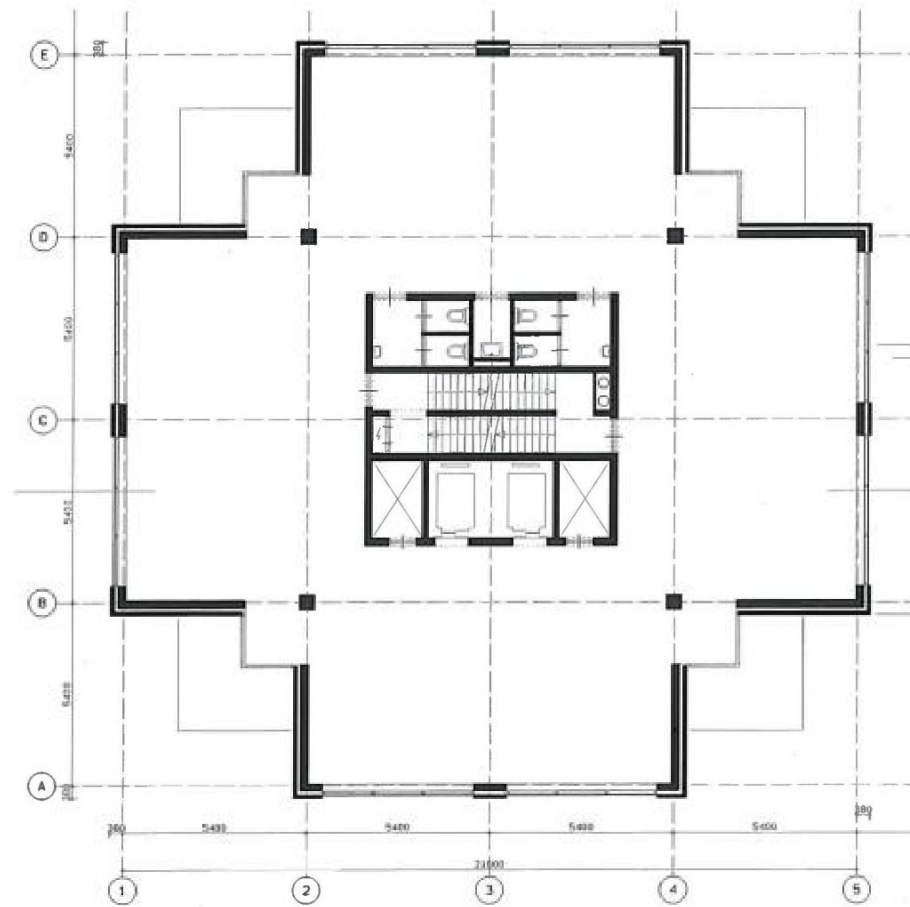
Beelden

Bestaande situatie





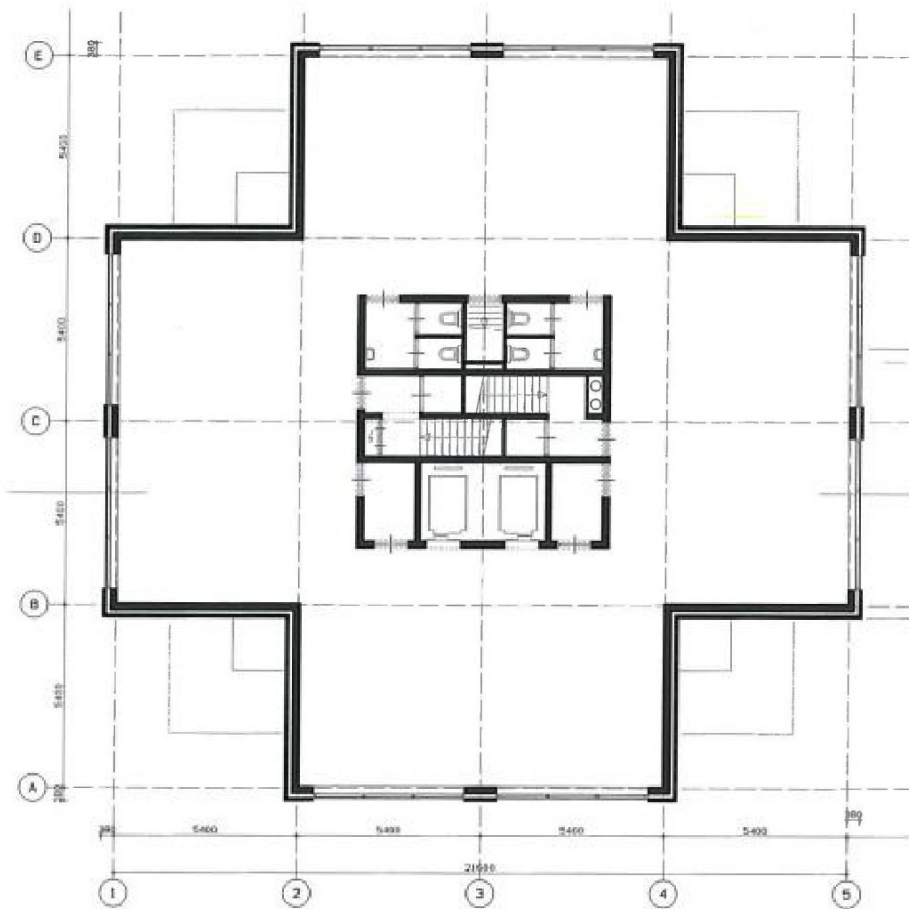
Plattegrond laag 6 t/m 12



Plattegrond laag 13 en 14

Plattegronden

Bestaande situatie



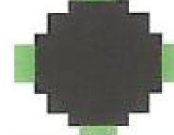
Plattegrond laag 15



Studies



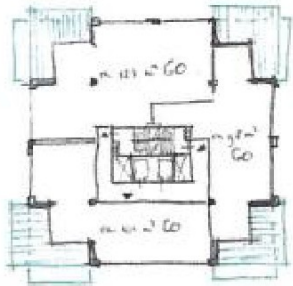
verspringende terrassen en franse balkons



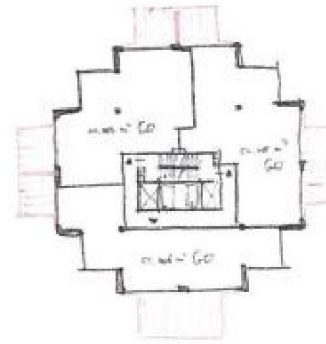
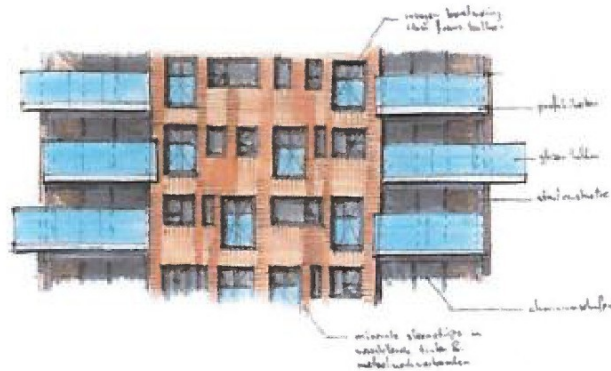
