

Kenmerk: **7853807**

Model uitgifte overeenkomst
Behorende bij
Groeneweg 56 en 56 bis

Dossiernaam	Groeneweg 56 en 56 bis
Zaaknummer	7853807
Versie	Definitief
Datum	17 november 2020

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept)overeenkomst kunnen derhalve 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 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.

paraaf gemeente:

Versie d.d. 17 november 2020

paraaf erfpachter:

Kenmerk: **7853807**

OVEREENKOMST TOT UITGIFTE IN ERFPACHT

Groeneweg 56 en 56 bis

(d.d. 17-11-2020)

Zaaknummer: 7853807

Ondergetekenden,

1. Gemeente Utrecht, kantoorhoudende aan het Stadsplateau 1 te Utrecht (postadres: Postbus 16200, 3500 CE Utrecht), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 30280353, te dezen vertegenwoordigd door de Hoofdgebiedseconoom van Ontwikkelorganisatie Ruimte van de Gemeente Utrecht, de heer Ä.H.R. van Beest, 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 erfpachter**";

de gemeente en de erfpachter, hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**";

Overwegende dat:

1. de gemeente eigenaar is van het hierna te noemen registergoed en het registergoed via een inschrijvingsprocedure voor onbepaalde tijd in erfpacht heeft aangeboden;
2. de erfpachter door het indienen van het bij deze overeenkomst als bijlage aangehechte Inschrijfformulier een bod heeft gedaan op het verkrijgen in erfpacht van het registergoed, en wel onder de voorwaarden en bepalingen, zoals vermeld op het Inschrijfformulier (bijlage);
3. erfpachter kennis heeft genomen van en akkoord is met de Inschrijvingsleidraad (als genoemd in het Inschrijfformulier);
4. de gemeente het registergoed heeft gegund aan de erfpachter en ter uitvoering van deze gunning aan de erfpachter het registergoed zal uitgeven met inachtneming van de in deze overeenkomst genoemde bepalingen en bedingen.

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

paraaf gemeente:

Versie d.d. 17 november 2020

paraaf erfpachter:

Kenmerk: **7853807**

I. DE OVEREENKOMST

1. Aanduiding perceel met opstal(len)

- 1.1 Op het aan deze overeenkomst gehechte Inschrijfformulier is de aanduiding van het perceel grond met opstal(len) (hierna te noemen: "**het registergoed**") opgenomen dat in de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht moet worden vermeld. De gemeente zal het registergoed voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgeven aan de erfpachter, welk registergoed schetsmatig is aangegeven met een lijnarcering op de uitgiftetekening met tekeningnummer A 39.588 d.d. 17 november 2020 die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.

2. Grondprijs/Afkoopsom en kosten

- 2.1 Bij de uitgifte in erfpacht is de erfpachter een grondprijs (de afkoopsom voor de erfpachtcanon) voor het registergoed (hierna te noemen: "**de afkoopsom**") verschuldigd als genoemd in het Inschrijfformulier, welke bij inschrijving door de erfpachter is overlegd en als bijlage aan deze overeenkomst zal worden gehecht.
- 2.2 Alle kosten, rechten en belastingen die betrekking hebben op de onderhavige uitgifte in erfpacht, waaronder de bij de uitgifte in erfpacht over de afkoopsom verschuldigde overdrachtsbelasting en eventuele negatieve rente die het gevolg is van het betalen van de koopsom c.a. via de kwaliteitsrekening van de notaris, zijn voor rekening van de erfpachter. Hiertoe behoren tevens de kosten van de Uitgiftetekening van € 545,- (exclusief BTW).
- 2.3 De betaling van de afkoopsom en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht. De gemeente stemt er mee in, dat de notaris het bedrag onder zich houdt totdat zeker is dat het registergoed wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 2.4 Alle baten en lasten met betrekking tot het registergoed komen met ingang van de datum van het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht voor rekening van de erfpachter. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de afkoopsom.

