

## **KOOPOVEREENKOMST**

### **Groenedijk 1-1 te De Meern**

(d.d. 8 oktober 2020)

Opsteller	Joris van den Blik
Dossiernaam	Groenedijk 1-1 te De Meern
Zaaknummer	7805672
Versie	Concept
Datum	8 oktober

#### **Concept uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden – Totstandkomingsvoorbehoud**

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze concept-overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente Utrecht is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming.

Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad van de gemeente Utrecht.

Kenmerk: **7805672**

Ondergetekenden,

1. de Gemeente Utrecht, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, op basis van het vigerend mandaatregister en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.H.R. van Beest van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, in zijn functie van Hoofdgebiedseconoom,  
hierna te noemen "**de gemeente**";  
  
en
2. de ondergetekende(n) als genoemd in het inschrijfformulier welke bij inschrijving door ondergetekende(n) is overlegd en als bijlage aan deze overeenkomst zal worden gehecht, hierna te noemen "**de koper**"

de gemeente en de koper hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**";

in aanmerking nemende dat:

- de gemeente eigenaar is van het hierna te noemen registergoed en het registergoed via een openbare inschrijvingsprocedure te koop heeft aangeboden;
- de koper door het indienen van het bij deze overeenkomst als bijlage aangehechte Inschrijfformulier een bod heeft gedaan op het verkrijgen van het registergoed, en wel onder de voorwaarden en bepalingen, zoals vermeld op het Inschrijfformulier (bijlage1);
- de koper kennis heeft genomen van en akkoord is met de Inschrijvingsleidraad (bijlage 2) als genoemd in het Inschrijfformulier;
- de gemeente het registergoed heeft gegund aan de koper en ter uitvoering van deze gunning aan de koper het registergoed zal leveren met inachtneming van de in deze overeenkomst genoemde bepalingen en bedingen.

**Verklaren dat deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende bepalingen en bedingen:**

1. Aanduiding verkochte

- 1.1 Op het aan deze overeenkomst gehechte Inschrijfformulier is de aanduiding van de percelen grond met opstallen (hierna te noemen: "het registergoed" of "het verkochte") opgenomen dat in de notariële akte van levering moet worden vermeld. De gemeente verkoopt het registergoed aan koper die het registergoed van de gemeente koopt, welk registergoed schetsmatig is aangegeven met een enkelvoudige lijnarcering op de verkooptekening A 39.254 welke als bijlage 3 aan deze overeenkomst zal worden gehecht.

2. Koopsom en kosten

- 2.1 Bij de koop is de koper een koopsom verschuldigd als genoemd in het Inschrijfformulier, welke bij inschrijving door de koper is overlegd en als bijlage 1 aan deze overeenkomst zal worden gehecht.
- 2.2 Alle kosten, rechten en belastingen die betrekking hebben op de onderhavige verkoop en levering zijn voor rekening van de koper, waaronder begrepen eventuele negatieve rente die het gevolg is van het betalen van de koopsom c.a. via de kwaliteitsrekening van de notaris.

Kenmerk: **7805672**

Hiertoe behoren verder de kosten van de verkooptekening van €108,90 (bij verkoop aan een particulier) dan wel € 659,45 (bij verkoop aan een niet-particulier) (inclusief BTW per verkooptekening/adres).

- 2.3 De betaling van de koopsom (zoals omschreven in lid 1 van dit artikel) en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering. De gemeente stemt er mee in, dat de notaris het bedrag onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 2.4 Alle baten en lasten met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van het passeren van de akte van levering. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

### 3. Datum van levering

- 3.1 De koper draagt er zorg voor dat de notariële akte van levering wordt gepasseerd uiterlijk twee (2) maanden nadat het besluit van het college tot het aangaan van deze overeenkomst is genomen.
- 3.2 De notariële akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van een nog nader door de koper aan te wijzen notaris.

### 4. Rentevergoeding

- 4.1 Indien de notariële akte van levering wordt verleden na in artikel 3.1 genoemde uiterste datum van levering, is de koper vanaf voormelde datum tot en met de datum van het passeren van de akte van levering een rentevergoeding verschuldigd op jaarbasis gelijk aan 8% van de in artikel 2.1 genoemde koopsom, tenzij voormelde uiterste datum wordt opgeschort op grond van het in artikel 7.3 bepaalde.
- 4.2 De rentevergoeding moet telkens voor een periode van zes (6) maanden bij vooruitbetaling worden voldaan. Bij het passeren van de notariële akte van levering zal eventueel teveel betaalde rentevergoeding met het door koper verschuldigde worden verrekend dan wel het te weinig betaalde alsnog worden betaald.
- 4.3 Over een betaalde dan wel nog te betalen rentevergoeding is overdrachtsbelasting verschuldigd indien de koop doorgang vindt.

