

**KOOPOVEREENKOMST BERNADOTTELAAN-MONNETLAAN**

Concept d.d. 31 oktober 2019

### Concept uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden.

#### Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze conceptovereenkomst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten de Ontwikkelingsovereenkomst aan te gaan en de Ontwikkelingsovereenkomst 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.

Ondergetekenden,

- De gemeente Utrecht, kantoorhoudende te Utrecht (3521 AZ), Stadsplateau 1 (postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ....., van de gemeente Utrecht, hierna te noemen "de Gemeente",
- en
- ..... B.V., gevestigd te ....., ingeschreven in het handelsregister onder nummer ..... te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder ..... B.V., gevestigd te ....., ingeschreven in het handelsregister onder nummer ....., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders, de heren ....., hierna te noemen "de koper",

tezamen hierna te noemen: "Partijen",

in aanmerking nemende dat:

- de gemeente eigenaresse is van percelen grond met 11 woningen, gelegen nabij de Bernadottelaan-Monnetlaan te Utrecht, zoals weergegeven op de tekening met het nummer A 39.082 (bijlage 1);
- de gemeente de 11 woningen wil laten renoveren;
- de gemeente in ..... 2019 een selectieprocedure is gestart ten behoeve van de levering van 11 woningen, waarbij ontwikkelaars zijn uitgenodigd om een schetsontwerp met een toelichting op hun visie op duurzaamheid en op stedenbouw/beeldkwaliteit in te dienen alsmede om een grondbod te doen;
- de voorwaarden waaronder de levering en de ontwikkeling dient plaats te vinden, door de gemeente zijn vastgelegd in de "Selectieleidraad locatie Bernadottelaan-Monnetlaan" d.d. ....2019, waarvan deze overeenkomst deel uitmaakt, evenals de nadien in aanvulling op deze selectieleidraad opgestelde Nota's van Inlichtingen d.d. .... 2019 (bijlage 2);
- de gemeente naar aanleiding van de selectieprocedure de koper, op grond van het door haar ingediende schetsontwerp (bijlage 3) en het verifiërende gesprek van ..... 2020 (bijlage 4) over de verdere uitwerking van dit schetsontwerp, heeft geselecteerd ten behoeve van de renovatie van de onderhavige woningen;

- de gemeente ter uitvoering van de selectieprocedure aan de koper de percelen grond (waarop de verbouwing dient plaats te vinden) in volle eigendom zal leveren met inachtneming van de in deze overeenkomst vastgelegde voorwaarden en de Algemene verkoopvoorwaarden voor de levering in eigendom van gronden gemeente Utrecht 2014 (hierna te noemen de "AV 2014") (bijlage 5);
- de selectieleidraad en deze overeenkomst één geheel vormen, waarbij in geval van (vermeende) discrepantie(s) de gemeente bepaalt welke bepaling prevaleert. Met uitzondering van de in deze overeenkomst op daartoe aangegeven plaatsen, de in de overeenkomst aangegeven keuzeblokken en de in de overeenkomst nader in te vullen gegevens, zal deze overeenkomst na de selectie niet gewijzigd kunnen worden, tenzij de uitkomst van het geselecteerde plan dit naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk maakt.
- de gemeente in een voorkomend geval met een deelnemer in overleg zal treden over de mogelijk nog door te voeren wijzigingen;
- de deelnemer zelf geen recht heeft om deze overeenkomst te wijzigen.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

## I. DE OVEREENKOMST

### 1. Definities.

- 1.1 Tenzij uitdrukkelijk uit de tekst van deze overeenkomst het tegendeel blijkt, hebben de volgende begrippen in deze overeenkomst de navolgende betekenis:

#### **Definitief Ontwerp:**

Het Definitief Ontwerp van het bouwplan, zijnde:

de vastlegging van het verbouwplan voor wat betreft de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:

- (a) de ruimtelijke en architectonische bepaling van het verbouwplan;
- (b) de bouwkundige integratie van de constructies en W-/E-installaties;
- (c) de materialisering en dimensionering van het bouwkundig werk en principe-detaillering voor zover nodig voor de architectonische bepaling.

Deze vastlegging houdt onder meer in het maken van:

- I. tekeningen met een schaal van 1:100 van alle plattegronden, van de gevels en van de belangrijkste doorsneden;
- II. een gedetailleerde omschrijving van de toe te passen constructies, installaties, materialen, afwijkingen en kleuren; en
- III. een oppervlakte- en inhoudsbepaling.