3. Waarborgsom

- 3.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, waaronder onder andere de verplichting tot medewerking aan het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht en tot betaling van de afkoopsom, is de erfpachter aan de gemeente een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van 10% van de in artikel 2.1 vermelde afkoopsom, exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.
De waarborgsom moet door de erfpachter binnen veertien (14) dagen na verzending van een daartoe strekkende nota aan de gemeente worden voldaan.
- 3.2 De waarborgsom wordt bij het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht verrekend met de afkoopsom als genoemd in artikel 2.1.

Versie d.d. 17 november 2020

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: **7853807**

- 3.3 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de erfpachter niet of niet tijdig heeft voldaan aan één of meerdere verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en/of de daarop van toepassing zijnde algemene erfpachtvoorwaarden, zoals bedoeld in artikel 10 van deze overeenkomst, en de naleving daarvan, nadat de erfpachter schriftelijk in gebreke is gesteld en gedurende acht (8) dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, een en ander onverminderd het recht van de gemeente op verdere schadevergoeding en/of nakoming en/of ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in artikel 17.
- 3.4 Onder waarborgsom wordt in dit verband eveneens verstaan een ten gunste van de gemeente gestelde 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;
 - 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.
- 3.5 Over de waarborgsom wordt door de gemeente geen rente vergoed.
4. Rentevergoeding
- 4.1 Indien de akte van vestiging van het erfpachtrecht wordt gepasseerd na de overeenkomstig artikel 5.1 van toepassing zijnde (uiterste) datum - hetgeen alleen na voorafgaande toestemming van de gemeente mogelijk is - is de erfpachter vanaf laatstgemelde datum tot en met de datum van het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht een vergoeding verschuldigd op jaarbasis gelijk aan acht procent (8%) van de in artikel 2.1 vermelde afkoopsom, tenzij voormelde uiterste datum wordt opgeschort op grond van het in artikel 7.3 bepaalde.
- 4.2 De vergoeding moet telkens voor een periode van zes maanden bij vooruitbetaling worden voldaan. Bij het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht zal eventueel teveel betaalde vergoeding met het door de erfpachter verschuldigde worden verrekend.
- 4.3 Over een betaalde dan wel nog te betalen vergoeding is slechts omzetbelasting verschuldigd indien de uitgifte in erfpacht geen doorgang vindt.
5. Datum van vestiging van het erfpachtrecht
- 5.1 De erfpachter draagt er zorg voor dat de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht uiterlijk twee (2) maanden na het besluit van het college tot het aangaan van deze overeenkomst (definitieve gunning) wordt gepasseerd.
- 5.2 De notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht zal worden gepasseerd ten overstaan van een nog nader door de erfpachter aan te wijzen notaris.
6. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid
- De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.
7. Risico-overgang, beschadiging door overmacht
- 7.1 Het registergoed is vanaf het moment van het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht voor rekening en risico van de erfpachter, tenzij de feitelijke ingebruikneming door de erfpachter met toestemming van de gemeente eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat.

Versie d.d. 17 november 2020

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: **7853807**

- 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 erfpachter 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 erfpachter nakoming verlangt van deze overeenkomst, in welk geval de gemeente aan de erfpachter in erfpacht uitgeeft het registergoed (met opstal(len)) 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 maanden na het onheil voor haar rekening te zullen herstellen in welk geval het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht zal worden opgeschort tot na herstel van de schade; vindt herstel binnen genoemde termijn niet ten genoegen van de erfpachter plaats dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden.
- 7.4 Bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van lid 3, is het bepaalde in artikel 17.2 van deze overeenkomst niet van toepassing.
8. Informatie- en onderzoeksplicht
- De gemeente heeft aan de erfpachter met betrekking tot het registergoed al die inlichtingen verschaft die ter kennis van de erfpachter behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan de erfpachter bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn - voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de erfpachter verlangd mag worden - door de gemeente niet behoeven te worden verstrekt voorzover de erfpachter daar de gemeente niet uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan wel die uit onderzoek van de door de erfpachter daartoe aangewezen adviseur(s) / deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.
9. Bevoegde rechter
- Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst hoe ook genaamd zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslist door de bevoegde rechter van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