### 5. Waarborgsom

- 5.1 Tot zekerheid voor de nakoming van al zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, waaronder de verplichting tot medewerking aan het passeren van de akte van levering en tot betaling van de totale koopsom, is de koper aan de gemeente een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van 10% van de in artikel 2 genoemde koopsom. De waarborgsom moet door de koper binnen veertien (14) dagen na verzending van een daartoe strekkende nota aan de gemeente worden voldaan.
- 5.2 De waarborgsom wordt bij het passeren van de akte van levering verrekend met de koopsom als genoemd in artikel 2.1 – behoudens een bedrag van EUR 5.000,- in verband met de verplichting als genoemd in artikel 15.1 (groene erfafscheiding) - en maakt daarmee onderdeel uit van de koopsom als gevolg waarvan over de waarborgsom overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Kenmerk: **7805672**

- 5.3 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de koper niet of niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen genoemd in deze overeenkomst en de koper – na daartoe ingebreke te zijn gesteld – in verzuim is, een en ander onverminderd het recht van de gemeente op verdere schadevergoeding en/of tot ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in artikel 21.
- 5.4 Onder waarborgsom wordt in dit verband eveneens verstaan een ten gunste van de gemeente gestelde onherroepelijke bankgarantie, verstrekt door een in Nederland gevestigde bankinstelling, die valt onder de controle van De Nederlandsche Bank. De bankgarantie dient:
- onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd - te bevatten;
  - voort te duren tot minimaal één maand na de overeenkomstig artikel 3 van toepassing zijnde (uiterste) datum van levering voor wat betreft het gehele bedrag van de krachtens artikel 5.1 verschuldigde waarborgsom;
  - in te houden dat het bedrag op eerste vordering van de gemeente, zonder opgaaft van redenen, zal worden uitgekeerd door storting op een door de gemeente aan te geven bankrekening.
- 5.5 Indien partijen overeenkomen de (uiterste) datum van levering te verlengen naar een later tijdstip, zal de koper ervoor zorg dragen dat de bankgarantie dienovereenkomstig en met inachtneming van de in artikel 5 lid 4 sub b gemelde termijn(en) wordt verlengd. De koper dient hiervoor zorg te dragen uiterlijk één week voor het verstrijken van de einddatum van de eerder gestelde bankgarantie, zodanig dat deze zonder onderbreking(en) voortduurt. Bij het niet tijdig verlengen van de bankgarantie is koper, zonder dat rechterlijke tussenkomst of nadere ingebrekestelling is vereist, in verzuim, zulks in afwijking van artikel 5.6. Vanaf het moment dat koper in verzuim is, verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete gelijk aan 10% van de in artikel 2.1 vermelde koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van verhaal zijn voor rekening van koper.
- 5.6 Indien koper haar verplichting uit dit artikel niet of niet tijdig nakomt, ongeacht of het niet nakomen toerekenbaar is of niet, en de nakoming daarvan, - nadat de koper door de gemeente bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld - gedurende veertien (14) dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete gelijk aan 10% van de in artikel 2.1 vermelde koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van verhaal zijn voor rekening van koper.
- 5.7 Over de waarborgsom wordt door de gemeente geen rente vergoed.
- 5.8 Het restant van de waarborgsom ad EUR 5.000,-- welke niet wordt verrekend bij het passeren van de akte van levering, wordt door de gemeente aan de koper terugbetaald wanneer tijdig is voldaan aan de verplichting van de koper zoals omschreven in artikel 15.1.
6. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid
- 6.1 De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Kenmerk: **7805672**

7. Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 7.1 Het registergoed is vanaf het moment van het passeren van de notariële akte van levering voor rekening en risico van de koper, tenzij de feitelijke ingebruikneming door de koper met toestemming van de gemeente eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat.
- 7.2 Indien het registergoed voor het tijdstip van risico-overgang door overmacht wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de gemeente verplicht zo spoedig mogelijk nadat het onheil haar bekend is geworden, de koper hiervan in kennis te stellen.
- 7.3 Indien het registergoed voor het in lid 1 vermelde en van toepassing zijnde tijdstip van risico-overgang door overmacht wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat partijen ten opzichte van elkaar tot enige schadevergoeding zijn gehouden, en is de gemeente niet tot nakoming van haar verplichtingen gehouden, tenzij:
- a. de koper nakoming verlangt van deze overeenkomst, in welk geval de gemeente aan de koper het registergoed (met opstal(len)) verkoopt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten die de gemeente dientengevolge tegenover derden kan uitoefenen; dan wel,
  - b. de gemeente verklaart de schade binnen drie (3) maanden na het onheil voor haar rekening te zullen herstellen in welk geval het passeren van de notariële akte zal worden opgeschort tot na herstel van de schade; vindt herstel binnen genoemde termijn niet ten genoegen van de koper plaats dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden.
- 7.4 De door koper reeds betaalde of nog verschuldigde waarborgsom zal bij ontbinding van de overeenkomst op grond van dit artikel aan de koper worden gerestitueerd, danwel niet in rekening worden gebracht.
- 7.5 Bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van lid 3, is het bepaalde in artikel 21.2 van deze overeenkomst niet van toepassing.

8. Informatie- en onderzoeksplicht

- 8.1 De gemeente heeft aan de koper met betrekking tot het registergoed al die inlichtingen verschaft die ter kennis van de koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan de koper bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn - voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de koper verlangd mag worden - door de gemeente niet behoeven te worden verstrekt voor zover de koper daar de gemeente niet uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan wel die uit onderzoek van de door de koper daartoe aangewezen adviseur(s) / deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

9. Bevoegde rechter

- 9.1 Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst hoe ook genaamd zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde rechter van rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

Kenmerk: **7805672**

## 10. Toepassing Algemene Verkoopvoorwaarden

10.1 Deze verkoop geschiedt onder toepassing van de Algemene verkoopvoorwaarden voor de levering in eigendom van gronden van de gemeente Utrecht 2014 (AVV 2014), tenzij daarvan in deze overeenkomst wordt afgeweken dan wel ter aanvulling op de AVV 2014 bijzondere bedingen en/of voorwaarden worden gesteld. De AVV 2014 is als bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegd. De koper verklaart met ondertekening van de overeenkomst een exemplaar van de AVV 2014 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

## 11. Staat van het registergoed

11.1 De koper aanvaardt het verkochte in de juridische staat zoals in artikel 5 van de AVV 2014 en in deze overeenkomst omschreven. Voorts aanvaardt de koper uitdrukkelijk die erfdiensbaarheden ten laste van het verkochte die niet zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie.

11.2 Het verkochte wordt geleverd en aanvaard in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de gesteldheid van de bodem. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een verkennend bodemonderzoeksrapport uitgevoerd door BK Ingenieurs d.d. 21 april 2020 nummer 202384 en is als bijlage 5 bij deze overeenkomst gevoegd. De grond van de locatie is ten hoogste licht verontreinigd en geschikt voor het beoogde gebruik: wonen met tuin. De (kosten van een) eventuele sanering komt (komen) geheel voor rekening en risico van de koper. Indien het verkochte moet worden opgehoogd of afgegraven, is de koper verplicht dit voor eigen risico en rekening uit te voeren, inclusief de eventueel noodzakelijke kosten voor de verwerking en het storten van de vrijkomende grond. Ophoging van het verkochte mag alleen geschieden met zuiver zand of goede tuingrond, voor zover het verkochte bestemd is tot tuin.

De koper is ermee bekend dat de eigenaar van het aangrenzende perceel Groenedijk 1 zijn opstal gedeeltelijk heeft uitgebouwd op het verkochte, zoals te zien op tekening A 39.254.

11.3 Indien naderhand blijkt dat er zich een bodemverontreiniging in het registergoed bevindt die het door de koper beoogde gebruik belemmert en welke bodemverontreiniging niet blijkt uit voormelde bodemrapport, wordt de gemeente hierbij door koper gevrijwaard van claims en/of aanspraken ter zake. De (kosten van een) eventuele sanering is (zijn) alsdan geheel voor rekening en risico van de koper. De koper aanvaardt hiermee het verkochte in de milieukundige staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt en zal de gemeente nimmer aanspreken ter zake van zich eventueel toch in het verkochte bevindende verontreiniging. De koper vrijwaart de gemeente voor eventuele toekomstige aanspraken of kosten als gevolg van naderhand gebleken bodemverontreiniging. Vorenstaande zal als een kwalitatieve verplichting ex art. 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de gemeente in de akte van levering worden opgenomen. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Kenmerk: **7805672**

11.4 De Gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van asbest in de aanwezige opstallen (woonhuis en naast gelegen garage). De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een asbestinventarisatierapport uitgevoerd door BME Asbest Consult d.d. 27 maart 2020 nummer 2020-000955 en is als bijlage 6 bij deze overeenkomst gevoegd. Aan de koper is de inhoud van het rapport bekend. Er zijn géén asbesthoudende toepassingen aangetroffen tijdens de inventarisatie. De (kosten van een) eventuele asbestsanering komt geheel voor rekening en risico van de koper.

11.5 Voorafgaand aan de datum van notariële levering zal tussen partijen een inspectie van het verkochte plaatsvinden, waarvan de resultaten zullen worden vastgelegd in een door beide partijen te ondertekenen proces-verbaal.

11.6 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het registergoed verleent aan geen der partijen enig recht.

11.7 Behoudens het bepaalde in deze overeenkomst, staat de gemeente er op geen enkele wijze voor in dat het registergoed de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor het beoogde gebruik als woning met tuin. Noch staat de gemeente in voor de afwezigheid van gebreken die dit huidige gebruik belemmeren.

De gemeente heeft de koper ook geattendeerd op het feit dat zij het registergoed niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat zij de koper derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het registergoed waarvan zij op de hoogte zou zijn geweest als zij het registergoed zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van de koper komen. Om dit risico voor de koper te beperken, heeft de gemeente door Het Bouw Collectief een conditiemeting laten uitvoeren en een MJOP laten opstellen, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een Meerjarenonderhoudsplan d.d. 16 maart 2020 nummer 3454PA1 en is als bijlage 7 bij deze overeenkomst gevoegd. Met betrekking tot de (rieten)daken is van zowel de woning als van de naastgelegen schuur een rapport Meerjarenonderhoudsplan opgesteld in opdracht van de gemeente door Monumentenwacht Utrecht. Het rapport van de woning is opgesteld d.d. 24-06-2020, heeft het kenmerk 146.0289.TO-1-1 en is opgenomen in bijlage 8. Het rapport van de schuur is opgesteld d.d. 24-06-2020, heeft het kenmerk 146.0289.TO-1-2 en is opgenomen in bijlage 9. De gemeente heeft de koper tevens in de gelegenheid gesteld om zelf een bouwkundige inspectie uit te (laten) voeren. In het voornoemde Meerjarenonderhoudsplannen zijn een kostenindicaties opgenomen voor de uitvoering van het onderhoud. De gemeente benadrukt dat door de koper aan deze kostenindicaties en aan de conditiemetingen op geen enkele wijze rechten ontleend kunnen worden en het de koper niet ontslaat van zijn onderzoeksplicht. De uit voormelde conditiemetingen blijkende onderhoudsmaatregelen komen geheel voor rekening en risico van de koper. Koper vrijwaart de gemeente voor alle schaden en kosten, die eventueel voortvloeien uit het onjuist beoordelen van de bouwkundige staat en de kosten die gemoeid zijn met eventueel herstel en onderhoud van het verkochte.

11.8 De gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst bepaalde.

## 12. Kwalitatieve verplichting: gevaar, schade of hinder, aantasting

12.1 Het is de koper niet toegestaan in, op of aan het verkochte werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de

Kenmerk: 7805672

koper ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de koper. Met het oog op handhaving van deze verplichting is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de koper het verkochte te betreden en te inspecteren.

12.2 Het gestelde in dit artikel en artikel 10 van de AVV 2014 wordt bij dezen door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op het verkochte. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

13. Kwalitatieve verplichting voor KPN B.V.

13.1 In een gedeelte van het perceel bevindt zich een kabel van KPN. Het tracé is op de aan deze overeenkomst als bijlage 10 gehechte tekening met nummer A 39.254a met stippellijn schetsmatig aangegeven.

13.2 De erfpachter is verplicht op, in, aan of boven het perceel grond de aanwezigheid van door of vanwege KPN aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in dit artikel genoemde werkzaamheden zal voor rekening van en door KPN worden hersteld, dan wel aan de koper worden vergoed, dit ter keuze van KPN. Op het perceel mogen geen gebouwen worden gebouwd en geen bomen of diepgewortelde struiken worden geplant, indien dit hinderlijk kan zijn voor de aanleg, de instandhouding en de exploitatie van de in dit artikel genoemde voorzieningen.

13.3 Het gestelde in dit artikel wordt bij deze door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van KPN en rustende op het perceel. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het perceel onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het perceel zullen verkrijgen.

14. Kwalitatieve verplichting archeologische waarde/ bodemingrepen

14.1 Vanwege de archeologische waarde van de ondergrond is het de koper niet toegestaan om zonder schriftelijk toestemming van de gemeente werkzaamheden te (laten) verrichten waarbij er sprake is van bodemingrepen die de bodem dieper verstoren dan 50 centimeter. Met het oog op handhaving van deze verplichting is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de koper het verkochte te betreden en te inspecteren. Indien de gemeente toestemming verleent voor het uitvoeren van bodemingrepen kunnen aan deze toestemming voorwaarden worden verbonden zoals het voor rekening van koper (of haar rechtsopvolgers) uit laten voeren van noodzakelijke archeologische bodem onderzoeken.

14.2 Bij elke overtreding van het gestelde in lid 1 zal koper dan wel haar rechtsopvolger(s) een onmiddellijke opeisbare boete groot vijftienduizend euro (€ 25.000,00) zijn verschuldigd ten behoeve van de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.



Kenmerk: **7805672**

14.3 Het gestelde in dit artikel wordt bij deze door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de Gemeente en rustende op het perceel. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het perceel onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het perceel zullen verkrijgen.

15. Kettingbeding: aanbrenge

- 15.1 De koper verplicht zich om binnen één (1) jaar na het passeren van de akte van levering ter plaatse van de zuidelijke erfgrens op eigen terrein en op eigen kosten te voorzien van een haag en/of transparante erfafscheiding voorzien van begroeiing en nadien als zodanig op behoorlijke wijze in stand te houden. Indien de koper het verkochte wil afscheiden met een transparante erfafscheiding, dienen hiervoor de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan en het besluit omgevingsvergunningvrije en licht omgevingsvergunning plichtige bouwwerken in acht te worden genomen.
- 15.2 De erfafscheiding dient geheel op het verkochte perceel te worden geplaatst en in stand te worden gehouden. Het bepaalde in artikel 5:49 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is hierbij dus niet van toepassing.
- 15.3 De gemeente behoudt zich het recht voor en de koper verleent reeds nu voor alsdan toestemming aan de gemeente om in afwijking van artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek, voorzover aan het verkochte grenzend, de percelen toebehorend in eigendom van de gemeente tot aan de kavelgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.
- 15.4 De namens de gemeente optredende ambtena(a)r(en) moet(en) tot opnem
- 15.5 Indien de koper enige van de in dit artikel vermelde verplichtingen niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en het herstel hiervan, na hiertoe door de gemeente in gebreke te zijn gesteld, gedurende veertien (14) dagen, te rekenen vanaf de dag na ingebrekestelling, uitblijft, kan het college van burgemeester en wethouders deze verplichting op kosten van de koper doen uitvoeren. Krachtens deze bepaling is het college tot zodanige uitvoering jegens de koper uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens is het college gemachtigd op kosten van de koper al datgene ongedaan te maken wat in strijd met enige verplichting door de koper is aangericht.
- 15.6 De koper verplicht zich jegens de gemeente tot het gestelde in dit artikel. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht alle verplichtingen uit de leden **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** tot en met 15.4, de bevoegdheid uit artikel 15.5, deze doorlegverplichting (artikel 15.6) en onderstaande boetebedingen (artikel 15.7 en 15.8) in hun geheel aan elke opvolgende eigenaar van het verkochte of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.
- 15.7 In geval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in artikel 15.1 of 15.2 verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een boete een boete van € 75,- per dag met een maximum van € 10.000,- , onverminderd het recht van de gemeente om nakoming of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van verhaal zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

Kenmerk: **7805672**

- 15.8 In geval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in artikel 15.6 verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een boete van € 50.000,- , onverminderd het recht van de gemeente om nakoming of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van verhaal zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.
16. Kwalitatieve verplichting uitbouw naastgelegen pand Groenedijk 1.
- 16.1 De koper is verplicht te gedogen dat de eigenaar van het aangrenzende perceel Groenedijk 1 zijn opstal gedeeltelijk heeft uitgebouwd op het verkochte, zoals te zien op tekening A 39.254.
- 16.2 Het gestelde in dit artikel wordt bij deze door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de eigenaar van het aangrenzende perceel Groenedijk 1 en rustende op het perceel. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het perceel onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het perceel zullen verkrijgen.
17. Vestiging zakelijk recht van opstal voor nutsleidingen Stedin B.V.
- 17.1 In een gedeelte van het verkochte bevinden zich nutsleidingen van Stedin B.V. Het tracé is op de aan deze overeenkomst als bijlage 11 gehechte tekening met nummer A 39.254b voor wat betreft de laagspanning leiding met een doorbroken streepjeslijn schetsmatig aangegeven en voor wat betreft de gasleiding (laagspanning) aangegeven met een streepjeslijn doorbroken met stippen aangegeven.
- 17.2 Voor deze nutsleidingen zal in de notariële akte van levering door de koper ten behoeve van Stedin B.V. in de akte van levering een zelfstandig zakelijk recht van opstal in de zin van artikel 101 boek 5 e.v. van het Burgerlijk Wetboek worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 12. De (eventuele) kosten die aan deze vestiging verbonden zijn, zijn voor rekening van de koper. De koper verklaart hiermee bekend te zijn en zijn medewerking hieraan te verlenen.
18. Recht om ontbinding in te roepen I: Financiering
- 18.1 Deze overeenkomst kan door de koper worden ontbonden, indien de koper voor de financiering van het registergoed niet uiterlijk zes (6) weken na de voorlopige gunning een hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe zal hebben ontvangen van een in Nederland gevestigde en erkende geldverstrekende instelling, zulks onder de gebruikelijke condities en tegen het op dat moment geldende rentepercentage en voor een bedrag van maximaal het saldo van de in artikel 2.1 overeengekomen koopsom met bijkomende kosten, rechten en belastingen ("kosten koper", maximaal 10% van afkoopsom).
- 18.2 Indien de koper deze overeenkomst op basis dit artikel wenst te ontbinden, dient de koper er voor zorg te dragen dat de mededeling hiertoe uiterlijk op de eerste werkdag na de in het vorige lid vermelde datum door de gemeente is ontvangen. Deze mededeling dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht "handtekening retour". Ten bewijze van de geldigheid van deze ontbinding, dient de koper bij deze mededeling tenminste twee aanvragen met bewijzen van afwijzing hiervan te overleggen.
- 18.3 Bij ontbinding van deze overeenkomst door de koper op grond van het bepaalde in dit artikel, zijn partijen van deze overeenkomst bevrijd zonder tot enige vergoeding van schade jegens

Kenmerk: 7805672

elkander gehouden te zijn. De door koper verschuldigde waarborgsom zal bij ontbinding van de overeenkomst op grond van dit artikel aan koper worden gerestitueerd, indien reeds betaald, danwel niet in rekening worden gebracht.

- 18.4 Dit artikel is alleen van toepassing indien de koper een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
19. Recht om ontbinding in te roepen II: Asbest/kwalitatieve verplichting
- 19.1 De koper is bevoegd om tot één (1) maand na de ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen voor rekening van de koper een asbestonderzoek te (laten) uitvoeren en de resultaten binnen die periode aan de gemeente te overleggen.
- 19.2 Indien uit het in lid 1 genoemde onderzoek blijkt dat de noodzakelijke verwijderingskosten van de asbest minder dan € 25.000,- exclusief btw, bedragen, dan is de asbestsanering voor rekening en risico van de koper.
- 19.3 Indien uit het in lid 1 genoemde onderzoek blijkt dat de noodzakelijke verwijderingskosten van de asbest meer dan € 25.000,- exclusief btw, bedragen, welke kosten vervolgens dienen te worden bevestigd door de gemeente, heeft de gemeente de volgende mogelijkheden:
- de overeenkomst te ontbinden tot uiterlijk één (1) maand na het overleggen van de onderzoeksresultaten aan de gemeente;
  - de asbest binnen negen (9) maanden na het overleggen van de onderzoeksresultaten aan de gemeente, te saneren, waarbij de gemeente de kosten tot € 25.000,- exclusief btw in rekening brengt bij koper.;
  - het meerdere boven € 25.000,- exclusief btw van het geraamde bedrag voor de asbestsanering dat door de gemeente bevestigd is, in mindering te brengen op de afkoopsom voor het registergoed.
- 19.4 Indien na het verstrijken van de in artikel 19.1 genoemde termijn blijkt dat er zich asbest in het registergoed bevindt, welke asbest niet blijkt uit voormeld onderzoek, zal koper niet overgaan tot ontbinding van de overeenkomst, dan wel tot vordering of verrekening van schadevergoeding in welke vorm ook. De gemeente wordt hierbij gevrijwaard van claims en/of aanspraken ter zake. De (kosten van een) eventuele sanering zijn alsdan geheel voor rekening en risico van de koper.
- 19.5 Indien de koper niet overgaat tot een asbestonderzoek, wordt de gemeente hierbij gevrijwaard van claims en/of aanspraken ter zake van de thans zichtbare en eventueel later te constateren aanwezigheid van asbest. In voorkomend geval zal koper niet overgaan tot ontbinding van de overeenkomst dan wel tot vordering of verrekening van schadevergoeding in welke vorm ook. De (kosten van een) eventuele sanering is (zijn) alsdan geheel voor rekening en risico van de koper.
- 19.6 Het gestelde in dit artikel wordt bij dezen door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op het verkochte. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Kenmerk: **7805672**

- 19.7 De ontbinding als bedoeld in artikel 19.3 sub a geschiedt middels een “aangetekende brief met bericht handtekening retour”.
- 19.8 De datum van notarieel transport van de leveringsakte zoals genoemd in artikel 3 zal bij artikel 19.3 sub b worden opgeschort tot een door partijen in overleg nader te bepalen datum. De in artikel 4.1 bedoelde rentevergoeding is niet verschuldigd tot deze door partijen in overleg bepaalde datum.
- 19.9 De situaties als genoemd in dit artikel leiden er niet toe dat partijen tot enige vergoeding van schade jegens elkander verschuldigd zijn.
- 19.10 De door koper betaalde dan wel verschuldigde waarborgsom zal bij ontbinding van de overeenkomst op grond van dit artikel aan de koper worden gerestitueerd, dan wel niet in rekening worden gebracht.
20. Recht om ontbinding in te roepen III: bouwkundige keuring
- 20.1 De koper is bevoegd om tot één (1) maand na de ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen voor zijn rekening en risico een bouwkundige keuring te (laten) uitvoeren en de resultaten hiervan binnen die periode aan de gemeente te overleggen.
- 20.2 Indien uit de in lid 1 genoemde bouwkundige keuring blijkt dat er sprake is van ernstige constructieve gebreken (aan dragende delen, het dak en/of fundering) en de herstelkosten minder dan € 50.000,- exclusief btw, bedragen dan zijn de herstelkosten voor rekening en risico van de koper. De koper komt alsdan geen recht tot ontbinding van deze overeenkomst toe.
- 20.3 Indien uit de in lid 1 genoemde bouwkundige keuring blijkt dat er sprake is van ernstige constructieve gebreken (aan dragende delen, het dak en/of fundering) en de herstelkosten meer dan € 50.000.-, exclusief btw, bedragen, welke kosten vervolgens dienen te worden bevestigd door de gemeente, heeft de gemeente de volgende mogelijkheden:
- de overeenkomst te ontbinden tot uiterlijk één (1) maand na het overleggen van de onderzoeksresultaten aan de gemeente;
  - binnen negen (9) maanden na het overleggen van de onderzoeksresultaten aan de gemeente, de ernstige constructieve gebreken te herstellen, waarbij de gemeente de kosten tot € 50.000,- exclusief. BTW in rekening brengt bij koper.
  - het meerdere boven € 50.000,- exclusief BTW van het geraamde bedrag aan herstelkosten dat door de gemeente bevestigd is, in mindering te brengen op de koopsom voor het registergoed.
- 20.4 Indien na het verstrijken van de in artikel 20.1 genoemde termijn blijkt dat er sprake is van (meer) ernstige constructieve gebreken in het registergoed, welke niet blijken uit voormeld onderzoek, zal dat nimmer aanleiding geven tot ontbinding van de overeenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding in welke vorm ook of tot enige verrekening. De gemeente wordt hierbij door koper gevrijwaard van claims en/of aanspraken ter zake. Kosten van een eventueel herstel is (zijn) alsdan geheel voor rekening en risico van de koper.
- 20.5 Indien de koper niet overgaat tot een bouwkundige keuring, wordt de gemeente hierbij door koper gevrijwaard van claims en/of aanspraken ter zake van de eventueel later te constateren aanwezigheid van ernstige constructieve gebreken in het registergoed. De herstelkosten zijn alsdan geheel voor rekening en risico van de koper.

Kenmerk: **7805672**

- 20.6 De ontbinding als bedoeld in artikel 20.3 sub a dient te geschieden per “aangetekende brief met bericht handtekening retour”.
- 20.7 De datum van notarieel transport zoals genoemd in artikel 3 zal bij artikel 20.3 sub b worden opgeschort tot een door partijen in overleg nader te bepalen datum.
- 20.8 De situaties als genoemd in lid 3 van dit artikel leiden er niet toe dat partijen tot enige vergoeding van schade jegens elkander verschuldigd te zijn.
- 20.9 De door koper betaalde dan wel verschuldigde waarborgsom zal bij ontbinding van de overeenkomst op grond van dit artikel aan de koper worden gerestitueerd, dan wel niet in rekening worden gebracht.

## 21. Ontbinding / Wanprestatie / Tussentijdse ontbinding

- 21.1 Indien de koper bij deze overeenkomst met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig is en de naleving daarvan – nadat de koper door de gemeente schriftelijk in gebreke is gesteld - gedurende veertien (14) dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, is de koper in verzuim.  
De gemeente kan in dat geval:
- a. nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel
  - b. de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst, uiterlijk op de overeengekomen datum van het passeren van de notariële akte van levering ontbinden.
- Ontbinding geschiedt door een mededeling daarvan via aangetekend schrijven aan de wederpartij, een en ander onverminderd het recht tot het vorderen van volledige schadevergoeding met rente en kosten.
- Indien de koper is meegedeeld dat nakoming zal worden gevorderd, maar de nakoming niet binnen twee (2) maanden na de dag van ingebrekestelling - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen - is gevorderd, is de overeenkomst alsnog ontbonden.
- 21.2 Indien nakoming wordt gevorderd verbeurt de koper, na afloop van de in lid 1 bedoelde termijn van veertien (14) dagen, ten behoeve van de gemeente, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete gelijk aan drie promille (3‰) van de in artikel 2.1 vermelde koopsom voor elke dag na het verstrijken van die veertien (14) dagen, tot en met de dag van nakoming. In het geval nakoming wordt gevorderd en de nakoming ook na dertig (30) dagen na ingebrekestelling - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen - uitblijft, heeft de gemeente alsnog het recht deze overeenkomst via aangetekend schrijven te ontbinden. De koper verbeurt alsdan, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete gelijk aan tien procent (10%) van de in artikel 2.1 vermelde koopsom. Op de boete van tien procent (10%) die verschuldigd is als de overeenkomst is ontbonden, wordt de uit hoofde van de vorige alinea betaalde boete van drie promille (3‰) per dag in mindering gebracht.
- 21.3 In het geval de overeenkomst is ontbonden, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete, gelijk aan 10% van de in artikel 2.1 vermelde koopsom.

## 22. Bedenktijd

- 22.1 Indien de koper een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft hij bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie

Kenmerk: **7805672**

dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte overeenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

23. Bekendheid overeenkomst/informatieverstrekking aan derden

23.1 Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.

24. Bijlagen.

24.1 De volgende bijlagen – welke niet in volgorde van belangrijkheid zijn aangegeven - maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1. Inschrijfformulier Groenedijk 1-1 De Meern;

Bijlage 2. Inschrijvingsleidraad;

Bijlage 3. Tekening nummer A. 39.254

Bijlage 4. AVV 2014;

Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoeksrapport uitgevoerd door BK Ingenieurs d.d. 21 april 2020 nummer 202384

Bijlage 6. Asbestinventarisatie uitgevoerd door BME Asbest Consult d.d. 27 maart 2020 nummer 2020-000955

Bijlage 7. Meerjarenonderhoudsplan uitgevoerd door Het Bouw Collectief d.d. 16 maart 2020 nummer 3454PA1

Bijlage 8. Meerjarenonderhoudsplan uitgevoerd door Monumentenwacht Utrecht d.d. 24 juni 2020 nummer 146.0289.TO-1-1.

Bijlage 9. Meerjarenonderhoudsplan uitgevoerd door Monumentenwacht Utrecht d.d. 24 juni 2020 nummer 146.0289.TO-1-2

Bijlage 10. Tekening nummer A. 39.254a

Bijlage 11. Tekening nummer A. 39.254b

Bijlage 12. Algemene voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.)

24.2 Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de AVV 2014 prevaleren de bepalingen van de overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de bijlagen beslist de gemeente, met inachtneming van de beginselen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, omtrent hetgeen prevaleert, met dien verstande dat de Nota('s) van Inlichtingen prevaleren boven de overige bijlagen.

Kenmerk: **7805672**

Aldus overeengekomen te Utrecht,

De gemeente, d.d.

De koper, d.d.

Ä.H.R. van Beest  
Hoofdgebiedseconoom

<Wederpartij>

Besluit in mandaat genomen d.d..... nr. .... handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 10 december 2019, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2020 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 8509 en zoals gepubliceerd op 13 januari 2020 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 17 december 2019, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 15782 en zoals gepubliceerd op 21 januari 2020, alsmede het besluit van de Directeur (IRM) Ruimte d.d. 17 december 2019, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 15775 en zoals gepubliceerd op 21 januari 2020 (Ondermandaat en volmacht Ruimte).

Versie 1 d.d. 8 oktober 2020

paraaf gemeente:

paraaf koper: