



gemeente

Zoetermeer

FASTSTELLINGSOVEREENKOMST

**Inzake de beëindiging van het recht van opstal en de huurovereenkomst
terzake een perceel grond ter grootte van circa 995 m², gelegen aan de Dr. J.W.
Paltelaan 103 te Zoetermeer**

Partijen:

1. **Gemeente Zoetermeer**, gevestigd aan Stadhuisplein 1 (2711 EC) te Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27376002, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. van de Worp, hoofd van de afdeling Vastgoedbedrijf, daartoe aangewezen als gemachtigde ex artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet door de burgemeester van die gemeente blijkens het Mandaatbesluit d.d. 20 december 2022 en het Ondermandaatbesluit d.d. 22 december 2022, hierna te noemen: "verhuurder", dan wel "opstalgever", dan wel "Gemeente";
2. **2B-Home Vastgoed B.V.**, gevestigd aan Kraaienlaan 9, (2566 RA) te 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27286445, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw R.C. Smits, geboren op 05-07-1973, woonachtig aan de Kraaienlaan 9 (2566 RA) te 's-Gravenhage, hierna te noemen "huurder", dan wel "opstalnemer", dan wel "2B-Home";

Gemeente en 2B-Home hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

Overwegende dat:

- Partijen op 1 januari 1995 een huurovereenkomst zijn aangegaan voor een perceel grond ter grootte van circa 995 m², gelegen te Dr. J.W. Paltelaan 103 (voorheen bekend als Burgemeester Vernède Sportpark 1A), kadastraal bekend gemeente Zegwaard, sectie C, nummers 6337 (geheel) en 6612 (gedeeltelijk);
- Ter uitvoering van artikel 15 van deze huurovereenkomst op 20 december 1995 aan 2B-Home (voorheen bekend als Bridgehome Zoetermeer B.V.), een recht van opstal is verleend voor het stellen en in eigendom hebben van een denksportcentrum op het bovengenoemde perceel;
- 2B-Home en Gemeente in overleg zijn getreden om tot overeenstemming te komen over het vroegtijdig beëindigen van het recht van opstal en de huurovereenkomst;

Paraaf Gemeente

Paraaf 2B-Home



gemeente

Zoetermeer

- Op grond van artikel 10 van de akte ter vestiging van het opstalrecht de Gemeente is gehouden aan het vergoeden van de waarde van de opstal;
- Om deze waarde vast te stellen de Gemeente een taxatierapport heeft laten opstellen met waardepeildatum 19 juli 2022 door Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs, welk rapport is opgenomen in bijlage 1 bij deze overeenkomst;
- Om deze waarde vast te stellen de 2B-Home een taxatierapport laten opstellen met waardepeildatum 27 mei 2022 door Robswart Bedrijfshuisvesting B.V., welk rapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze overeenkomst;
- Partijen na overleg over beide taxatierapporten tot een waarde zijn gekomen voor de opstal, die de gemeente binnen zes maanden na het eindigen van het recht van opstal dient te betalen;
- Partijen hetgeen zij zijn overeengekomen wensen vast te leggen in deze vaststellingsovereenkomst.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Financiële afwikkeling

- 1.1 Voor de vergoeding van de waarde van de opstal zijn partijen een bedrag overeengekomen van € 920.812,00.
- 1.2 Voor de vergoeding van de waarde van de inventaris zijn partijen een bedrag overeengekomen van € 40.582,50.
- 1.3 De huur is vanaf juni 2022 tot einde looptijd van de huurovereenkomst opgeschort. De opgeschorte huur zal worden kwijtgescholden nadat aan alle verplichtingen in deze overeenkomst is voldaan.
- 1.4 De kosten voor het opstellen van een akte ter beëindiging van het opstalrecht en het beëindigen van het recht van opstal bij een door de 2B-Home gekozen notaris komen voor haar rekening.

Artikel 2 Looptijd overeenkomst

- 2.1 Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen en goedkeuring daartoe van het bevoegd gezag aan de zijde van de Gemeente en eindigt na ondertekening van de akte ter beëindiging van het opstalrecht bij de notaris en nadat aan alle verplichtingen in deze overeenkomst is voldaan.
- 2.2 De einddatum van deze overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 2.1, zal gelden als de einddatum van zowel de huurovereenkomst als de opstalovereenkomst.

Paraaf Gemeente

Paraaf 2B-Home



gemeente

Zoetermeer

Artikel 3 Verplichtingen 2B-Home

- 3.1 2B-Home zal de huurovereenkomst en het recht van opstal lopende deze vaststellingsovereenkomst niet aanbieden aan derden.
- 3.2 Het opstalrecht is vrij van hypotheeken, beslagen en vrij van inschrijvingen daarvan.
- 3.3 2B-Home is verplicht de opstal lopende deze vaststellingsovereenkomst verzekerd te houden.
- 3.4 2B-Home zal een opdracht verstrekken aan een door haar gekozen notaris voor het opstellen van een akte ter beëindiging van het opstalrecht en het beëindigen van het recht van opstal.
- 3.5 Het is aan 2B-Home toegestaan om het pand gedurende de vaststellingsovereenkomst te verhuren aan derden na toestemming daartoe van de Gemeente.

Artikel 4 Verplichtingen gemeente

- 4.1 De Gemeente zal voorafgaand aan het beëindigen van het recht van opstal een afspraak maken met 2B-Home voor een eindoplevering van de opstal.
- 4.2 De Gemeente is verplicht de in artikel 1 genoemde vergoeding te betalen aan de 2B-Home binnen zes maanden na ondertekening van de akte ter beëindiging van het opstalrecht bij de notaris.

Artikel 5 Totstandkomingsvereiste

Deze overeenkomst komt pas tot stand na ondertekening van de overeenkomst door beide Partijen en goedkeuring daartoe van het bevoegd gezag. Deze goedkeuring en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

Artikel 6 Finale kwijting

Partijen verlenen elkaar over en weer na oplevering van het gehuurde en de opstallen zoals bedoeld in deze overeenkomst finale kwijting ten aanzien van de beëindiging van de huurovereenkomst en het opstalrecht en verklaren ter zake niets meer van elkaar te vorderen te hebben, tenzij deze overeenkomst niet dan wel niet correct wordt nagekomen.

Paraaf Gemeente

Paraaf 2B-Home



gemeente

Zoetermeer

Artikel 7 Overige bepalingen

- 7.1 De overwegingen maken deel uit van deze overeenkomst.
- 7.2 De overeenkomst is een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW.
- 7.3 Op deze overeenkomst en op alle geschillen die daaruit voortvloeien of daarmee samenhangen, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 7.4 Ontbinding en/of vernietiging van deze overeenkomst is uitgesloten. Als een deel van de overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de overeenkomst onverlet, in plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid getekend zouden hebben.

Aldus overeengekomen en ondertekend op

30/01/2023

Namens Gemeente

Naam:

Functie:

Rvd Worp
Afd. Hoofd Vastgoed

Namens 2B-Home

Naam:

Functie:

R.C. Smits
directeur -
eigenaar

Bijlage 1: Taxatierapport Van 't Hof Bedrijfsmakelaars & Taxateurs

Bijlage 2: Taxatierapport Robswart Bedrijfshuisvesting B.V.

Paraaf Gemeente

Paraaf 2B-Home