vorm 'afmaken' met ruime terrassen



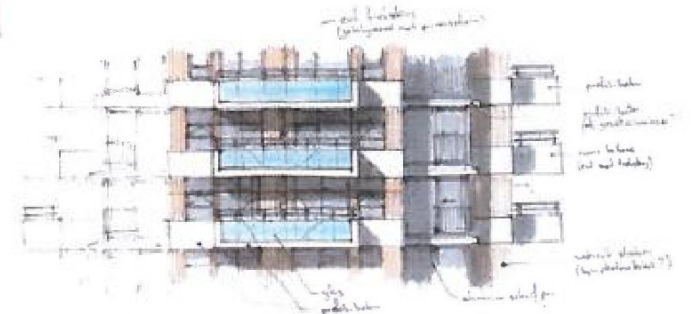
Uitwerking gevel | 2 opties



balkons in de hoeken



balkons op de koppen



Gekozen uitwerking



Impressie



Tussengedeelte
sterke horizontale geleding met
horizontale witte banden

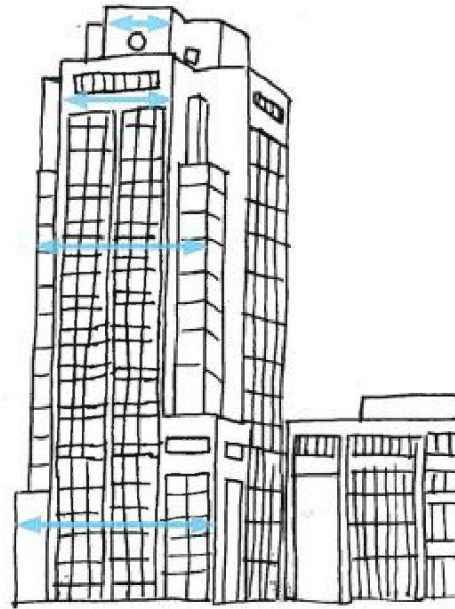
Beëindiging van de toren
door een dubbelhoge maat van
de horizontale banden en
afwijkende buitenruimte



1. Verticale oriëntatie



2. Trapsgewijs versmallen



3. Beëindiging verticalen



Analyse bestaande situatie

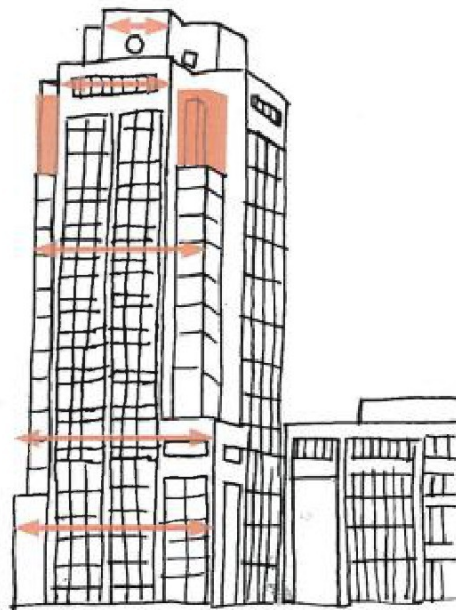
4. Rommelige plint



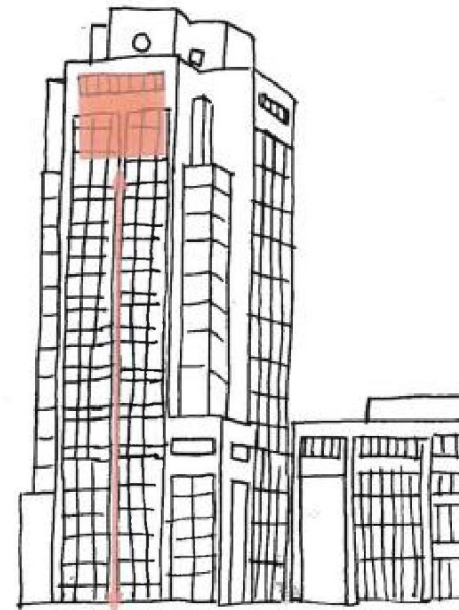
1. Plint verduidelijken



2. Trapsgewijs versmallen



3. Beëindiging verticalen

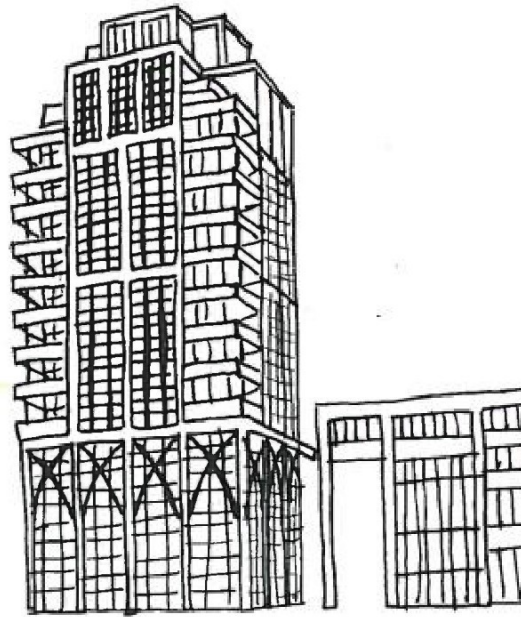


Ingrepen aan bestaande situatie

4. Verticale oriëntatie



5. Ontwerp





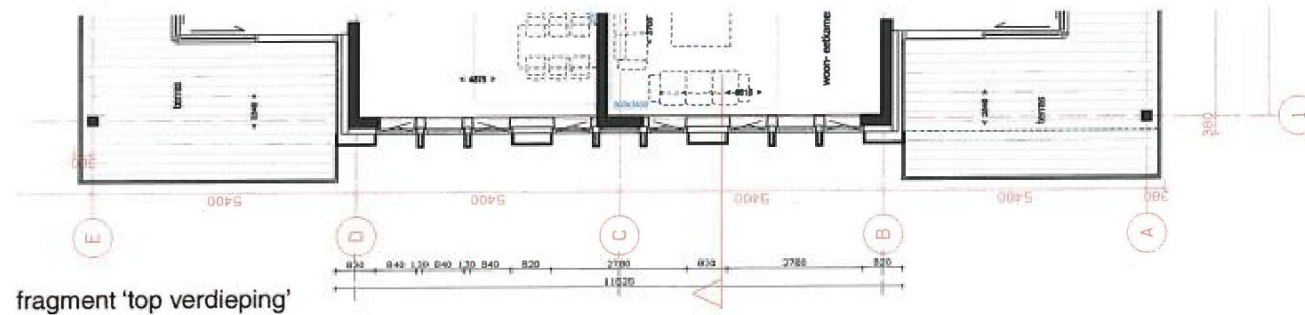
ontwerp | zonder plint





ontwerp I met plint

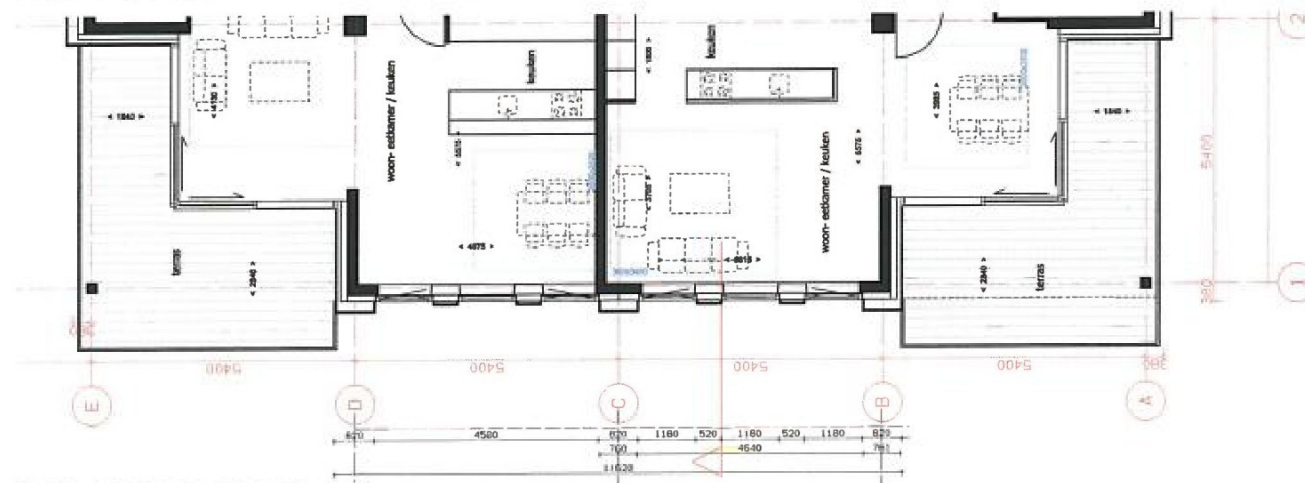




fragment 'top verdieping'



fragment gevelaanzicht



fragment 'standaard verdieping'



impressies



referentie materialisering

uitwerking gevel





gevelaanzicht Oost (Zuidwaarts)



gevelaanzicht Noord (Engelandlaan)

gevelaanzichten



gevelaanzicht West (Londenstraat)

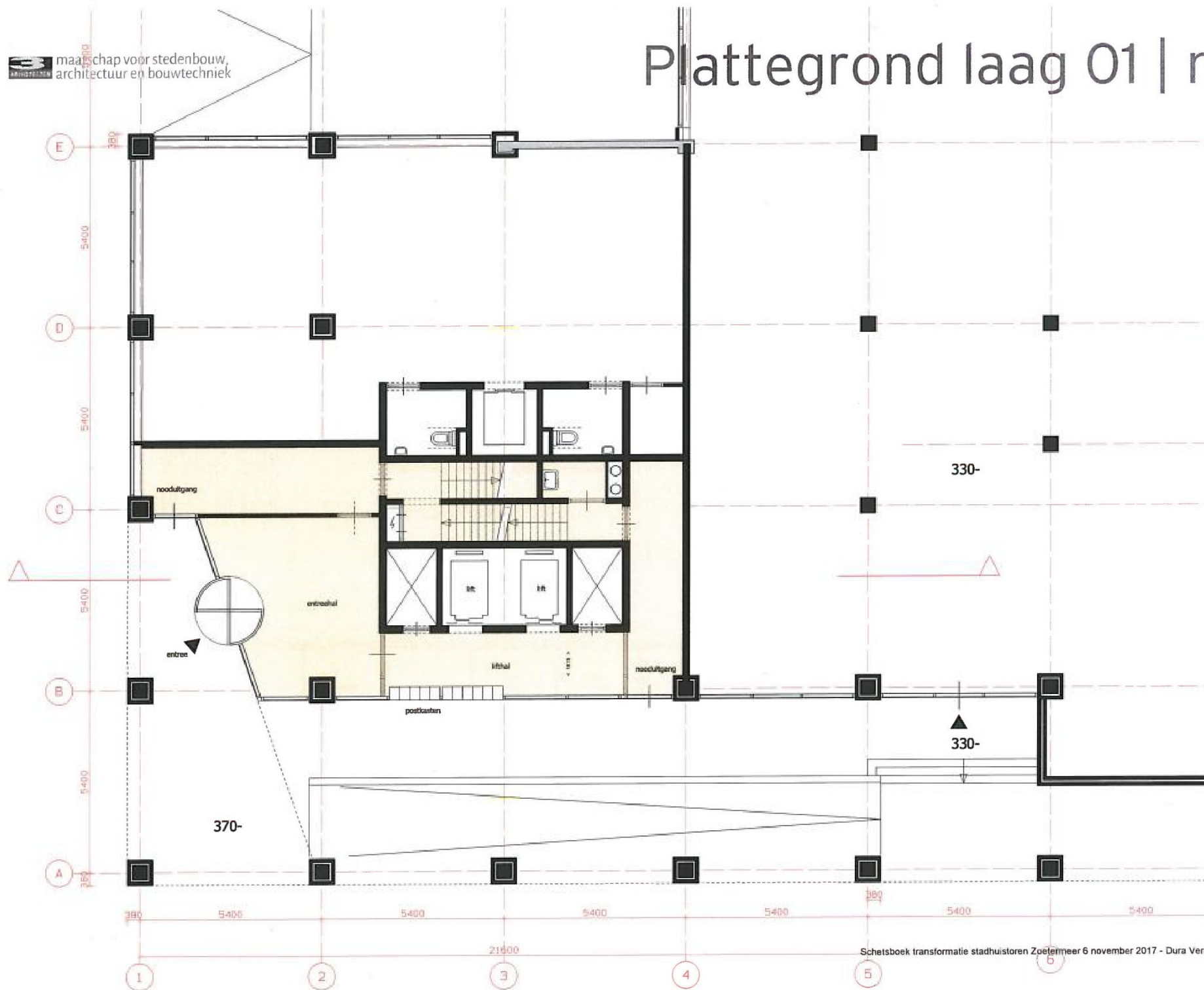


gevelaanzicht zuid (markt)

interieur woonkamer



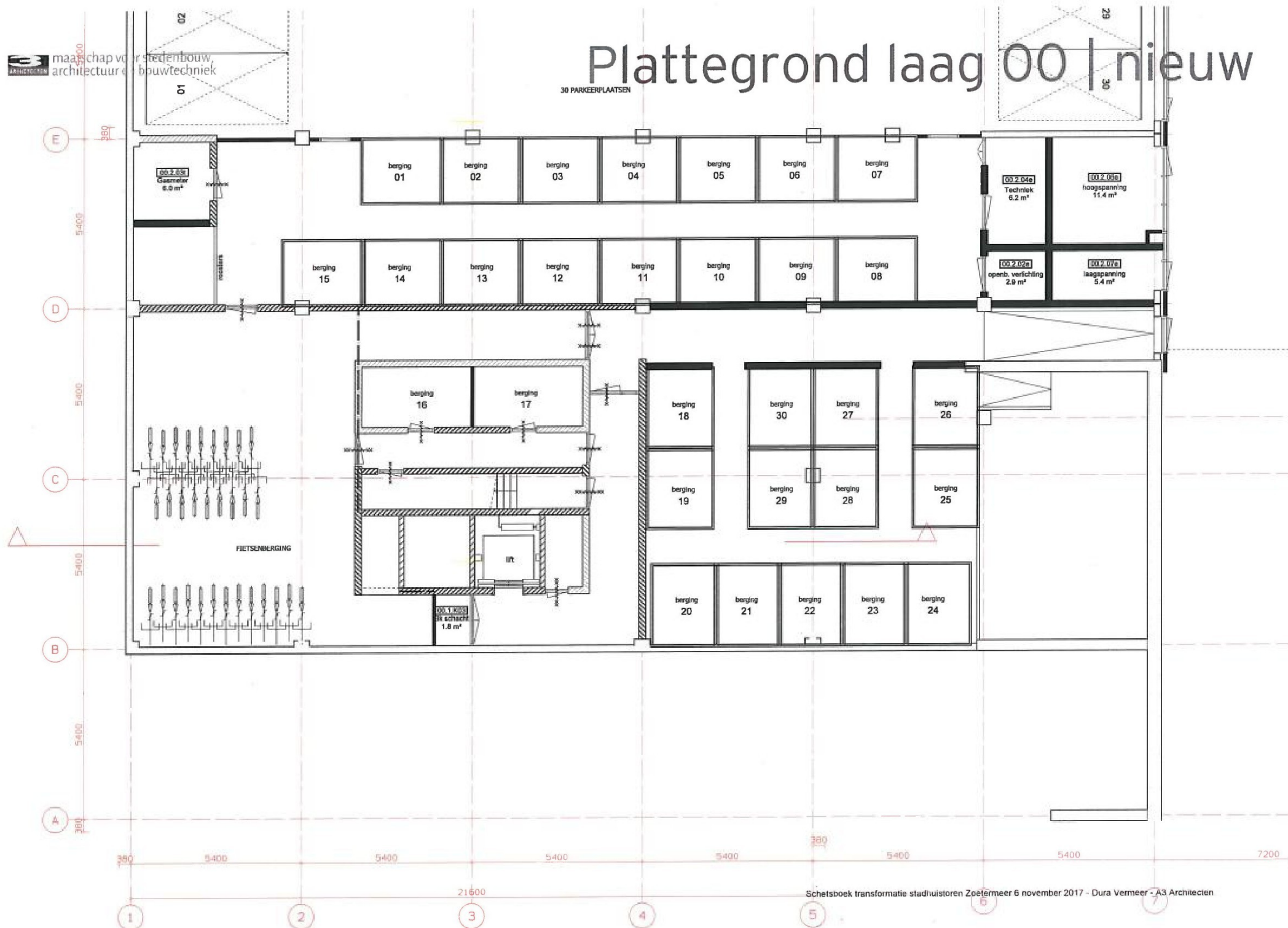
Plattegrond laag 01 | nieuw



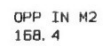


Plattegrond laag 00 | nieuw

30 PARKERPLAATSEN



OPP IN M2
155.0



Plattegrond 3 spanner

TYPE A

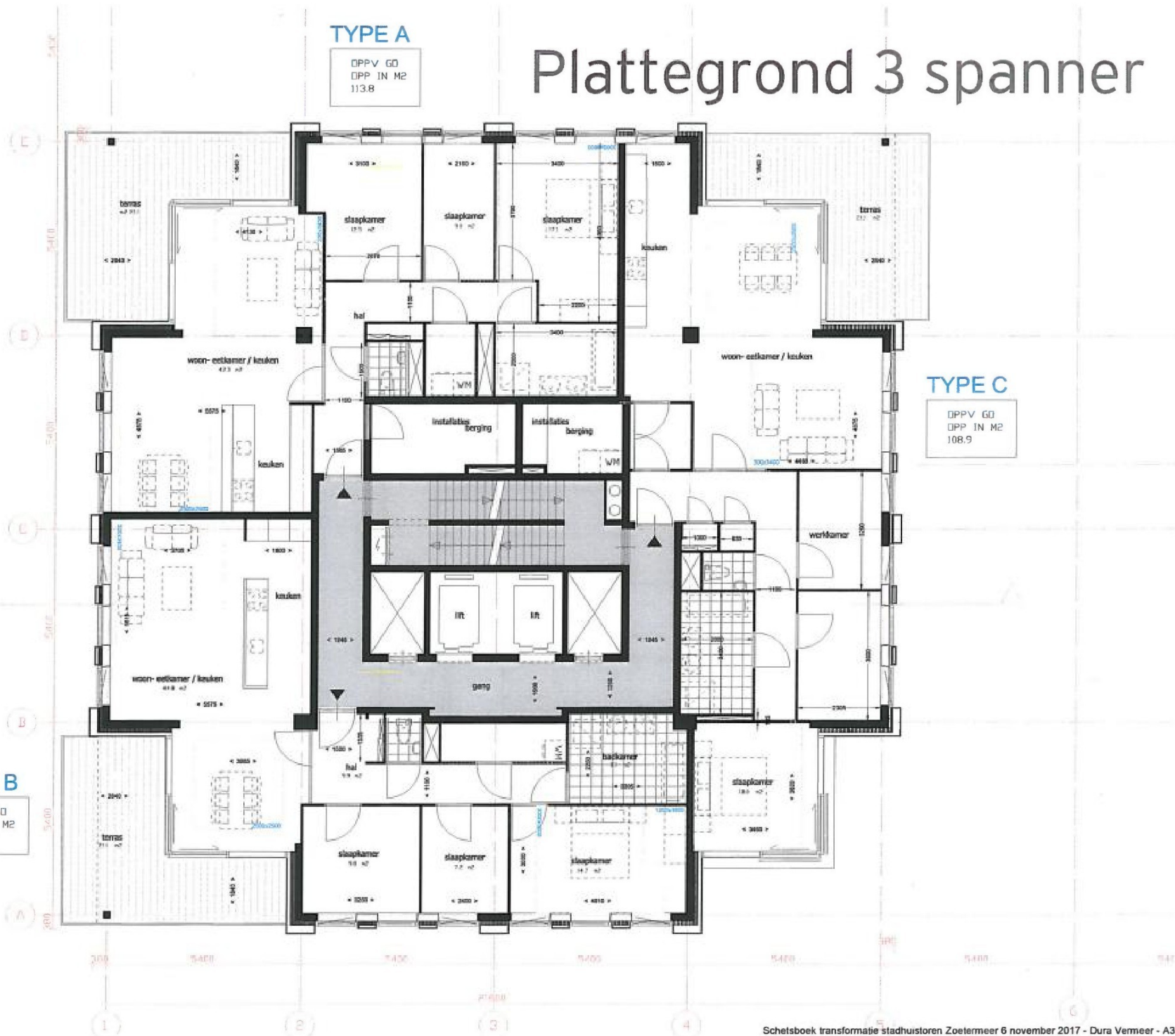
OPP V G0
OPP IN M2
113.8

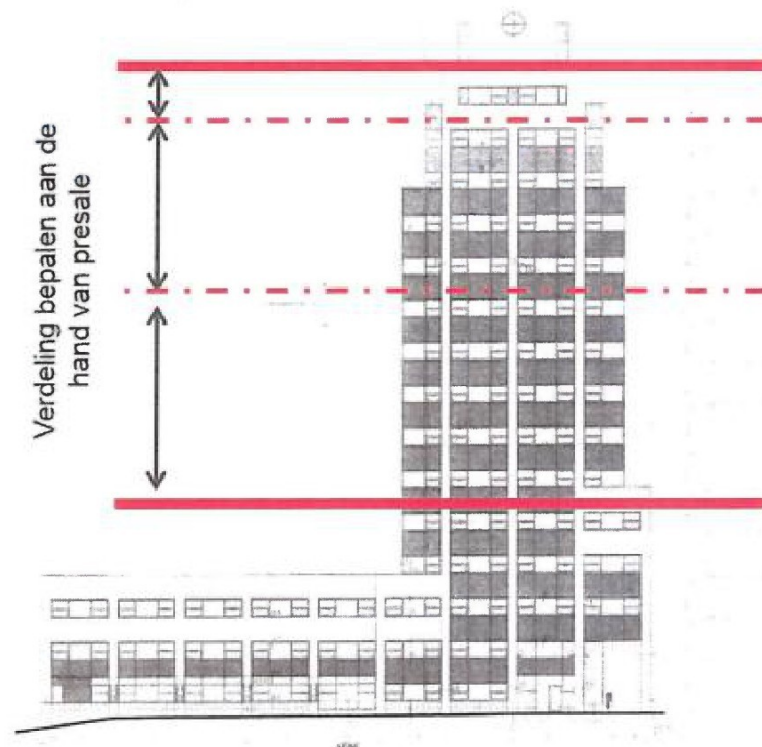
TYPE C

OPP V G0
OPP IN M2
108.9

TYPE B

OPP V G0
OPP IN M2
102.6





Indeling van de appartementen bepalen
aan de hand van marktvraag : toetsen op presale



gemeente

Zoetermeer

BIJLAGE II

(Bodemrapport [*wordt later toegevoegd*])



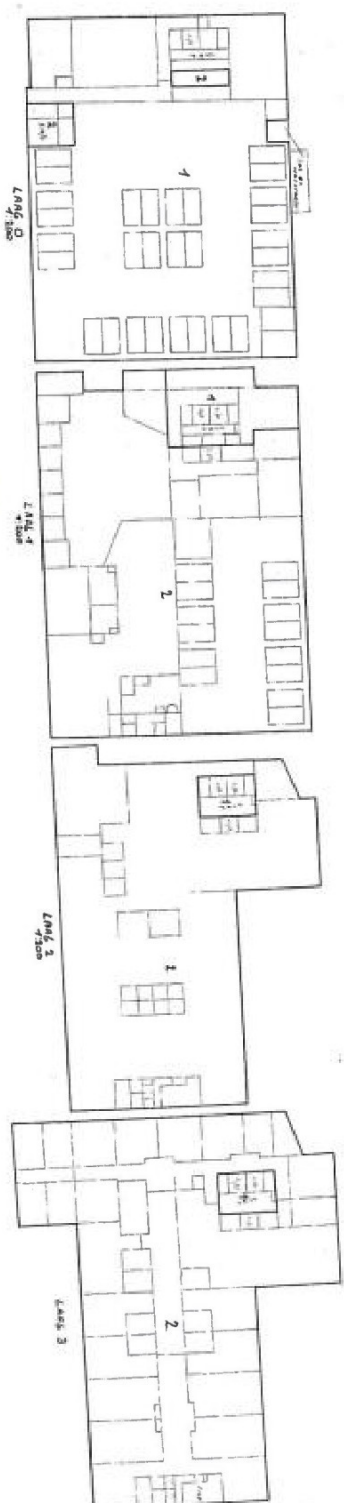
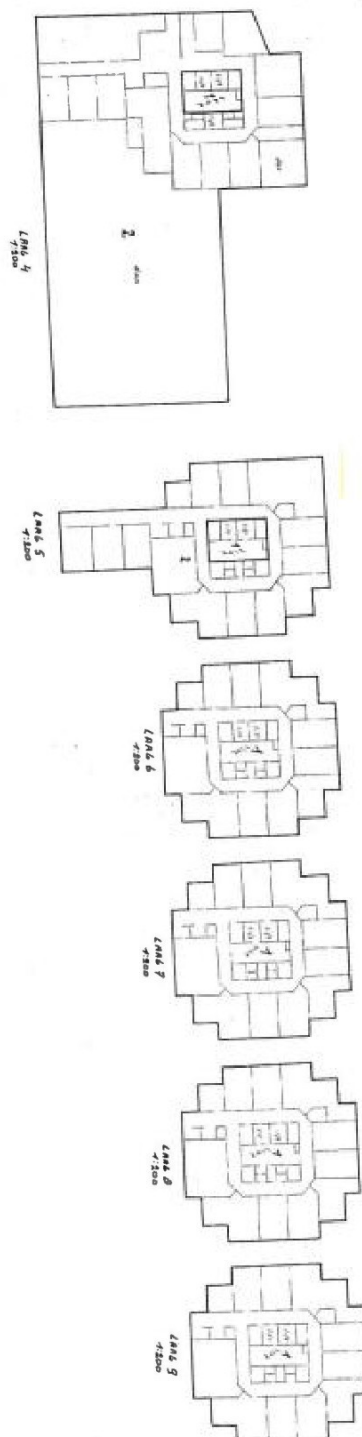
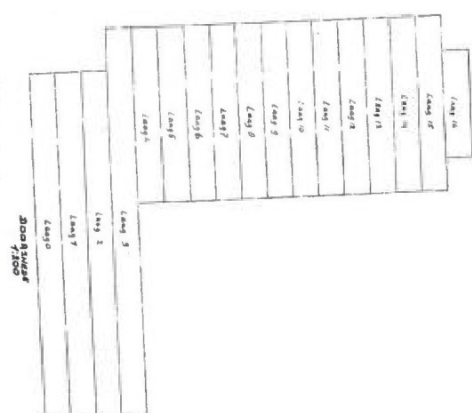
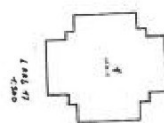
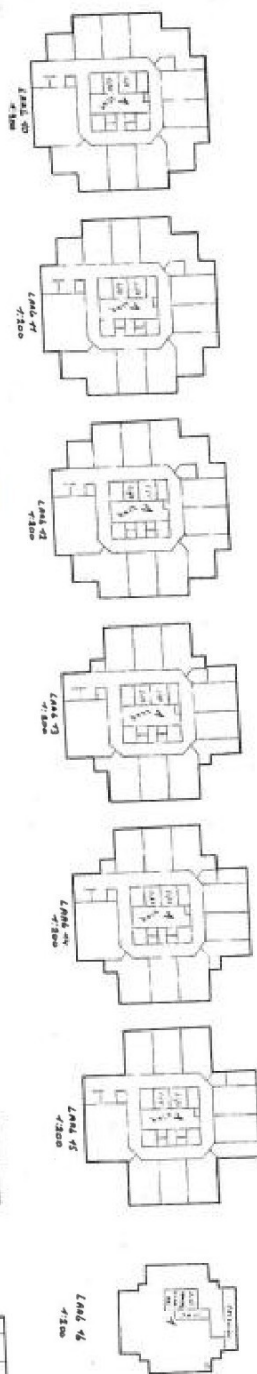
gemeente

Zoetermeer

BIJLAGE III

(Concept splitsingsakte van de twee te vormen appartementsrechten)

VORGENOMMEN SPITZUNG IN
APPROXIMATIONSRICHTUNG V. H. KRD. BEZUGS-
GENOMME
SEITE N.A.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

14 Handtekening