#### **Planproducten:**

Het Voorlopig Ontwerp (V.O.) en het Definitief Ontwerp (D.O.) die de koper in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst moet vervaardigen en opleveren.

#### **Renovatie-opgave:**

De door de koper te renoveren opstallen, bestaande uit:

11 woningen met bergingen, 11 voortuinen en 10 achtertuinen, in het bouwblok op de hoek Bernadottelaan-Monnetlaan, als omschreven in de "Selectieleidraad locatie Bernadottelaan-Monnetlaan", waarbij het parkeren ten behoeve van de functie woningbouw en het bezoekersparkeren wordt opgelost in de openbare ruimte.

**Tekening:**

De verkooptekening met nummer A 39.082 waarvan een exemplaar als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

**Voorlopig Ontwerp:**

Het Voorlopig Ontwerp van het verbouwplan, zijnde de globale voorstelling van het verbouwplan voor wat betreft de situering, de architectonische verschijningsvorm, de hoofdindeling, de structurele en constructieve opzet en de financiële aspecten, met als resultaat:

- (a) een ruimtelijke en architectonische voorstelling van het verbouwplan;
- (b) toetsing en inpassing door middel van ruimtelijke reservering voor de constructies en W-/E-installaties;
- (c) een voorlopige raming van de bouwkosten;
- (d) een globaal inzicht in de opbouw van de investeringskosten.

1.2 Zonder verlies van inhoudelijke betekenis kunnen definities in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

2. Aanduiding perceel.

2.1 De Gemeente zal aan koper verkopen percelen grond met opstallen, gelegen te Utrecht, nabij de Bernadottelaan-Monnetlaan, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, nummers 1835, 1822, 1846, 1852, 1832, 2597, 1831, 2641, 2642 (allen geheel), in totaal groot circa 2.068 m<sup>2</sup>, zoals op de aan deze overeenkomst gehechte tekening nummer A 39.082 schetsmatig is aangegeven met een enkelvoudige arcering.

3. Renovatie-opgave.

3.1 De in opdracht van de koper vervaardigde en bij het selectieprocedure ingediende schetsontwerp d.d. .... 2019, (bijlage 3) dient te worden uitgewerkt op basis van het gestelde in dit artikel. De te ontwikkelen Renovatie-opgave zal in de fasen van Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp aan de gemeente, afdelingen Stedenbouw/Welstand en Milieu/Duurzaamheid, ter goedkeuring worden voorgelegd.

3.2 De koper dient het door hem bij de selectieprocedure ingediende schetsontwerp met inachtneming van de opmerkingen op het plan zoals vermeld in het verslag (d.d. .... 2019) van het verifiërend gesprek (bijlage 4) uit te werken in een Voorlopig Ontwerp en dit Voorlopig Ontwerp bij de gemeente in te dienen binnen de daarvoor, conform de in artikel 3 lid 5 bedoelde planning, opgenomen termijn. Het Voorlopig Ontwerp van de Renovatie-opgave dient, zulks ter beoordeling van de gemeente, te voldoen aan:

- de in de "Selectieleidraad locatie Bernadottelaan-Monnetlaan" d.d. .... 2019 opgenomen richtlijnen en randvoorwaarden;
- de grenzen op de Verkooptekening met het nummer A 39.082, met dien verstande dat op verzoek van de koper en na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente van voormelde documenten kan worden afgeweken. Bij haar afweging tot het al dan niet verlenen van voormelde toestemming zal de gemeente jegens de koper de eisen van redelijkheid en billijkheid in acht nemen. Aan het verlenen van haar toestemming kan de gemeente (financiële) voorwaarden verbinden, onder andere ter compensatie van door de gemeente dan wel door haar ingeschakelde derden voor de realisatie van de afwijking(en) te maken kosten. Voorafgaand aan het besluit tot het al dan niet verlenen van toestemming zal de gemeente met de koper in overleg treden over aan de toestemming te verbinden (financiële) voorwaarden.

3.3 De koper zal een Definitief Ontwerp van de Renovatie-opgave bij de gemeente indienen binnen de daarvoor, conform de in artikel 3 lid 5 bedoelde planning, opgenomen termijn. Het Definitief Ontwerp van de Renovatie-opgave moet gebaseerd zijn op het door de gemeente (afdeling Milieu/Duurzaamheid c.q. Stedenbouw en Welstand) goedgekeurde Voorlopig Ontwerp. Tevens moet genoemd Definitief Ontwerp voldoen aan de in lid 2 van dit artikel genoemde toetsingskaders.

- 3.4 De koper is verplicht uiterlijk ..... 2020, een ontvankelijke aanvraag in te dienen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de Renovatie-opgave. Deze aanvraag dient gebaseerd te zijn op het door de gemeente (afdelingen Milieu/Duurzaamheid c.q. Stedenbouw en Welstand) goedgekeurde Definitief Ontwerp en dient te voldoen aan het in deze overeenkomst opgenomen gebruik en aan het gestelde in de van toepassing zijnde (overige) publiekrechtelijke regelgeving, waaronder het Bouwbesluit en de Utrechtse Bouwverordening.  
De indiening van de ontvankelijke aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning door de koper mag pas geschieden nadat de koper op de concept aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning een akkoord heeft verkregen van de gemeente (afdelingen Milieu/Duurzaamheid c.q. Stedenbouw en Welstand), waarbij de gemeente in ieder geval toetst aan de in artikel 3.2 opgenomen documenten (met inbegrip van tussen partijen overeengekomen afwijkingen hiervan).  
De definitieve aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning dient vervolgens gelijklopend te zijn aan de door de gemeente geaccordeerde concept aanvraag. De koper is ervan op de hoogte dat de accordering van de concept aanvraag door de gemeente geen garantie is voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.
- 3.5 Ten behoeve van de ontwikkeling van de Renovatie-opgave is een Planning opgesteld, die als bijlage 6 aan deze overeenkomst is gehecht. Afwijkingen van de planning door de koper zijn enkel mogelijk voor zover dit in onderling overleg overeen is gekomen en vervolgens schriftelijk is vastgelegd.
- 3.6 De koper is bij de planuitwerking verplicht het Definitief Ontwerp aan te leveren in dgn (MicroStation) formaat of dwg (AutoCad) formaat met RD coördinaten en hoogtematen in NAP. Het gaat hierbij om de buitenzijde van het/de bouwblok(ken) (gevels en daken).  
Alle namen, lagen en coderingen, met uitzondering van legenda eenheden, maten en materialen, zijn uniek en komen maar één keer voor in het model. Bij het model worden ook de beschrijvingen van alle coderingen meegeleverd in een tekstbestand.
4. Koopprijs en kosten.
- 4.1 De koopprijs van het onderhavige percelen grond met opstallen bedraagt EUR ..... kosten koper, te vermeerderen met 2% indexering vanaf 1 januari 2020 tot en met de datum van levering dan wel - indien eerder - tot en met de ingangsdatum van de rentevergoeding.
- 4.2 De over de koopprijs verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening en risico van de koper.
- 4.3 Alle kosten, rechten en belastingen die verband houden met deze verkoop zijn voor rekening van de koper. Hiertoe behoren de kosten van de aktekening ad EUR 545,- exclusief BTW.
- 4.4 De betaling van de verschuldigde omzetbelasting en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het verlijden van de overeenkomst van koop en verkoop. De Gemeente stemt er mee in, dat de notaris het bedrag onder zich houdt totdat zeker is dat het registergoed geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
5. Rentevergoeding.
- 5.1 Met ingang van twee maanden nadat het Bestuursbesluit tot verkoop is genomen, of zoveel eerder als de percelen grond met opstallen - na voorafgaande toestemming van de gemeente - feitelijk in gebruik wordt genomen, is de koper een rentevergoeding verschuldigd op jaarbasis gelijk aan 8% over de in artikel 4.1 genoemde koopprijs exclusief indexering.
- 5.2 De rentevergoeding moet telkens voor een periode van zes maanden bij vooruitbetaling worden voldaan. Bij het verlijden van de leveringsakte zal eventueel teveel betaalde rentevergoeding met het door de koper verschuldigde worden verrekend.
- 5.3 Over betaalde c.q. nog te betalen rentevergoeding is de koper omzetbelasting verschuldigd tot de datum waarop de grond feitelijk in gebruik is genomen.
- 5.4 Over betaalde c.q. nog te betalen rentevergoeding is de koper eveneens omzetbelasting verschuldigd indien de verkoop geen doorgang vindt.

## 6. Waarborgsom.

- 6.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit deze koopovereenkomst en tot betaling van de koopprijs is de koper aan de Gemeente een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van 10% van de in artikel 4.1 genoemde koopsom, zijnde een bedrag ad EUR ..... exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.  
De waarborgsom dient door de koper binnen veertien dagen na verzending van een daartoe strekkende nota aan de Gemeente te worden voldaan.
- 6.2 De eerste helft van de waarborgsom wordt bij de eigendomsoverdracht van het hiervoor in artikel 2.1 genoemde perceel op de nota van afrekening van de hierna in artikel 8.1 genoemde notaris tussen de koper en de Gemeente verrekend  
De tweede helft van de waarborgsom wordt aan de koper gerestitueerd nadat de renovatie van de opstallen conform het bepaalde in deze overeenkomst is voltooid en nadat een verklaring kan worden afgegeven dat de opstallen voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en zijn gerenoveerd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. De waarborgsom wordt eveneens aan de koper gerestitueerd indien de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van de koper is ontbonden, danwel indien de Gemeente - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel 9 omschreven wijze - in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.
- 6.3 De waarborgsom vervalt aan de Gemeente, indien de koper, anders dan door een niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht) niet of niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen genoemd in art. 6.1. en de koper ingebreke is gesteld op de in artikel 9 omschreven wijze, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente op verdere schadevergoeding en/of tot ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in art. 9.1.  
Bij het vervallen van de waarborgsom aan de Gemeente is de koper over de waarborgsom omzetbelasting verschuldigd.
- 6.4 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.  
Deze bankgarantie dient:  
a. onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd - te bevatten;  
b. voort te duren tot minimaal één maand na de overeenkomstig artikel 8 van toepassing zijnde (uiterste) datum van levering voor wat betreft het gehele bedrag van de krachtens artikel 6.1 verschuldigde waarborgsom, en  
c. in te houden dat het bedrag op eerste vordering van de gemeente, zonder opgaaf van redenen, zal worden uitgekeerd door storting op een door de gemeente aan te geven bankrekening.

## 7. Vergunningen.

- 7.1 De koper dient uiterlijk ..... een aanvraag in te dienen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning conform artikel 3.4 van deze koopovereenkomst, die voldoet aan de in deze overeenkomst opgenomen bestemming en gebruik en tevens voldoet aan de van toepassing zijnde publiekrechtelijke regelgeving, waaronder begrepen het gestelde in het Bouwbesluit en de Utrechtse Bouwverordening.
- 7.2 Indien de omgevingsvergunning ten gevolge van een voorlopige voorziening door de president van de rechtbank, sector bestuursrecht wordt geschorst en/of door de rechtbank, sector bestuursrecht wordt vernietigd, zullen partijen nader overleg plegen over de dan ontstane situatie met als doel om te bezien op welke wijze tot realisatie kan worden overgegaan.

## 8. Datum van Eigendomsoverdracht.

- 8.1 De leveringsakte zal worden verleden uiterlijk twee maanden nadat het bestuursbesluit tot verkoop is genomen. De akte zal worden verleden door de door koper aangewezen notaris.
- 8.2 Indien tegen de omgevingsvergunning een verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing bij de president van de rechtbank, sector bestuursrecht is ingediend wordt de in art. 8.1. vermelde termijn verlengd en wel tot één maand is verlopen nadat de president van de rechtbank uitspraak heeft gedaan.
- 8.3 Indien de termijn van artikel 8.1 van deze koopovereenkomst is verstreken en de Gemeente de opstallen nog niet kan leveren vrij van huur en gebruik, is de Gemeente gerechtigd deze termijn te verlengen tot uiterlijk ..... 2020.

9. Ontbinding van de overeenkomst, wanprestatie.

- 9.1 Indien één van de partijen bij deze overeenkomst met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen tekortschiet en de naleving daarvan - nadat de wederpartij hem daartoe schriftelijk ingebreke heeft gesteld – gedurende 8 dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, is deze partij in verzuim.  
De wederpartij heeft als dan de keus tussen:  
a. nakoming van de overeenkomst te vorderen, dan wel  
b. de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst uiterlijk op de eventueel overeengekomen transportdatum te ontbinden.  
Ontbinding geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven aan de wederpartij; één en ander onverminderd het recht tot het vorderen van volledige schadevergoeding met rente en kosten.
- 9.2 Onverminderd het recht op ontbinding op grond van artikel 9.1, geven gewijzigde marktomstandigheden geen recht om de onderhavige overeenkomst te ontbinden noch om aanpassing daarvan te verlangen.

10. Bevoegde rechter.

- 10.1 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.

11. Staat van het onroerend goed.

- 11.1 De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, welke met betrekking tot het onderhavige perceel grond zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld. Voorts aanvaardt de koper uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het perceel grond die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de koper geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.
- 11.2 Het registergoed zal bij de leveringsakte of bij eerdere in gebruikname als dan met inachtneming van alle voorwaarden en verplichtingen van deze overeenkomst de feitelijke eigenschappen bezitten, die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper zal de percelen grond in gebruik nemen ten behoeve van wonen. De percelen grond met opstallen zullen (overigens) worden geleverd in de staat waarin zij zich bevinden ten tijde van de datum van het notarieel transport, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van huur en/of gebruik, hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 11.3 In afwachting van definitieve kadastrale inmeting van de percelen grond zullen de grenzen van de percelen grond, indien nodig en op verzoek van de koper, door of vanwege de Gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.
- 11.4 Indien de percelen grond na de oplevering alsnog moet worden opgehoogd of afgegraven, is de koper verplicht dit voor eigen rekening uit te voeren, inclusief de eventueel noodzakelijke kosten voor de verwerking en het storten van de vrijkomende grond.
- 11.5 De Gemeente zal percelen grond leveren die in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt zullen zijn voor de onder artikel 12 lid 1 genoemde bestemming.
- 11.6 Op basis van het als bijlage 8 toegevoegde Verkennend bodemonderzoeksrapport Monnetlaan te Utrecht van Tauw B.V. te Utrecht d.d. 30 augustus 2019 met het kenmerk R001-1272146ESK-V01-nda-NL verklaart de Gemeente dat de percelen grond geschikt mogen worden geacht voor de beoogde bestemming/gebruik, zoals onder artikel 12 lid 1 omschreven.
- 11.7 De gemeente is bekend met het feit dat er zich asbest bevindt in de woningen. De gemeente heeft een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het asbestinventarisatierapport opgemaakt d.d. 6 september 2019 door Boot B.V. te Veenendaal is ter informatie als bijlage aan deze overeenkomst gehecht (bijlage 9). Deze asbestinventarisatie kan echter slechts worden gezien als indicatie omtrent de aanwezigheid van asbest in het registergoed. De koper dient met deze asbestinventarisatie rekening te houden, doch kan aan de inhoud van voormelde inventarisatie geen enkel recht ontleen jegens de gemeente.

- 11.8 De koper heeft het recht voor de juridische eigendomsoverdracht het registergoed te inspecteren.
- 11.9 De Gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst bepaalde.
- 11.10 De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken, die dat normale gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn op het moment van het tekenen van deze overeenkomst.
12. Kettingbeding: Bestemming en gebruik.
- 12.1 De te verkopen percelen grond zijn bestemd voor de renovatie van 11 woningen.
- 12.2 De koper verplicht zich jegens de gemeente tot het gestelde in dit artikel.  
Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het eigendomsrecht, dan wel vestiging van een zakelijk recht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de in dit artikel genoemde verplichtingen, deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het eigendomsrecht of rechthebbende op het zakelijk recht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen bij wijze van kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting.
- 12.3 In geval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in dit artikel verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een boete van ten hoogste tweemaal het bedrag van de als dan geldende grondwaarde van het verkochte, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van verhaal zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.
13. Risico overgang
- 13.1 Het perceel grond is vanaf het moment van tekenen van de leveringsakte voor risico van de koper, tenzij de feitelijke ingebruikneming eerder plaats heeft, in welk geval het risico van tenietgaan en waardeverandering met ingang van die dag overgaat.
14. Toepassing AVV 2014
- 14.1 Deze verkoop vindt plaats onder de Algemene verkoopvoorwaarden voor de levering in eigendom van gronden gemeente Utrecht (AVV 2014), tenzij daarvan in deze overeenkomst wordt afgeweken danwel ter aanvulling op de AVV 2014 bijzondere bedingen en/of voorwaarden worden gesteld. Koper is bekend met de AVV 2014. De koper verklaart een exemplaar van de AVV 2014 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn
15. Kettingbeding: Doorverkoop 11 woningen
- 15.1 Het is de koper alleen toegestaan de gekochte percelen grond met opstallen door te verkopen nadat is voldaan aan de in artikel 3 van deze overeenkomst opgenomen Renovatie-opgave. De koper is verplicht om elk van de 11 woningen separaat te verkopen aan particulieren, waarmee hij een koopovereenkomst sluit. De koper dient hiertoe uiterlijk 1 maand voor de datum van de leveringsakte de desbetreffende koopovereenkomst ter goedkeuring aan de gemeente voor de leggen
- 15.2 In geval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in dit artikel verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een boete van ten hoogste tweemaal het bedrag van de als dan geldende grondwaarde van het verkochte, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van verhaal zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.
16. Kettingbeding: Bebouwing en inrichting van het verkochte
- 16.1 De koper is verplicht binnen twee maanden na het passeren van de akte van levering en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, te beginnen met de integrale renovatie van de 11 woningen overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. De renovatie dient regelmatig te worden voortgezet, doch uiterlijk binnen 1 jaar na het start bouw zover te zijn voltooid dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat de gerenoveerde woningen voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening, zijn verbouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning en op reguliere wijze in gebruik kunnen worden genomen.



- 16.2 De inrichting van de bouwplaats dient op de te verkopen percelen grond te geschieden.
- 16.3 Schade als gevolg van de verbouw van de 11 woningen door of vanwege de koper toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de koper aan de gemeente worden vergoed.
- 16.4 De koper is verplicht de 11 woningen te renoveren conform de aan deze overeenkomst gehechte renovatieverplichting/verbeterplicht, zulks met inachtneming van de daarin gestelde bepalingen (bijlage 7).
- 16.5 In geval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in dit artikel verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een boete van ten hoogste tweemaal het bedrag van de als dan geldende grondwaarde van het verkochte, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van verhaal zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.
17. Planschade.
- 17.1 De koper is aansprakelijk voor schade die derden veroorzaken wegens het tot stand brengen van de vereiste planologische maatregelen die nodig zijn voor het tot stand kunnen brengen van het Renovatieplan. Hieronder wordt in ieder geval begrepen de planschade ex artikel 6.1 Wro wegens de noodzakelijkerwijs gevolgde planologische procedure(s) om het Verbouwplan mogelijk te maken. Afhandeling geschiedt conform de "Planschadeverordening 2009" (Bijlage 10).
- 17.2 De koper vrijwaart de gemeente voor onder het vorige lid bedoelde schade. Tenzij anders is overeengekomen, zal de gemeente zo spoedig mogelijk na een onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade dit bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen. De koper verplicht zich de desbetreffende bedragen na deze schriftelijke mededeling binnen dertig dagen na de datum van verzending van de mededeling aan de gemeente over te maken door storting op een door de gemeente aan te geven bankrekeningnummer onder vermelding van planschadekosten project "Bernadottelaan-Monnetlaan".
18. Kostenverhaal
- 18.1 De in artikel 4.1 van deze overeenkomst genoemde koopsom dient ter dekking van de gemeentelijke plankosten, zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wro.
19. Bekendheid met de inhoud van de overeenkomst
- 19.1 De koper verklaart dat hij voordat hij deze koopakte 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.

## 20. Bijlagen

20.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: Tekening nummer A 39.082 d.d. ....;

Bijlage 2: "Selectieleidraad locatie Bernadottelaan-Monnetlaan" d.d. .... 2019, met aanvullende Nota("s) van Inlichtingen d.d. .... 2019;

Bijlage 3: Schetsontwerp koper d.d. ....;

Bijlage 4: Vergaderverslag verifiërend gesprek d.d. .... 2019;

Bijlage 5: AVV 2014 (partijen genoegzaam bekend);

Bijlage 6: Planning d..d .....

Bijlage 7: Renovatieplicht/verbeterplicht

Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoeksrapport Monnetlaan te Utrecht van Tauw B.V. te Utrecht d.d. 30 augustus 2019 met het kenmerk R001-1272146ESK-V01-nda-NL;

Bijlage 9: Asbestinventarisatie d.d. 6 september 2019 van bureau Boot te Veenendaal

Bijlage 10: Planschadeverordening 2009 (partijen genoegzaam bekend)

20.2 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.

Aldus overeengekomen te Utrecht, d.d. 2020

De Gemeente

De koper,

Handtekening

Handtekening

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. 29 januari 2019, (Mandaatregister Gemeente Utrecht 2019), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2019, nummer 37146 en zoals gepubliceerd op 15 februari 2019 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 1 februari 2019, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2019, nummer 37184 en zoals gepubliceerd op 15 februari 2019, alsmede het besluit van de Directeur (IRM) Stedelijke Ontwikkeling en Economie en de Directeur (IRM) Ruimtelijke Kwaliteit en Mobiliteit d.d. 1 februari 2019, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2019, nummer 37175 en zoals gepubliceerd op 15 februari 2019 (Ondermandaat en volmacht Ruimte)