Kenmerk: **7853807**

II. DE UITGIFTE IN ERFPACHT

10. Toepassing Algemene voorwaarden

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de Gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) vastgesteld door de Raad van de Gemeente in zijn vergadering van tweeëntwintig juni negentienhonderdneuentachtig (22-06-1989) en vermeld in en gehecht aan de akte van depot op zesentwintig juli negentienhonderd neuentachtig (26-07-1989) verleden voor mr. H.A. Teijen, destijds notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht), op zesentwintig juli negentienhonderdneuentachtig (26-07-1989) in deel 6242 nummer 19. De AV 1989 maken onverbreekelijk deel uit van deze overeenkomst, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken danwel ter aanvulling op de AV 1989 bijzondere bedingen en/of voorwaarden worden gesteld. Erfpachter verklaart met de ondertekening van deze overeenkomst dat de AV1989 aan hem ter hand zijn gesteld.

11. Staat van het registergoed

- 11.1 De erfpachter 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 registergoed zijn ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
Tevens aanvaardt de erfpachter 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.
- 11.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2 AV 1989 wordt het erfpachtrecht betreffende het registergoed geleverd in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt (behoudens normale slijtage), met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 11.3 Ten aanzien van de staat van de bodem verklaart de gemeente op basis van het Verkennend bodemonderzoek Groeneweg 56 en 56bis (d.d. 15 september 2020), opgesteld door Tauw BV met projectcode R001-1277630KFR-V02-efm-NL en bodemgeschiktheidsverklaring d.d. 24 september 2020 dat het perceel grond onder het registergoed geschikt mag worden geacht voor het in deze overeenkomst genoemde gebruik door de erfpachter. De erfpachter verklaart kennis te hebben genomen van de bovenstaande rapportages.
- 11.4 De erfpachter heeft het recht voor het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht het registergoed van binnen en buiten te inspecteren.
- 11.5 De gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst bepaalde.
- 11.6 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 door de erfpachter beoogde gebruik noch staat de gemeente in voor de aan- of afwezigheid van gebreken die dit beoogde gebruik belemmeren.

Versie d.d. 17 november 2020

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: **7853807**

- 11.7 De gemeente heeft de erfpachter geattendeerd op het feit dat zij het registergoed niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat zij de erfpachter derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van dan wel 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 dan wel gebreken voor risico en rekening van de erfpachter komen. Om dit risico voor de erfpachter te beperken, stelt de gemeente de erfpachter in de gelegenheid om zelf nadere onderzoeken, waaronder een bouwkundige keuring, uit te (laten) voeren.
- 11.8 De gemeente staat er voor in dat het registergoed Groenweg 56bis bij de feitelijke levering vrij van huur en/of gebruik door derden is en vrij van eventuele voorkeursrechten en/of koopopties.
- 11.9 De gemeente staat er voor in dat het registergoed Groeneweg 56 geleverd wordt met een huurovereenkomst welke de gemeente heeft gesloten met de heer M.H.M. Al Chafi. De vestiging van het erfpachtrecht vindt plaats onder gestanddoening van deze huurovereenkomst, van welke huurovereenkomst een kopie aan deze overeenkomst is gehecht.
Bij het aangaan van de huurovereenkomst op 1 februari 2019 bedroeg de huur EUR 20.038,19 per maand. Er wordt geen BTW over de huurprijs in rekening gebracht.
De huurovereenkomst met de heer M.H.M. Al Chafi is, op een aantal in de huurovereenkomst opgenomen data, opzegbaar met een opzegtermijn van één jaar. Tot op heden is de huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst nagekomen
- 11.10 Recht van opstal kabels en leidingen Stedin Netbeheer B.V. en Ziggo B.V.: Bij het notarieel transport worden door de gemeente ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V. en ten behoeve van Ziggo B.V. rechten van opstal gevestigd voor het hebben, houden, onderhouden en zodanig vernieuwen van de in het betreffende perceel aanwezige datatransportkabel(s), laagspanningskabels en middenspanningskabel. De ligging van de kabels is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nr. A 39.588. Stedin Netbeheer B.V. en Ziggo B.V. zijn terzake van de onderhavige rechten van opstal geen vergoeding verschuldigd aan de erfpachter.
- 11.11 De vestiging van de rechten van opstal voor Stedin Netbeheer B.V. zal plaatsvinden met inachtneming van de aan deze overeenkomst gehechte Algemene voorwaarden (AVZ 2012) van Stedin Netbeheer B.V.. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de inhoud van gemelde Algemene Voorwaarden, welke Algemene Voorwaarden worden geacht woordelijk in deze overeenkomst te zijn opgenomen en daarmee één geheel uit te maken.
- 11.12 Het recht van opstal voor Ziggo B.V. wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. Het recht is voor de erfpachter van het perceel grond onopzegbaar. De erfpachter zal te allen tijde toegang tot het perceel grond verschaffen aan de opstaller dan wel door hem in te schakelen derden, hun vervoermiddelen, materialen en werktuigen, op een in redelijk overleg met de erfpachter te bepalen wijze, teneinde in, op of boven de grond kabels te onderhouden, te herstellen en/of te vervangen en daartoe gebruik te maken van een strook grond aan weerszijden van de op tekening A 39.588 d.d. 17 november 2020 weergegeven kabels.
- 11.13 De erfpachter behoudt het volledige genot en gebruik van het uit te geven perceel, indien en voor zover dit niet in strijd is met aan de opstaller verleende bevoegdheden.
- 11.14 De erfpachter zal zich onthouden van handelingen waardoor de telecommunicatie via de kabels kan worden gehinderd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor de opstaller of door hem ingeschakelde derden, goederen en kabels.

Versie d.d. 17 november 2020

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: **7853807**

- 11.15 De erfpachter zal op een strook grond van minimaal één meter breedte ter weerszijden van de hartlijn van de aanwezige kabels geen bouwwerken oprichten, werken verrichten, goederen opslaan, gesloten wegdekken aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, met uitzondering van lage beplanting, dan wel voorwerpen de grond in drijven, noch aan een derde opdracht of toestemming tot zulke handelingen verlenen. Indien tengevolge van door of namens de erfpachter uitgevoerde werkzaamheden schade aan de aanwezige kabels is ontstaan, kan de opstaller de erfpachter hiervoor aansprakelijk stellen.
- 11.16 De opstaller heeft het recht om deze strook grond te ontdoen van wortels van bomen of beplantingen, die naar zijn oordeel een ongestoorde uitoefening van zijn bevoegdheden (zouden kunnen) belemmeren.
- 11.17 Bij de uitoefening van zijn bevoegdheden zal de opstaller zo veel als mogelijk rekening houden met de belangen van de erfpachter en hij zal zo weinig mogelijk belemmering, hinder of schade veroorzaken. De opstaller verplicht zich om na ontgravingen en andere werkzaamheden het hiervoor bedoelde perceelsgedeelte zoveel als mogelijk in de oorspronkelijke toestand terug te brengen. De opstaller vergoedt aan de erfpachter de schade, die het rechtstreekse gevolg is van de uitoefening van de in dit artikel bedoelde bevoegdheden, indien en voor zover die schade niet aan een doen of nalaten van de erfpachter of van personen of zaken, voor wie hij of zijn ondergeschikten verantwoordelijk zijn, is te wijten.
- 11.18 De opstaller is bevoegd om afrastreringen om het perceel die de uitoefening van zijn bevoegdheden (kunnen) belemmeren, voor zijn rekening en risico te verwijderen en te herplaatsen en om eventuele noodafrastreringen te plaatsen en te verwijderen.
- 11.19 Al hetgeen in strijd met het recht van opstal op het hiervoor bedoelde perceelsgedeelte is gebouwd, gesticht, geplant of geplaatst, dan wel uit andere titel aanwezig is, zal op eerste aanzegging van de opstaller door betrokkene worden geruimd. Bij weigering door of nalatigheid van de zijde van de betrokkene zal ruiming voor diens rekening en risico door of vanwege de opstaller geschieden, waarbij betrokkene geen recht op schadevergoeding kan doen gelden.
- 11.20 De erfpachter is jegens de opstaller gehouden tot wettelijke vrijwaring. De erfpachter staat ervoor in dat aan derden geen rechten welke de uitoefening van de bevoegdheden van de opstaller kunnen belemmeren zijn verleend. De erfpachter draagt aan de opstaller de vrijwaringen die de erfpachter van de grond tegen zijn rechtsvoorgangers mocht hebben bij deze over.
- 11.21 Bovenbedoelde bevoegdheden zullen op geen enkele wijze de rechten welke de opstaller bij of krachtens de geldende telecommunicatieregelgeving zijn toegekend, beperken.
12. Bijzondere erfpachtvoorwaarde: privaatrechtelijke bestemming en gebruik
- 12.1 In het aan deze overeenkomst gehechte Inschrijfformulier zijn de privaatrechtelijke bestemming en het gebruik opgenomen die in de notariële akte van vestiging moeten worden vermeld. Het totale pand heeft de privaatrechtelijke bestemming "Maatschappelijk", met uitzondering van de halfronde uitstulpingen en de bestrating bij de entrees, welke een Openbare bestemming hebben. Op de 1e en de 2e etage is de bestemming "Wonen" voor maximaal 1 woning toegestaan.

Versie d.d. 17 november 2020

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: 7853807

III. SLOTBEPALINGEN

13. Ontbindende voorwaarde I: Financiering

- 13.1 Deze overeenkomst kan door de erfpachter worden ontbonden, indien de erfpachter voor de financiering van het registergoed uiterlijk twee maanden na voorlopige gunning geen 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 afkoopsom met bijkomende kosten, rechten en belastingen ("kosten koper").
- 13.2 Indien de erfpachter deze overeenkomst op basis van dit artikel wenst te ontbinden, dient de erfpachter 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" of een telefaxbericht met "verzendbevestiging". Ten bewijze van de geldigheid van deze ontbinding, dient de erfpachter bij deze mededeling tenminste twee aanvragen met bewijzen van afwijzing hiervan te overleggen.
- 13.3 Bij ontbinding van deze overeenkomst door de erfpachter op grond van het bepaalde in dit artikel, zijn partijen van deze overeenkomst bevrijd zonder tot enige vergoeding van schade jegens elkander gehouden zijn. De door erfpachter verschuldigde waarborgsom zal bij ontbinding van de overeenkomst op grond van dit artikel aan de erfpachter worden gerestitueerd, indien reeds betaald, danwel indien niet reeds betaald, niet alsnog in rekening worden gebracht.

14. Bodemonderzoek / kwalitatieve verplichting

- 14.1 Er is onderzoek naar de gesteldheid van de bodem uitgevoerd door en voor rekening van de gemeente. Dit onderzoek is opgenomen in artikel 11.3 van deze overeenkomst.
- 14.2 Indien blijkt dat bodemverontreiniging in het registergoed aanwezig is die het door de erfpachter beoogde gebruik belemmert wordt de gemeente hierbij gevrijwaard van claims en/of aanspraken terzake. De (kosten van een) eventuele sanering is (zijn) geheel voor rekening en risico van de erfpachter. Voormelde bepaling zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van vestiging erfpacht worden ingeschreven.

15. Ontbindende voorwaarde II: Asbest/ kwalitatieve verplichting

- 15.1 De gemeente heeft opdracht gegeven om (niet destructieve) asbestinventarisatie rapporten op te stellen. Het onderhavige asbestinventarisatie-onderzoeken (zie inschrijvingsformulier) zijn via de makelaar op aanvraag beschikbaar.
- 15.2 De erfpachter is bevoegd om tot één (1) maand na definitieve gunning en ondertekening van deze overeenkomst voor rekening van de erfpachter een aanvullend asbestonderzoek te (laten) uitvoeren en de resultaten binnen die periode aan de gemeente te overleggen.
- 15.3 Indien uit het in lid 2 genoemde onderzoek blijkt dat de noodzakelijke verwijderingskosten van de asbest minder dan € 100.000,- exclusief btw, bedragen, dan is de asbestsanering voor rekening en risico van de erfpachter. Indien naderhand blijkt dat er zich asbest in het registergoed bevindt, welke asbest niet blijkt uit voormeld onderzoek, wordt de gemeente hierbij gevrijwaard van claims en/of aanspraken terzake. De (kosten van een) eventuele sanering is alsdan geheel voor rekening en risico van de erfpachter. Voormelde bepaling zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van vestiging erfpacht worden ingeschreven.

Versie d.d. 17 november 2020

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: **7853807**

- 15.4 Indien uit het in lid 2 genoemde onderzoek blijkt dat de noodzakelijke verwijderingskosten van de asbest meer dan € 100.000,-- exclusief btw, bedragen, welke kosten vervolgens dienen te worden bevestigd door de gemeente, heeft de gemeente de volgende mogelijkheden:
- a. de overeenkomst te ontbinden tot uiterlijk één (1) maand na het overleggen van de onderzoeksresultaten aan de gemeente;
 - of
 - b. het asbest binnen negen (9) maanden na het overleggen van de onderzoeksresultaten aan de gemeente, te saneren;
 - of
 - c. het meerdere boven € 100.000,-- van het geraamde bedrag voor de asbestsanering dat door de gemeente bevestigd is, in mindering te brengen op de afkoopsom voor het registergoed.
- 15.5 Indien de erfpachter niet overgaat tot een asbestonderzoek, wordt de gemeente hierbij gevrijwaard van claims en/of aanspraken terzake van de thans zichtbare en eventueel later te constateren aanwezigheid van asbest. De (kosten van een) eventuele sanering is alsdan geheel voor rekening en risico van de erfpachter. Voormelde bepaling zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van vestiging erfpacht worden ingeschreven.
- 15.6 De mededeling tot ontbinding als bedoeld in lid 4 dient goed gedocumenteerd te geschieden bij “aangetekende brief met bericht handtekening retour” of “telefaxbericht met verzendbevestiging”. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.
- 15.7 De datum van vestiging van het erfpachtrecht zoals genoemd in artikel 5 zal bij artikel 15.4 sub b worden opgeschort tot een door partijen in overleg nader te bepalen datum.
- 15.8 De situaties als genoemd in dit artikel leiden er niet toe dat partijen tot enige vergoeding van schade jegens elkander verschuldigd zijn.
- 15.9 De door de erfpachter verschuldigde waarborgsom zal bij ontbinding van de overeenkomst op grond van dit artikel aan erfpachter worden gerestitueerd danwel niet in rekening worden gebracht.
16. Ontbindende voorwaarde III: Bouwkundige keuring/ kwalitatieve verplichting
- 16.1 De erfpachter is bevoegd om tot één (1) maand na definitieve gunning voor rekening van de erfpachter een bouwkundige keuring te (laten) uitvoeren en de resultaten binnen die periode aan de gemeente te overleggen.
- 16.2 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 € 200.000,-- exclusief btw, bedragen, dan zijn de herstelkosten voor rekening en risico van de erfpachter. Indien naderhand blijkt dat er sprake is van meer ernstige constructieve gebreken in het registergoed, die niet blijken uit voormeld onderzoek, wordt de gemeente hierbij gevrijwaard van claims en/of aanspraken terzake. (De kosten van een) eventueel herstel is alsdan geheel voor rekening en risico van de erfpachter. Voormelde bepaling zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van vestiging erfpacht worden ingeschreven.
- 16.3 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 voor het betreffende object meer dan € 200.000,-- exclusief btw, bedragen, welke kosten vervolgens dienen te worden bevestigd door de gemeente, heeft de gemeente de volgende mogelijkheden:

Versie d.d. 17 november 2020

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: **7853807**

a. de overeenkomst te ontbinden tot uiterlijk één (1) maand na het overleggen van de onderzoeksresultaten aan de gemeente;

of

b. binnen negen (9) maanden na het overleggen van de onderzoeksresultaten aan de gemeente, de ernstige constructieve gebreken te herstellen;

of

c. het meerdere boven € 200.000,- van het geraamde bedrag aan herstelkosten dat door de gemeente bevestigd is, in mindering te brengen op de afkoopsom voor het registergoed.

- 16.4 Indien de erfpachter niet overgaat tot een bouwkundige keuring, wordt de gemeente hierbij gevrijwaard van claims en/of aanspraken terzake 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 erfpachter. Voormelde bepaling zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van vestiging erfpacht worden ingeschreven
- 16.5 De mededeling tot ontbinding als bedoeld in lid 3 dient goed gedocumenteerd te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging". Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.
- 16.6 De datum van vestiging van het erfpachtrecht zoals genoemd in artikel 5 zal bij artikel 16.3 sub b worden opgeschort tot een door partijen in overleg nader te bepalen datum.
- 16.7 De situaties als genoemd in dit artikel leiden er niet toe dat partijen tot enige vergoeding van schade jegens elkander verschuldigd te zijn.
- 16.8 De door de erfpachter verschuldigde waarborgsom zal bij ontbinding van de overeenkomst op grond van dit artikel aan de erfpachter worden gerestitueerd danwel niet in rekening worden gebracht.
17. Wanprestatie / ontbinding van de overeenkomst
- 17.1 Indien de erfpachter bij deze overeenkomst met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen in ernstige mate tekort schiet in de naleving daarvan - nadat de erfpachter door de gemeente schriftelijk in gebreke is gesteld - gedurende acht dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, is de erfpachter in verzuim. De gemeente kan in dat geval:
- nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel
 - de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst, uiterlijk op de overeengekomen datum van het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht 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 erfpachter 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.

Versie d.d. 17 november 2020

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Kenmerk: **7853807**

- 17.2 Indien nakoming wordt gevorderd verbeurt de erfpachter, na afloop van de in lid 1 bedoelde termijn van acht (8) 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 afkoopsom voor elke dag na het verstrijken van die acht (8) 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 erfpachter 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 afkoopsom. 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.
- 17.3 In het geval de overeenkomst is ontbonden, verbeurt de erfpachter 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 afkoopsom.
- 17.4 In het geval de overeenkomst is ontbonden en de feitelijke ingebruikname reeds heeft plaatsgevonden, is de erfpachter verplicht het registergoed onmiddellijk terug te leveren in de staat waarin het zich op het moment van ingebruikneming bevond.
- 17.5 Indien de erfpachter een boete heeft verbeurd, zal de gemeente de verbeurde boete innen uit de betaalde waarborgsom dan wel de ontvangen gelden uit hoofde van de ingeroepen bankgarantie.
18. Bekendheid met de inhoud van de overeenkomst
De erfpachter verklaart dat hij, voordat hij deze overeenkomst ondertekend heeft, kennis heeft genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie van de gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hem voldoende voor ogen staan.
19. Bedenktijd
Indien de erfpachter 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 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 erfpachter 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.
20. Bijlagen
De onderstaande bijlagen maken een onverbreekelijk onderdeel uit van deze overeenkomst:
1. Uitgiftetekening A 39.588 d.d. 17 november 2020 (partijen genoegzaam bekend, zoals nader aangeduid in het Inschrijfformulier, tekening na inschrijving aan te hechten door gemeente).
 2. Inschrijvingsformulier (partijen genoegzaam bekend, na inschrijving aan te hechten door gemeente)

Versie d.d. 17 november 2020

paraaf gemeente:

paraaf erfpachter:

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Investeren en Exploiteren

Kenmerk: **7853807**

3. Inschrijvingsleidraad (partijen genoegzaam bekend, zoals nader aangeduid in het Inschrijfformulier aan te hechten door gemeente)
4. Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (partijen genoegzaam bekend);
5. Nota('s) van Inlichtingen (partijen genoegzaam bekend, zoals nader aangeduid in het Inschrijfformulier)
6. AVZ 2012

Aldus overeengekomen te Utrecht, te

De gemeente, d.d. De erfpachter, d.d.

.....
 (handtekening) (handtekening(en))

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).

paraaf gemeente:

Versie d.d. 17 november 2020

paraaf erfpachter: