

**LUMPSUM TURN KEY OVEREENKOMST  
OPENBARE PARKEERGARAGE DAMPLEIN - LEIDSCHENDAM-VOORBURG**

**DE ONDERGETEKENDEN:**

1. De Vennootschap onder firma V.O.F. LEIDSCHENDAM CENTRUM, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer M.A. Houtzager (gemeente Leidschendam-Voorburg), de heer C.P. Schouten (Schouten & de Jong Projectontwikkeling B.V.)** alsmede **de heer W.K. de Haas (Bouwfonds Ontwikkeling B.V.)**  
hierna te noemen: "**Verkrijgster**";

en

2. De **ontwikkelingscombinatie Schouten & de Jong - Bouwfonds** bestaande uit:

1. de besloten vennootschap **SCHOUTEN & DE JONG PROJECTONTWIKKELING B.V.**, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer C.P. Schouten**,

en

2. de besloten vennootschap **BOUWFONDS ONTWIKKELING B.V.** statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Bouwfonds Property Development B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer W.K. de Haas**

hierna gezamenlijk te noemen: "**Realisator**";

De Verkrijgster en de Realisator, hierna gezamenlijk ook te noemen: **Partijen**;

De Verkrijgster en de Realisator, hierna afzonderlijk ook te noemen: **Partij**;

**OVERWEGENDE DAT:**

- a. De gemeente Leidschendam-Voorburg (hierna "de Gemeente" genoemd) alsmede Realisator in het kader van de herontwikkeling van het historisch centrum van Leidschendam-Voorburg (hierna "het Plangebied" genoemd) eerder samen met ING, Wooninvest en Vidomes een "Samenwerkingsovereenkomst Damcentrum Leidschendam-Voorburg" (d.d. 9 september 2004) hebben gesloten, **hierna "SOK" genoemd** (Partijen genoegzaam bekend);
- b. De Gemeente en Realisator in verband met voornoemde samenwerkingsovereenkomst een Grondexploitatieovereenkomst ("Grondexploitatie tevens vof-overeenkomst d.d. 22 november 2004"), een Projectovereenkomst Gemeente (Project-gronduitgifteovereenkomst d.d. 22 november 2004, **hierna "POK VOF - Gemeente" genoemd**) alsmede een Projectovereenkomst SJB (Project-gronduitgifteovereenkomst d.d. 22 november 2004, **hierna "POK VOF - SJB" genoemd**) hebben gesloten (Partijen genoegzaam bekend);
- c. De Gemeente een perceel grond binnen het Plangebied in eigendom heeft, gelegen op het Damplein nabij de Damstraat te Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend **gemeente Veur, sectie B, nummer(s) 5428, 5875, 5877, 11310, 11313, 11315, 11316, 11319 alsmede 11320** (hierna "de Grond" genoemd), zie **Bijlage 1**;
- d. Realisator heeft zich ingevolge voornoemde overeenkomsten verplicht tot het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van een plan dat op de Grond gerealiseerd dient te worden en met name de navolgende plandelen omvat:  
een parkeergarage bestaande uit twee verdiepingen (hierna "de Parkeergarage" genoemd) bestaande uit een openbare parkeergarage (hierna "de Openbare Parkeergarage" genoemd) en

- een particuliere parkeergarage (hierna "de Particuliere Parkeergarage" genoemd) (zie **Bijlage 2**), commerciële (bedrijfs) ruimten, (woon) appartementen met bijbehorende bergingen, alsmede de tot het bouwplan behorende algemene ruimten hierna tezamen "het Bouwplan" genoemd;
- e. de voornoemde plandelen een onlosmakelijk geheel vormen;
  - f. Verkrijgster zal - namens de Gemeente - zorg dragen voor de splitsing van het eigendomsrecht van de Grond waarop het Bouwplan wordt gerealiseerd in appartementsrechten conform een door/namens Verkrijgster vervaardigde akte van splitsing met bijbehorende tekeningen en splitsingsreglement (hierna gezamenlijk te noemen: "de Akte van Splitsing", zie **Bijlage 3**)
  - g. De/het appartementsrecht(en) ter zake de Openbare Parkeergarage blijven in eigendom van de Gemeente, terwijl Verkrijgster er voor zal zorg dragen dat de eigendomsrechten ten behoeve van de overige appartementsrechten per 11 januari 2010 aan de Realisator onder de tussen partijen overeengekomen voorwaarden geleverd zullen worden;
  - h. Realisator heeft op basis van het Technisch Programma van Eisen Parkeergarage Damplein Damcentrum (d.d. 16 juni 2004) en de overeengekomen wijzigingen zoals opgenomen in de rapportage van BOAG d.d. 1 mei 2009 een Bestek inclusief tekeningen tot stand gebracht dat - met inachtneming van hetgeen hierover in onderhavige Overeenkomst is opgenomen - voorziet in de realisatie van de Openbare Parkeergarage binnen het Bouwplan;
  - i. Mede vanwege het feit dat Partijen zijn overeengekomen dat het ontwerp en de uitvoering van de Openbare Parkeergarage voor rekening en risico van Realisator komen, hebben Partijen geopteerd voor onderhavige lumpsum Overeenkomst met turnkey karakter;
  - j. Partijen overeenstemming hebben bereikt en een en ander in onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen.

## **ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

### **ARTIKEL 1 - DEFINITIES**

- 1.1 Tenzij in deze Overeenkomst uitdrukkelijk het tegendeel blijkt, zullen de navolgende begrippen in deze Overeenkomst de daaraan beschreven betekenis hebben:
- (a) "**Bestek**": Bestek en tekeningen volgens bijgevoegd overzicht contractstukken d.d. 15 mei 2009, **Bijlage 4**.
  - (b) "**Bouwplan**": een parkeergarage bestaande uit twee verdiepingen (hierna "de Parkeergarage" genoemd) bestaande uit een openbare parkeergarage (hierna "de Openbare Parkeergarage" genoemd) en een particuliere parkeergarage (hierna "de Particuliere Parkeergarage" genoemd), commerciële (bedrijfs) ruimten, (woon) appartementen met bijbehorende bergingen, alsmede de tot het bouwplan behorende algemene ruimten
  - (c) "**Dag**": werkbare werkdag als bedoeld in paragraaf 8 lid 2 van de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV-1989), zonder dat deze voorwaarden van toepassing zijn op de Overeenkomst.
  - (d) "**Gemeente**": De gemeente Leidschendam-Voorburg.
  - (e) "**Grond**": de percelen c.q. perceelsgedeelten grond gelegen op het Damplein nabij de Damstraat te Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B, nummer(s) 5428, 5875, 5877, 11310, 11313, 11315, 11316, 11319 alsmede 11320 ter grootte van ongeveer 5.615 m<sup>2</sup>, zoals aangegeven in de aan deze Overeenkomst gehechte situatietekening (zie **Bijlage 1**)
  - (f) "**Lumpsum Koopprijs**": het bedrag dat Verkrijgster ingevolge deze overeenkomst aan Realisator verschuldigd is conform termijnschema als bijgevoegd in **Bijlage 5** voor de gehele ontwikkeling en realisatie van de Openbare Parkeergarage overeenkomstig onderhavige Overeenkomst, inclusief alle bijkomende kosten.
  - (g) "**de Oplevering**": de oplevering van de Openbare Parkeergarage aan Verkrijgster, een en

ander zoals omschreven in de SOK, de "POK VOF - Gemeente", de "POK VOF - SJB"  
alsmede **artikel 9** van deze Overeenkomst.

- (h) "Overeenkomst": onderhavige Overeenkomst.
  - (i) "de Openbare Parkeergarage": de binnen het Bouwplan te realiseren openbare parkeergarage; zie **Bijlage 2**.
  - (j) "Programma van Eisen": Technisch Programma van Eisen Parkeergarage Damplein Damcentrum (d.d. 16 juni 2004), inclusief de ter zake overeengekomen wijzigingen zoals genoemd in de rapportage van BOAG d.d. 1 mei 2009; zie **Bijlage 6**.
- 1.2 De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Aan de koptekst boven een artikel komt geen zelfstandige betekenis toe. De overwegingen en de bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.
- 1.4 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een bijlage, annex of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een bijlage, annex of een artikel bij of van deze Overeenkomst

## **ARTIKEL 2 – ONTWERPAANSPRAKELIJKHEID**

- 2.1 Realisator is eigenaar van het Bestek (c.q. Realisator heeft recht om het de Openbare Parkeergarage te (doen) realiseren overeenkomstig het Bestek (**Bijlage 4**). Bij gelegenheid van de Oplevering van de Openbare Parkeergarage door Realisator aan Verkrijgster zal Realisator haar desbetreffende eigendoms- en auteursrechten inclusief de "as build drawings" aan Verkrijgster (in eigendom) overdragen.
- 2.2 De Realisator heeft de in **artikel 2.1** bedoelde ontwerpen, alsmede de daaraan ten grondslag liggende documenten, bestudeerd en deugdelijk bevonden en voorts vastgesteld dat deze documenten onderling niet strijdig zijn en in overeenstemming zijn met de vigerende wet- en regelgeving waaronder het Bouwbesluit en -verordening, (bouw-) vergunningen, normen (waaronder NEN 2443:2000 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages'), beschikkingen van overheidswege alsmede de eisen van nutsbedrijven. De Realisator aanvaardt hierbij de aansprakelijkheid voor wat betreft de juistheid en volledigheid van die ontwerpen (de nadere uitwerking van de ontwerpen, aanvulling en/of aanpassing daaronder begrepen) en de daaraan ten grondslag liggende documenten.
- De Realisator vrijwaart Verkrijgster voor aanspraken van een ieder en van welke aard of omvang dan ook ter zake van ondeugdelijkheden c.q. gebreken in die ontwerpen en/of documenten inclusief de "as build drawings".
- 2.3. Realisator staat er jegens Verkrijger en jegens de Gemeente voor in dat de Openbare Parkeergarage zodanig wordt ontwikkeld en gerealiseerd dat van meer dan ondergeschikte afwijkingen van het Programma van Eisen (**Bijlage 6**) geen sprake zal zijn behalve voor wat betreft de tussen partijen overeengekomen en in **Bijlage 6** benoemde afwijkingen van dit Programma van Eisen, zoals opgenomen in de rapportage van BOAG d.d. 1 mei 2009. Ingeval van onderlinge verschillen prevaleert voornoemde rapportage boven het Bestek.

## **ARTIKEL 3 REALISATIE/UITVOERING VAN HET PROJECT**

- 3.1 De Realisator verplicht zich jegens de Verkrijgster om overeenkomstig de Overeenkomst, de Openbare Parkeergarage in continue verband tegelijk met het te realiseren Bouwplan te realiseren zodanig dat de Openbare Parkeergarage binnen 555 (zegge: vijfhonderd vijftig) werkbare werkdagen na start bouw, zijnde het slaan van de eerste damwand, overeenkomstig de planning (zie **Bijlage 9**) aan Verkrijgster wordt opgeleverd, tegelijk met de oplevering van het resterende Bouwplan, of zoveel eerder als Partijen overeenkomen.

Eerdere Oplevering zal hierbij niet op onredelijke gronden worden geweigerd terwijl Partijen hierbij voorts rekening houden met de wederzijdse belangen.

- 3.2 Realisator wordt geacht bekend te zijn met de ter zake van de realisatie c.q. de uitvoering van het Bouwplan toepasselijke en van belang zijnde publiekrechtelijke regelgeving (waaronder wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege) en zal deze naleven.

#### **ARTIKEL 4 LUMPSTUM KOOPPRIJS**

- 4.1 Onder verwijzing naar artikel 3.9 van de SOK bedraagt de totale vaste Lumpsum Koopprijs, zoals gedefinieerd in **artikel 1.1 sub f**:  
EUR 5.407.942,= (zegge: vijf miljoen vierhonderd en zeventuizend negenhonderd tweeënveertig euro) exclusief BTW (prijsspeil 1 april 2009) en is vast gedurende de looptijd van de bouw tot aan de Oplevering aan Verkrijgster en is derhalve niet vatbaar voor indexering en/of wijziging waaronder die ter zake van stijging van materiaal, loon, grondstofkosten en belastingen (anders dan BTW).
- 4.2 De Lumpsum Koopprijs is een totaalbedrag voor de ontwikkeling en realisatie conform deze Overeenkomst van de Openbare Parkeergarage, waarbij onder meer de beschikbaarstelling van gereedschappen, levering van de nodige bouw-/hulpstoffen, materieel en materialen nodig voor het werk, maar ook de betaling van precario, leges, verzekeringen, kosten van aansluiting van hulpleidingen, hoegenaamd ook, worden geacht te zijn inbegrepen.

#### **ARTIKEL 5. TERBESCHIKKINGSTELLING GROND / AANVANG REALISATIE**

- 5.1 Verkrijgster zal bewerkstelligen dat de Grond uiterlijk in de maand **april 2009** door de Gemeente aan de Realisator ter beschikking wordt gesteld.
- De Realisator zal in het kader van de terbeschikkingstelling een gebruikovereenkomst met de Gemeente aan gaan; zie **Biilage 10**.
- 5.2 Partijen hebben vastgesteld dat de Grond gekwalificeerd kan worden als "bouwterrein" in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
- a. er overigens geen belemmeringen zijn welke de realisatie van het Project objectief aantoonbaar redelijkerwijs frustreren; en
  - b. de Grond als Bouwrijpe Kavel zoals genoemd in artikel 1.1. van de SOK kan worden aangemerkt.
- 5.3 Realisator heeft er reeds voor zorg gedragen dat er ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan reeds een bruikbare bouwvergunning, beschikbaar is. Tevens zijn alle overige vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen, etc. bruikbaar.
- 5.4 Realisator start gedurende het tweede kwartaal 2009 met de realisatie van het Bouwplan, waaronder te verstaan het slaan van de eerste damwand.  
Oplevering van de Openbare Parkeergarage vindt plaats, uiterlijk binnen het in **artikel 3.1** genoemde aantal werkbare werkdagen nadien.

#### **ARTIKEL 6 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

- 6.1 De UAV-1989 zijn **niet** op deze Overeenkomst van toepassing, behoudens paragraaf 8 lid 2, alsmede met inachtneming van het navolgende paragraaf 9 (met uitzondering van de daarin genoemde par. 27) en 10, indien en voor zover daar in deze Overeenkomst nadrukkelijk naar wordt verwezen. Met dien verstande dat uitsluitend voor deze paragrafen voor 'opdrachtgever' en/of 'directie' gelezen dient te worden 'Verkrijgster', voor 'aannemer gelezen dient te worden 'Realisator' en voor 'werk' gelezen dient te worden 'de Openbare Parkeergarage'.  
Paragraaf 9 lid 5 UAV-1989 is niet van toepassing. Oplevering kan alleen geschieden door

een daartoe strekkende schriftelijke verklaring van Verkrijgster. Paragraaf 9 lid 6 UAV-1989 is niet van toepassing. Verkrijgster zal haar beslissing omtrent de opnemings- en goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden en/of uitstellen. Paragraaf 11 lid 6 UAV-1989 is met inachtneming van het vorenstaande eveneens van toepassing

## **ARTIKEL 7 INSPECTIE**

- 7.1 Verkrijgster is gerechtigd (een) waarnemer(s) aan te wijzen (namens zichzelf, en namens de Gemeente), dan wel als zodanig aangewezen personen door andere te vervangen, die het recht heeft (hebben) om:
- a alle bouwvergaderingen en werkbijeenkomsten bij te wonen en daarvoor ten minste twee (2) weken van tevoren door Realisator uitgenodigd te worden en de notulen van de vorige bouwvergadering- en bijeenkomst te ontvangen;
  - b de Realisator te verzoeken om een bouwvergadering te houden, indien hem dit wenselijk voorkomt;
  - c te allen tijde de Openbare Parkeergarage te inspecteren en bemonsteringen op te vragen, te keuren en leveringen te controleren (conform **artikel 7.3**);
  - d betalingsverzoeken goed te keuren;
  - e bij de voorafname alsook de Oplevering van de Openbare Parkeergarage aanwezig te zijn en de daarop betrekking hebbende stukken in ontvangst te nemen, waaronder de revisiebescheiden.

Tijdens de realisatie van het Bouwplan zal Realisator de door Verkrijgster aan te wijzen waarnemer te allen tijde naar behoren informeren over de realisatie van de Openbare Parkeergarage en tijdig diens voorafgaande toestemming vragen voor te nemen besluiten over meer dan ondergeschikte punten indien en voor zover hierin in deze Overeenkomst met bijlagen niet voorzien zal blijken te zijn.

- 7.2 De Realisator houdt op door haar te bepalen tijdstippen bouwvergaderingen met degenen die voor de uitvoering van het Bouwplan resp. de Openbare Parkeergarage zijn ingeschakeld. Van hetgeen in de vergadering besproken wordt, worden notulen gemaakt, welke aan de betreffende personen steeds ter beschikking zullen worden gesteld.
- 7.3 De Realisator verleent gedurende de gebruikelijke werktijden toegang tot de Openbare Parkeergarage en het bouwterrein aan de in **artikel 7.1** bedoelde personen (nadat deze personen zich bij de directie van het Bouwplan hebben gemeld) en verschaft alle door deze verlangde inlichtingen en stelt deze in de gelegenheid om de door hem noodzakelijk geachte inspecties uit te voeren.
- 7.4 Het zich geïnformeerd houden door Verkrijgster (of diens deskundige, of de Gemeente) overeenkomstig deze Overeenkomst, op de uitvoering van de Openbare Parkeergarage ontheft de Realisator op geen enkele wijze van zijn risico en verantwoordelijkheid voor het ontwerp en de uitvoering van de Openbare Parkeergarage en kan door hem niet aan Verkrijgster en/of Gemeente worden tegengeworpen. Verkrijgster (of Gemeente) wordt onder geen enkele omstandigheid geacht (een deel van) dit risico resp. deze verantwoordelijkheid te hebben aanvaard en/of overgenomen.

## **ARTIKEL 8 WIJZIGINGEN IN DE CONTRACTSTUKKEN**

- 8.1. Wijzigingen in onderhavige Overeenkomst (incl. Bijlagen) kunnen slechts schriftelijk door Partijen worden overeengekomen mits vooraf alle (juridische, technische en financiële) consequenties van die wijzigingen waaronder eventueel een wijziging in de Bouwtijd over welke consequenties de Realisator Verkrijgster steeds zo gedetailleerd mogelijk zal informeren (voor zover van toepassing vice versa), vooraf schriftelijk door Partijen zijn geregeld.

Aan wijzigingen die niet overeenkomstig de hiervoor omschreven wijze zijn overeengekomen kunnen Partijen nimmer rechten ontleen. Realisator draagt te allen tijde het risico en de

verantwoordelijkheid voor wijzigingen, waaronder begrepen de wijzigingen die zijn overeengekomen al dan niet op verzoek van Verkrijgster en/of de Gemeente.

## **ARTIKEL 9 OPNEMING, OPLEVERING VAN HET PROJECT**

- 9.1 Voorafgaande aan de Oplevering van het Project zal de Realisator de Verkrijgster en de Gemeente tijdig uitnodigen voor een vooropneming ter zake de Openbare Parkeergarage, een en ander met inachtneming van het bepaalde in **artikel 6.1** en naar analogie van paragraaf 9 van de UAV-1989, opdat de vooropneming uiterlijk twee weken voorafgaand aan de geplande datum van Oplevering kan plaatsvinden.  
Vooropneming vindt plaats zodra de realisatie van het Bouwplan zodanig ver is gevorderd dat met inachtneming van het bepaalde in **artikel 6.1** opgeleverd kan worden.
- 9.2 Realisator zal Verkrijger en de Gemeente tijdig (ten minste zes weken voorafgaand aan de geplande datum van Oplevering) uitnodigen voor de Oplevering binnen de bouwtijd (zie **artikel 3.1**) en zodra de realisatie van het Bouwplan zodanig ver is gevorderd dat met inachtneming van het bepaalde in **artikel 6.1** opgeleverd kan worden.
- 9.3 De vooropneming alsmede de Oplevering dient te geschieden in aanwezigheid van een ter zake bevoegde vertegenwoordiger van de Verkrijgster en de Gemeente.

## **ARTIKEL 10 ONDERHOUDSTERMIJN**

- 10.1 Nadat de Openbare Parkeergarage is opgeleverd is de Realisator gehouden om gebreken welke zich gedurende de in het Bestek (**Bijlage 4**) omschreven onderhoudstermijn openbaren, voor eigen rekening en risico op eerste verzoek van Verkrijgster en/of de Gemeente te doen herstellen.
- 10.2 Het einde van de onderhoudstermijn dient door Verkrijgster te allen tijde schriftelijk te worden goedgekeurd. Goedkeuring van de onderhoudstermijn zal geschieden met inachtneming van het bepaalde in **artikel 6.1**.  
In ieder geval zal de goedkeuring worden onthouden als de gebreken en tekortkomingen bij Oplevering en in de onderhoudstermijn, niet, althans niet alle, dan wel niet deugdelijk en naar tevredenheid, zijn hersteld en verholpen en/of garantiecertificaten niet zijn overgedragen.

## **ARTIKEL 11 GARANTIEVERPLICHTING**

- 11.1 De garanties zoals genoemd in het Bestek (**Bijlage 4**) gelden vanaf de Oplevering van de Openbare Parkeergarage, gedurende de in het Bestek genoemde periode.
- 11.2 Na afloop van de hiervoor bedoelde onderhoudstermijn zal de Realisator alle hem toekomende garantieaanspraken zoals genoemd in het Bestek (**Bijlage 4**) aan de Verkrijgster en/of de Gemeente overdragen.
- 11.3 Indien een gebrek binnen de garantieverplichtingen van Realisator valt, dient Realisator het gebrek op eerste aanzegging van Verkrijgster en/of de Gemeente zo spoedig mogelijk te (doen) herstellen. De Verkrijgster en/of de Gemeente verplicht zich tegenover de Realisator van de hiervoor bedoelde gebreken steeds binnen een redelijke periode na ontdekking mededeling te doen.

## **ARTIKEL 12 VERZEKERING**

- 12.1 De Realisator heeft alle risico's schade verantwoordelijkheden en/of aansprakelijkheden in verband met (de uitvoering van ) deze Overeenkomst doen verzekeren. Realisator draagt er zorg voor dat de Verkrijgster en de Gemeente als mede-verzekerden in de polis worden opgenomen. Voor deze risico's, verantwoordelijkheden, aansprakelijkheden en schade

Paraaf Verkrijgster

inclusief eventuele risico's, verantwoordelijkheden, aansprakelijkheden en schade die in de verzekeringspolis(sen) desalniettemin uitgesloten zouden blijken te zijn blijft de realisator hoofdelijk aansprakelijk.

- 12.2 De Realisator is verplicht het Bouwplan tot einde onderhoudstermijn middels een CAR-verzekering genoegzaam met inachtneming van **artikel 6.5 van de POK VOF - SJB** verzekerd te (doen) houden, met de Verkrijgster en de Gemeente als medeverzekerden. Realisator is verplicht op verzoek van de Verkrijgster (afschrift van) de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de Verkrijgster over te leggen.

### **ARTIKEL 13 TERMIJNEN EN BETALINGSREGELING**

- 13.1 Verkrijgster zal, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, de Lumpsum Koopprijs in termijnen overeenkomstig het als **Bijlage 5** opgenomen termijnschema voldoen.
- 13.2 De Realisator vrijwaart de Verkrijgster nadrukkelijk voor alle eventuele aanspraken uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid, die Belastingdienst en/of uitvoerende sociale zekerheidsinstellingen te eniger tijd claimen.
- 13.3 Met het oog op het verschijnen van een termijn (zoals opgenomen in **Bijlage 5**) vindt voorafgaand opneming van het gerealiseerde gedeelte van de Openbare Parkeergarage plaats. Verkrijgster zal ervoor zorg dragen dat de in **artikel 7** bedoelde waarnemers aanwezig zullen zijn, zodat met inachtneming van de bevoegdheden van deze waarnemers het gerealiseerde gedeelte van de Openbare Parkeergarage tenminste eenmaal per 2 (twee) weken kan worden opgenomen. Partijen zullen hier nadere (werk)afspraken over maken.
- 13.4 Na vaststelling van de realisatie, niet zijnde goedkeuring, van het desbetreffende gerealiseerd gedeelte van de Openbare Parkeergarage, hetgeen zal blijken uit parafering door de waarnemers van de daarop betrekking hebbende stukken, zal de Realisator om betaling verzoeken.  
Een verzoek om betaling geeft aan op grond van welk feit de Realisator recht heeft op betaling en welke termijn het betreft en zal vergezeld zijn van bovenbedoelde door de waarnemers geparafeerde stukken.  
Over de wijze van facturering door Realisator aan Verkrijgster enerzijds en betaling door Verkrijgster aan Realisator anderzijds zullen Partijen nog nadere afspraken maken.
- De uitbetaling van een termijn zal door Verkrijgster aan Realisator plaatsvinden binnen 30 dagen nadat het verzoek om betaling door de Verkrijgster is ontvangen, waarna de termijn verschuldigd en opeisbaar worden.  
De hiervoor bedoelde paraferingen strekken uitsluitend tot vaststelling van de realisatie van het desbetreffende gedeelte van de Openbare Parkeergarage, kunnen door Realisator niet aan Verkrijgster worden tegengeworpen en ontslaan de Realisator geenszins van zijn verplichtingen tot correcte realisatie van de Openbare Parkeergarage conform de onderhavige Overeenkomst.
- 13.5 Indien en voor zover de Verkrijgster een reeds verschuldigd en opeisbare termijn niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, is de Verkrijgster daarover aan de Realisator een rente gelijk aan de driemaands Euribor-rente, verhoogd met twee procentpunten per jaar, verschuldigd vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van Partijen uit deze Overeenkomst en/of tussen Partijen nader te maken afspraken.

### **ARTIKEL 14 ONTBINDING / TUSSENTIJDSE BEEINDIGING VAN DEZE OVEREENKOMST**

- 14.1 Deze Overeenkomst kan alleen tussentijds beëindigd worden na voorafgaande instemming van beide Partijen, alsmede in de navolgende gevallen:
- (a) Indien een Partij in staat van faillissement is geraakt, surséance van betaling aanvraagt, aan haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt dan wel in liquidatie treedt of

- anderszins in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt;
- (b) door de wederpartij indien en zodra een Partij, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, in gebreke blijft aan haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te voldoen, doch niet dan nadat de in verzuim zijnde partij door haar wederpartij een redelijke termijn heeft verkregen om alsnog aan haar verplichtingen te voldoen;

- 14.2 Beëindiging, zoals bedoeld in **artikel 14.1**, dient te geschieden per aangetekende brief met bericht van ontvangst of deurwaardersexploit.

#### **ARTIKEL 15 ZEKERHEID**

- 15.1 Tot meerdere zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, zullen **uiterlijk binnen 2 weken na** ondertekening van deze Overeenkomst door de Realisator aan Verkrijgster (op basis van hoofdelijke aansprakelijkheid) schriftelijke concerngaranties worden verstrekt. Deze concerngaranties lopen door tot één jaar na het verstrijken van de geldende onderhoudsperiode, en zullen (nadat deze zijn verstrekt) als **Bijlage 7** onderdeel uitmaken van onderhavige Overeenkomst.

#### **ARTIKEL 16 WET KETENAANSPRAKELIJKHEID**

- 16.1 De verleggingsregeling omzetbelasting is van toepassing. Op alle facturen van Realisator wordt vermeld: "Omzetbelasting verlegd".
- 16.2 Realisator vrijwaart Verkrijgster voor eventuele aanspraken jegens Verkrijger uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid en het Arbeidsomstandighedenbesluit. Indien Verkrijgster derhalve na aansprakelijkstelling voor niet betaalde premies werknemersverzekeringen en/of loonheffing door Realisator of na hem komende (onder)aannemers deze belasting en premies danwel boetes uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid en/of Arbeidsomstandighedenbesluit heeft moeten voldoen, heeft Verkrijger ten belope van het gehele bedrag dat door Verkrijgster is voldaan een verhaalsrecht op Realisator.
- 16.3 Realisator verplicht zich er voor zorg te dragen dat het wettelijke vereiste percentage in verband met de verschuldigde loonbelasting en premies werknemersverzekeringen van de factuurbedragen over de Lumpsum Koopprijs op een geblokkeerde G-rekening gestort zullen worden.

#### **ARTIKEL 17 OVERIGE BEPALINGEN**

- 17.1 Voorafgaand aan de ondertekening van onderhavige Overeenkomst heeft de Gemeente kennis genomen van onderhavige Overeenkomst en schriftelijk ingestemd met het feit dat Verkrijgster onderhavige Overeenkomst met Realisator is aangegaan; zie **Bijlage 8**.
- 17.2 Bij deze Overeenkomst behoren de navolgende bijlagen:
- Bijlage 1: Situatietekening met kadastrale nummers d.d. 28 april 2009
  - Bijlage 2: Splitsingstekeningen t.b.v. de Parkeergarage (zonder datum)
  - Bijlage 3: CONCEPT Akte van Splitsing d.d. 8 april 2009, bestaande uit
    - (a) Splitsing in appartementsrechten, kenmerk 44576azms spl
  - Bijlage 4: Bestek en tekeningen volgens bijgevoegd overzicht contractstukken d.d. 15 mei 2009
  - Bijlage 5: Termijnschema d.d. 22 april 2009
  - Bijlage 6: Technisch Programma van Eisen Parkeergarage Damplein Damcentrum (d.d. 16 juni 2004) inclusief de ter zake overeengekomen wijzigingen zoals genoemd in de rapportage van BOAG d.d. 1 mei 2009



- Bijlage 7: Concerngaranties  
Bijlage 8: Brief Gemeente d.d. ...juli 2009 met kenmerk 2009/166 IQ  
Bijlage 9: Planning d.d. 04 maart 2009  
Bijlage 10: Gebruikovereenkomst d.d. ...juli 2009

De bijlagen en na te noemen overeenkomsten zijn onderdeel van deze overeenkomst.  
Ingeval van onderlinge verschillen of geschillen verband houdende met de SOK, de POK VOF - Gemeente, de POK VOF - SJB en/of onderhavige Overeenkomst, prevaleren in afdalende rangorde:

- (1) Artikelen en bijlagen van de SOK; (boven)
- (2) Considerans van de SOK; (boven)
- (3) Artikelen en bijlagen van de POK VOF - Gemeente; (boven)
- (4) Artikelen en bijlagen van de POK VOF - SJB; (boven)
- (5) Artikelen en bijlagen van onderhavige Overeenkomst; (boven)
- (6) Considerans van onderhavige Overeenkomst.

- 17.3 De uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn, onverminderd het recht van Verkrijgster haar rechten en verplichtingen ingevolge de onderhavige Overeenkomst deels of geheel aan de Gemeente over te dragen indien en voorzover dit voortvloeit uit de SOK, POK VOF - Gemeente en/of POK VOF - SJB, ondeelbaar en Realisator is niet gerechtigd om de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst over te dragen, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkrijgster.
- 17.4 De Realisator vrijwaart Verkrijgster tegen eventuele aanspraken, die in verband met de realisatie van de Openbare Parkeergarage jegens Verkrijgster worden gemaakt (in het kader van de Wet Arbeid Vreemdelingen en/of de Wet op de Identificatieplicht). Onder aanspraken verstaan Partijen mede de boetes die op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen en/of de Wet op de Identificatieplicht worden opgelegd.  
De Realisator verplicht zich voorts jegens Verkrijgster te voldoen aan alle verplichtingen die hij heeft op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen en de Wet op de Identificatieplicht. Daaronder valt in het bijzonder, maar niet uitsluitend het tijdig aanvragen van tewerkstellingsvergunningen. De Realisator verstrekt Verkrijgster vóór aanvang van de realisering van de Openbare Parkeergarage kopieën van de juiste en vereiste documenten op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen met inbegrip van de tewerkstellingsvergunningen én van de juiste en vereiste identificatie in de zin van de Wet Arbeid Vreemdelingen en de Wet op de Identificatieplicht  
De Realisator zal ervoor zorg dragen dat zijn onderaannemers en leveranciers de bepalingen van de Wet Arbeid Vreemdelingen en de Wet op de Identificatieplicht naleven.
- 17.5 Alleen Partijen kunnen aan het bepaalde in deze Overeenkomst rechten ontlenen, doch geen andere rechten dan daarin expliciet zijn vastgelegd.
- 17.6 Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnen Wet van toepassing.
- 17.7 Voor zover niet anders is vermeld in deze Overeenkomst zijn alle bedragen exclusief BTW.

#### **ARTIKEL 18 DOMICILIE**

- 18.1 Voor de uitvoering van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie op hun in het hoofd van deze Overeenkomst vermelde adressen.

#### **ARTIKEL 19 GESCHILLEN**

- 19.1 Op deze Overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.
- 19.2 Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van onderhavige Overeenkomst, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan een gevolg mochten zijn zullen worden beslecht overeenkomstig de geschillenregeling zoals genoemd in artikel 18 van de

Paraaf Verkrijgster

Paraaf Realisator

"Samenwerkingsovereenkomst Damcentrum Leidschendam-Voorburg" (d.d. 9 september 2004).

- 19.3 Voorzover één of meerdere bepalingen van deze Overeenkomst bij toetsing ongeldig wordt geacht of anderszins ongeldig is, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van deze Overeenkomst – afwijken van de niet-bindende bepalingen.
- 19.4 De onderlinge verhouding tussen Partijen wordt beheerst door de onderhavige Overeenkomst. Indien de onderhavige Overeenkomst in een concreet geval niet mocht voorzien in de door Partijen te volgen gedragslijn c.q. in de verantwoordelijk- respectievelijk aansprakelijkheden van Partijen onderling, zullen Partijen handelen c.q. zullen hun verantwoordelijk- respectievelijk aansprakelijkheden worden bepaald op zodanige wijze als het beste aansluit bij doel en strekking van deze Overeenkomst.

**ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN DRIEVOUD ONDERTEKEND OP**

**13 juli 2009 TE Leidschendam**

**V.O.F. Leidschendam Centrum**

M.A. Houtzager

C.P. Schouten

W.K. de Haas

**Schouten & De Jong Projectontwikkeling B.V.**

C.P. Schouten

**Bouwfonds Ontwikkeling B.V.**

W.K. de Haas