

## OVEREENKOMST UITGIFTE IN ERFPACHT

### Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, Het Zand

Opsteller <NAAM>  
Dossiernaam Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand  
Zaaknummer <ZAAKSYSTEEM>  
Versie <CONCEPT - NUMMER>  
Datum <DATUM>

#### Model overeenkomst

Deze model overeenkomst maakt deel uit van de selectieleidraad. Met uitzondering van de in deze model overeenkomst aangegeven keuzeblokken en de in deze model overeenkomst nader in te vullen gegevens en voor zover uit deze model overeenkomst niet anders blijkt, zal deze model overeenkomst na de selectie niet gewijzigd kunnen worden, tenzij de uitkomst van het geselecteerde plan dit naar het oordeel van de gemeente Utrecht noodzakelijk maakt. De gemeente zal in het voorkomende geval met de deelnemer in overleg treden over de door te voeren wijzigingen. De deelnemer heeft zelf geen recht om de model overeenkomst te wijzigen.

#### 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. Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei overeenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen, totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht is besloten de overeenkomst aan te gaan en de overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat dan heeft geen der partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten hoe dan ook genaamd en in welke vorm dan ook.

#### Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Kenmerk: **zaaknummer**

## INHOUDSOPGAVE

1	Definities.....	4
2	Ontwikkeling Bouwplan .....	7
3	Vergunningen .....	8
4	Goedkeuring Planproducten Erfpachter .....	9
5	Planteam .....	10
6	Riolering, nutsvoorzieningen, Openbare ruimte.....	11
7	Uitgifte in erfpacht .....	12
8	Grondprijs en kosten .....	12
9	Datum van uitgifte .....	13
10	Rentevergoeding.....	13
11	Eerdere ingebruikneming .....	13
12	Waarborgsom, bankgarantie.....	14
13	Tekortkoming, verzuim, ontbinding .....	15
14	Bibob .....	16
15	Informatie- en onderzoeksplicht .....	17
16	Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid Erfpachter .....	17
17	Overdracht van rechten en verplichtingen .....	17
18	Informatieverstrekking aan derden.....	18
19	Omgevingswet.....	18
20	Rechtskeuze en geschillenregeling.....	18
21	Algemene voorwaarden .....	18
22	Risico-overgang .....	19
23	Staat van het Perceel grond.....	19
24	Lasten en beperkingen.....	20
25	Bestemming en gebruik .....	20
26	Autoparkeerplaatsen .....	21
27	Parkeervergunningen .....	21
28	Bebouwing en inrichting van het Perceel grond.....	21
29	Eisen Bouwplan.....	22
30	Bodemverontreiniging .....	23
31	Schade en hinder .....	23
32	Kabels, leidingen e.d.....	23
33	Zakenrechtelijke werking, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen .....	23
34	Toestemming splitsing Erfpachtrecht.....	24
35	Recht van opstal <b>&lt;BRUGGEN EN LEIDINGEN POMPPUT&gt;</b> .....	24
36	Boetebepaling .....	24
37	Bijlagen.....	25

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

#### ONDERGETEKENDEN:

**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 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <@@>, hierna te noemen: '**Gemeente**',

en

1. <NAAM>, gevestigd te <PLAATS> aan de <ADRES>, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer <NUMMER>, en rechtsgeldig vertegenwoordigd door <NAAM> in de functie van <FUNCTIE>, hierna te noemen: '**Erfpachter**',

Gemeente en Erfpachter hierna gezamenlijk ook te noemen '**Partijen**' of ieder afzonderlijk '**Partij**'

#### OVERWEGENDE DAT:

- Gemeente eigenaar is van het Perceel grond;
- het Perceel grond krachtens het Omgevingsplan de functie '<FUNCTIE>' heeft;
- Gemeente het Perceel grond binnen deze functie ontwikkeld wenst te zien ten behoeve van de realisatie van vijf (5) vrije sector woningen (vrijstaande villa's) met minimaal twee (2) autoparkeerplaats(en) per woning op eigen terrein;
- het College van de gemeente Utrecht op 23 september 2003, geactualiseerde van 20 oktober 2011 voor het Perceel grond het Stedenbouwkundig Plan heeft vastgesteld;
- Gemeente een selectieprocedure heeft gevoerd ten behoeve van de ontwikkeling en uitgifte in erfpacht van het Perceel grond waarbij een aantal ontwikkelaars, waaronder Erfpachter, is voorgeselecteerd om een plan in te dienen en een bod te doen;
- de voorwaarden voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en de uitgifte in erfpacht door Gemeente zijn vastgelegd in de Selectieleidraad, waarvan het model van deze Overeenkomst deel uitmaakt <OPTIE: evenals de nadien in aanvulling op de Selectieleidraad opgestelde Nota van Inlichtingen>;
- Erfpachter een Aanbieding heeft gedaan;
- Gemeente op grond van de door Erfpachter ingediende Aanbieding, het op <DATUM> gepresenteerde Schetsplan en het verifiërende gesprek d.d. <DATUM> over de verdere uitwerking van het Schetsplan Erfpachter heeft geselecteerd ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan;
- Gemeente ter uitvoering van de selectieprocedure het Perceel grond aan Erfpachter in erfpacht zal uitgeven met inachtneming van de in de Overeenkomst vastgelegde voorwaarden;

#### ZIJN HET VOLGENDE OVEREEENGEKOMEN:

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

## A. ALGEMENE CONTRACTSBEPALINGEN

### 1 Definities

Tenzij uit de tekst van de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, hebben de volgende begrippen in de Overeenkomst de navolgende betekenis. Deze definities kunnen in deze Overeenkomst zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt zonder verlies van betekenis. Deze definities maken integraal deel uit van de Overeenkomst:

- 1.1 Aanbieding  
aanbieding van Erfpachter met het Schetsplan (**BIJLAGE 1**);
- 1.2 Akte van vestiging  
de notariële akte van vestiging, waarbij het Perceel grond in erfpacht wordt uitgegeven;
- 1.3 AV 1989  
de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Utrecht op 22 juli 1989 en opgenomen in een akte van depot op 25 juli 1989 verleden voor mr. H.A. Teijen, destijds notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) op 26 juli 1989 in deel 6242 nummer 19 (**BIJLAGE 2**);
- 1.4 Bkl  
Besluit kwaliteit leefomgeving;
- 1.5 Bouwplan  
het door Erfpachter voor het Perceel grond te ontwikkelen en te realiseren bouwplan, zoals omschreven in artikel <25> (Bestemming en gebruik);
- 1.6 Bruikbare Omgevingsvergunning  
Omgevingsvergunning waartegen binnen de voorgeschreven wettelijke termijn:
  - geen bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift is ingediend, of
  - een bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift zonder schorsingsverzoek is ingediend, of
  - een bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift met schorsingsverzoek is ingediend en dit verzoek is ingetrokken of door een bevoegde rechterlijke instantie is afgewezen;
- 1.7 BW  
Burgerlijk Wetboek;
- 1.8 College  
college van burgemeester en wethouders van gemeente Utrecht;
- 1.9 Compleet afgebouwde woning  
Is een volledige woning, inclusie keuken (keukencheque is ook mogelijk), tegelwerk, sanitair (sanitaircheque is ook mogelijk), installaties en energiesystemen en parkeerplaats;
- 1.10 Definitief ontwerp  
het definitief ontwerp van het Bouwplan, zijnde een gedetailleerde voorstelling van het Bouwplan, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur,

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties, met als resultaat:

- a. de definitieve stedenbouwkundige inpassing van het Bouwplan,
- b. vastlegging van de definitieve ruimtelijke indeling,
- c. vastlegging van de architectonische verschijningsvorm,
- d. (globale) bepaling van toe te passen materialen, afwerkingen en bouwtechnische uitwerking t.b.v. de definitieve beeldvorming,
- e. vastlegging van het definitieve ontwerp voor de buitenruimte ('Kavelinrichtingsplan'),
- f. BENG-berekeningen en berekeningen van geluidsbelasting van de DO-ontwikkeling,
- g. uitwerking van de definitieve hoofdropzet van de draagconstructies, inclusief ontwerpberoekeningen,
- h. de definitieve hoofdropzet van de installaties, inclusief definitieve installatieberoekeningen en capaciteitsbepalingen,
- i. integratie van de deelontwerpen (bouwkundig, constructief, installatietechnisch),
- j. brandveiligheidsadviezen,
- k. een oppervlakte- en inhoudsbepaling;

#### 1.11 Erfpachtrecht

het ter uitvoering van de Overeenkomst te vestigen recht van erfpacht op het Perceel grond;

#### 1.12 Grondprijs

het in artikel 8 (Grondprijs en kosten) genoemde bedrag dat voor het Erfpachtrecht overeenkomstig de waarde in het economisch verkeer, gelet op het toegestane gebruik, tussen Partijen is overeengekomen, zijnde de eenmalige afkoopsom voor de erfpachtcanon;

#### 1.13 IWK

Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit nieuwbouw (IWK)" d.d. 2007 (laatst gewijzigd op 1 februari 2016) (**BIJLAGE <NUMMER>**) of het daarvoor in de plaats tredende beleidskader;

#### 1.14 Kavelinrichtingsplan

ontwerp voor de buitenruimte, dat deel uitmaakt van het door Gemeente goedgekeurde Definitief ontwerp;

#### 1.15 Notaris

<OPTIE 1 notaris <NAAM> of een van de andere notarissen verbonden aan het notariskantoor <NAAM> te <PLAATSNAAM>;>

<OPTIE 2 de door Erfpachter aan te wijzen notaris> <OPTIE , die de goedkeuring van Gemeente behoeft>;>

#### 1.16 Omgevingsplan

het geldende omgevingsplan Utrecht;

#### 1.17 Omgevingsvergunning

omgevingsvergunning(en) voor de technische activiteit 'bouwen' en/of de omgevingsvergunning(en) omgevingsplanactiviteit bouwen die Erfpachter nodig heeft voor de realisatie van het Bouwplan conform het door Gemeente goedgekeurde Definitief ontwerp;

#### 1.18 Openbare ruimte

de openbare ruimte grenzend aan het Perceel grond;

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

- 1.19 Overeenkomst  
onderhavige overeenkomst uitgifte in erfpacht;

<OPTIE

**1.20 Nota van Inlichtingen**

de <AANTAL> in aanvulling op de Selectieleidraad opgestelde Nota<'s> van Inlichtingen d.d. <DATUM> met nummer <NUMMER(S)> (BIJLAGE <NUMMER>);>

1.21 Perceel grond

het Perceel grond, gelegen <nabij/aan> <ADRES>, kadastraal bekend gemeente <NAAM> sectie <LETTER> nummer(s) <NUMMER> (<gedeelte<lijk>), in totaal groot circa <AANTAL> m<sup>2</sup> <OPTIE BIJ GEDEELTELIJKE PERCELEN of zoveel meer of minder als bij nadere uitmeting zal blijken>, zoals op de tekening d.d. <DATUM> met kenmerk <KENMERK> (BIJLAGE <NUMMER>) schetsmatig is aangegeven met een <BESCHRIJVING ARCERING>arcering. Voornoemde tekening zal aan de Akte van vestiging worden gehecht;

1.22 Planning

de planning ten behoeve van de ontwikkeling van het Bouwplan (BIJLAGE <NUMMER>);

1.23 Planproducten

de producten en/of ontwerpen die Erfpachter in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst moet vervaardigen en opleveren, waaronder het Voorlopig ontwerp en het Definitief ontwerp;

1.24 Planteam

het in artikel 5 (Planteam) genoemde planteam;

1.25 Rentevergoeding

de in artikel 10 (Rentevergoeding) genoemde rentevergoeding;

1.26 Schetsplan

het in opdracht van Erfpachter vervaardigde schetsplan voor het Bouwplan '<NAAM>' d.d. <DATUM> met kenmerk <KENMERK>;

1.27 Selectieleidraad

de Selectieleidraad '<NAAM>' d.d. <DATUM> (BIJLAGE <NUMMER>);

1.28 Stedenbouwkundig plan

het stedenbouwkundig plan Het Zand Leidsche Rijn, geactualiseerde versie 20 oktober 2011 dat op 23 september 2003 door het College van de gemeente Utrecht is vastgesteld;

1.29 VON-prijs

vrij op naam-prijs, zijnde de prijs van een compleet afgebouwde koopwoning, inclusief minimaal twee (2) per woning op eigen terrein, waarbij de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning (overdrachts- of omzetbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte) voor zijn rekening neemt.

1.30 Voorlopig ontwerp

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

het voorontwerp van het Bouwplan, zijnde de globale voorstelling van het Bouwplan voor wat betreft de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten, met als resultaat:

- a. een stedenbouwkundige inpassing van het Bouwplan in de omgeving,
- b. een ontwerp van de functionele en ruimtelijke indeling en de architectonische verschijningsvorm,
- c. een conceptueel ontwerp voor de buitenruimte,
- d. verwerking van richtinggevend advies op het gebied van bouwfysica en akoestiek,
- e. een ontwerp van de hoofdopzet van de draagconstructie, inclusief voorlopige materiaalkeuze en globale dimensionering,
- f. een ontwerp van de hoofdopzet van de installaties, ten behoeve van de inpassing in het Bouwplan,
- g. integratie van de deelontwerpen (bouwkundig, constructief, installatietechnisch),
- h. een brandveiligheidsconcept;

#### 1.31 Vrije sector koopwoning

koopwoning met een VON-prijs boven de op het moment van verkoop van toepassing zijnde betaalbaarheidsgrens van het Rijk. Deze prijs is exclusief de koopsom voor eventuele gebouwde of ongebouwde autoparkeerplaatsen c.a.

#### 1.32 Waarborgsom

de in artikel 12 (Waarborgsom, bankgarantie) genoemde waarborgsom.

#### 1.33 Wet Bibob

Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

## 2 Ontwikkeling Bouwplan

- 2.1 Erfpachter heeft voor de ontwikkeling van het Bouwplan <NAAM ARCHITECHT(ENBUREAU)> als architect aangesteld <OPTIE, die de goedkeuring heeft van de door Gemeente aangestelde supervisor <NAAM SUPERVISOR> van <NAAM BUREAU SUPERVISOR>. Erfpachter is verantwoordelijk voor voldoende overleg tussen voornoemde architect en supervisor. Het overleg van Erfpachter met de supervisor vindt buiten het Planteam plaats.> Erfpachter is verplicht de esthetische controle gedurende de realisatie van het Bouwplan op te dragen aan voornoemde architect.
- 2.2 Ten behoeve van de ontwikkeling van het Bouwplan is de Planning opgesteld. Erfpachter mag alleen in overleg met en na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente afwijken van de Planning.
- 2.3 Erfpachter zal het Schetsplan uitwerken in een Voorlopig ontwerp met inachtneming van de opmerkingen van Gemeente op het Schetsplan zoals vermeld in het vergaderverslag van het verifiërend gesprek d.d. <DATUM> (BIJLAGE <NUMMER>) en dit Voorlopig ontwerp ter goedkeuring bij Gemeente indienen binnen de daarvoor in de Planning opgenomen termijn.
- 2.4 Het Voorlopig ontwerp moet, ter beoordeling van Gemeente, voldoen aan:
  - a. van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Bouwverordening van Gemeente;
  - b. het Omgevingsplan;
  - c. het Stedenbouwkundig Plan;
  - d. deze Overeenkomst;
  - e. de Nota van Inlichtingen,

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

- f. de in de Selectieleidraad opgenomen richtlijnen en randvoorwaarden;
- g. de grenzen van het matenplan <NAAM> d.d. <DATUM> (**BIJLAGE <NUMMER>**)<;>
- h. Bergingsopgave hemelwater ontwikkelaars deelgebied Het Zand;
- i. <OPTIE **de afwateringskaart Rioleringsplan <NAAM> BIJLAGE <NUMMER>**> <OPTIE **Hierin is de afwateringsrichting van het hemelwater weergegeven. Het hemelwater moet door middel van een infiltratie transportstelsel naar het grondwater worden geleid**><;>
- j. Integrale Woningkwaliteit Nieuwbouw (februari 2016);
- k. Bouwreglement;
- l. Utrechts Energieprotocol en toelichting;
- m. Nota Stallen en Parkeren, februari 2013 en addendum 28 maart 2019, Parkeervisie 2020-2021;
- n. Voorwaarden diervriendelijk bouwen;
- o. <OPTIE **OVERIGE STUKKEN**>.

Bij discrepantie tussen van toepassing zijnde wet- en regelgeving en de hiervoor opgenomen documenten, prevaleert de wet- en regelgeving. Bij discrepantie tussen de hiervoor opgenomen documenten, prevaleert het document dat hoger in de opsomming is opgenomen.

- 2.5 Erfpachter zal het door Gemeente goedgekeurde Voorlopige Ontwerp uitwerken in een Definitief ontwerp. Dit Definitief ontwerp zal Erfpachter ter goedkeuring bij Gemeente indienen binnen de daarvoor in de Planning opgenomen termijn. Het Definitief ontwerp moet voldoen aan de in vorig artikellid genoemde toetsingskaders.
- 2.6 Voordat het Voorlopig ontwerp en Definitief ontwerp ter goedkeuring worden voorgelegd aan Gemeente, moeten deze ter beoordeling worden voorgelegd aan de <adviescommissie voor welstand en monumenten Utrecht ('welstandsommissie') / in lid 1 van dit artikel genoemde supervisor>.
- 2.7 Erfpachter is 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 Bouwplan (gevels en daken) die op een stedenbouwkundig niveau zijn uitgewerkt.  
Alle namen, lagen en coderingen, met uitzondering van legenda eenheden, maten en materialen, zijn uniek en komen maar één keer voor in het aan te leveren 3D-model. Bij het model worden ook de beschrijvingen van alle coderingen meegeleverd in een tekstbestand.  
De digitale aanlevering van (overige) ondergronden moet plaatsvinden conform de 'Procedure aanlevering CAD-bestanden Utrecht' d.d. 9 maart 2018 (**BIJLAGE <NUMMER>**).
- 2.8 Erfpachter mag uitsluitend in overleg met en met voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente kiezen voor een andere architect dan de in lid 1 van dit artikel genoemde architect, een wijziging in het Bouwplan of het Schetsplan doorvoeren of afwijken van de in lid 4 van dit artikel genoemde toetsingskaders. Bij haar afweging tot het al dan niet verlenen van haar toestemming zal Gemeente de eisen van redelijkheid en billijkheid in acht nemen. Aan het verlenen van haar toestemming kan Gemeente (financiële) voorwaarden verbinden, onder andere ter compensatie van door Gemeente in dit verband te maken te maken kosten. Voorafgaand aan het besluit tot het al dan niet verlenen van toestemming zal Gemeente met Erfpachter in overleg treden over deze aan de toestemming te verbinden (financiële) voorwaarden.

### 3 Vergunningen

- 3.1 Erfpachter is verplicht uiterlijk <DATUM> een ontvankelijke (correcte en complete) aanvraag in te dienen voor het verkrijgen van een Omgevingsvergunning. Deze aanvraag moet gebaseerd zijn op het door Gemeente goedgekeurde Definitieve Ontwerp en moet voldoen aan de in artikel 2.4 (Ontwikkeling Bouwplan) genoemde toetsingskaders (met inbegrip van eventueel schriftelijk

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

- door Gemeente goedgekeurde afwijkingen hiervan) en aan de in artikel <25> (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik.
- 3.2 Erfpachter zal uiterlijk één maand voor de in vorig artikellid opgenomen datum de conceptaanvraag van de Omgevingsvergunning ter goedkeuring voorleggen aan Gemeente, waarbij Gemeente toetst aan hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen. De aanvraag van de Omgevingsvergunning moet gelijk zijn aan de door Gemeente goedgekeurde conceptaanvraag.
  - 3.3 Het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 is van overeenkomstige toepassing indien Erfpachter niet voldoet aan een enige verplichting uit lid 1 en lid 2 van dit artikel met dien verstande dat de dan door het College op te leggen boete per dag tot de dag waarop Erfpachter aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding en nakoming of ontbinding van de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 13 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding). <Voornoemd bedrag wordt/Voornoemde bedragen worden> jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari <202@>, verhoogd met 2%. De boete is verschuldigd nadat Erfpachter schriftelijk in gebreke is gesteld en Erfpachter niet binnen acht (8) dagen na deze ingebrekestelling de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding heeft hersteld.
  - 3.4 Indien en voor zover van toepassing is Erfpachter verplicht tijdig ontvankelijke aanvragen in te dienen voor de overige vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege die vereist zijn in het kader van de realisatie van het Bouwplan.
  - 3.5 Gemeente spant zich in om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de uitvoering van het Bouwplan, indien en voor zover de aanvragen ontvankelijk zijn en voldoen aan het bepaalde in de Overeenkomst.
  - 3.6 Onder het zich inspannen om publiekrechtelijke medewerking te verlenen als bedoeld in vorig artikellid wordt verstaan dat Gemeente zich zoveel mogelijk doch met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zal inspannen om - na ontvangst van de desbetreffende ontvankelijke aanvragen - te bevorderen dat alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege die vereist zijn in het kader van de realisatie van het Bouwplan conform de Planning worden verleend. Onder de hiervoor genoemde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege verstaan partijen onder meer Omgevingsvergunningen, vrijstellingen, sloopvergunningen, milieuvergunningen, aanlegvergunningen, onttrekkingen aan de openbaarheid zoals bedoeld in de Wegenwet, besluiten op grond van de Wet geluidshinder alsmede besluiten op grond van de Waterwet.
  - 3.7 Voor zover Gemeente ter zake van het in vorig artikellid bepaalde zelf besluiten moet nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen met inachtneming van de wettelijke beslistermijnen.
  - 3.8 Indien Erfpachter niet uiterlijk <DATUM> een Bruikbare Omgevingsvergunning heeft verkregen en dit niet het gevolg is van verzuim van Erfpachter, zullen Partijen in overleg treden over de dan ontstane situatie en is Erfpachter verplicht om in overleg met Gemeente de door Erfpachter ingediende aanvraag zodanig aan te passen dat alsnog een Bruikbare Omgevingsvergunning kan worden verkregen. Deze aanpassing moet binnen de kaders van de Overeenkomst en eventueel schriftelijk vastgelegde aanvullende afspraken tussen Partijen plaatsvinden.

#### 4 Goedkeuring Planproducten Erfpachter

- 4.1 De in dit artikel omschreven goedkeuringsprocedure geldt voor de Planproducten die door Erfpachter ter goedkeuring aan Gemeente moeten worden voorgelegd, met uitzondering van de conceptaanvraag van de Omgevingsvergunning omschreven in artikel 3.2 (Vergunningen).

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

- 4.2 Erfpachter stelt de Planproducten - met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.7 (Ontwikkeling Bouwplan) - digitaal ter beschikking aan Gemeente. Erfpachter verschaft daarbij alle informatie die nodig is voor een deugdelijke beoordeling van de betreffende Planproducten.
- 4.3 In het kader van de goedkeuringsprocedure zal Gemeente de door Erfpachter overlegde Planproducten toetsen aan het bepaalde in de Overeenkomst. Gemeente kan voorwaarden aan haar goedkeuring verbinden.
- 4.4 Binnen tien (10) werkdagen na ontvangst van de betreffende Planproducten en de in lid 2 van dit artikel bedoelde informatie deelt Gemeente schriftelijk aan Erfpachter mee of deze volledig zijn. Bij onvolledigheid deelt Gemeente eveneens binnen tien (10) werkdagen na ontvangst schriftelijk mee welke informatie ontbreekt.
- 4.5 Indien een Planproduct door Gemeente wordt goedgekeurd, zal Gemeente binnen dertig (30) werkdagen na ontvangst van het Planproduct en de in lid 2 van dit artikel bedoelde informatie een goedkeuringsdocument, waarin de goedkeuring wordt vastgelegd, aan Erfpachter toezenden. In het goedkeuringsdocument worden ook eventuele afspraken vastgelegd over de in het betreffende Planproduct nog aan te brengen wijzigingen en/of de bij de verdere uitwerking van het betreffende Planproduct in acht te nemen aandachtspunten. In geval van niet-goedkeuring deelt Gemeente dit binnen dertig (30) werkdagen na ontvangst van het Planproduct en de in lid 2 van dit artikel bedoelde informatie gemotiveerd aan Erfpachter mee.
- 4.6 Indien een reactie conform vorig artikellid binnen dertig (30) werkdagen niet mogelijk is, deelt Gemeente binnen die termijn mee binnen welke termijn alsnog een reactie te verwachten is, waarbij Gemeente zich inspant zo spoedig mogelijk te reageren.
- 4.7 Gemeente heeft de inspanningsverplichting de termijnen in dit artikel niet te overschrijden. Bij overschrijding van enige termijn uit dit artikel heeft Erfpachter geen recht op vergoeding van eventuele schade.
- 4.8 Erfpachter kan geen enkele aanspraak jegens Gemeente ontlenen aan de goedkeuring van Gemeente van de Planproducten, waaronder de aanvraag van de Omgevingsvergunning. Erfpachter is ervan op de hoogte dat goedkeuring van de Planproducten door Gemeente geen garantie biedt voor het verkrijgen van een Omgevingsvergunning.

## **5 Planteam**

- 5.1 Om de in de Overeenkomst gemaakte afspraken te bewaken, overleggen Partijen regelmatig in een contractueel overleg (het Planteam). Partijen gaan hierbij uit van goed afgebakende taken en verantwoordelijkheden tussen Gemeente en Erfpachter, waarbij beide Partijen hun eigen verantwoordelijkheid behouden. Om de verplichtingen van beide Partijen uit de Overeenkomst te kunnen bewaken, geven beide Partijen in het Planteam inzicht in de voortgang van de jegens elkaar aangegane verplichtingen.
- 5.2 Beide Partijen leveren voor het Planteam gemandateerde projectleiders die binnen de kaders van de Overeenkomst beslissingen kunnen nemen. Voor zover in de Overeenkomst niet anders bepaald is, wordt in het Planteam ook besloten over zaken die niet eenduidig zijn vastgelegd maar wel passen in de geest van de Overeenkomst. Bij verschil van inzicht of bij afwijking van de Overeenkomst stelt het Planteam een korte gezamenlijke notitie op die ter besluitvorming voorgelegd wordt aan een tweemanschap bestaande uit de daartoe gemandateerde personen van Gemeente en van Erfpachter. Zij nemen ter zake op zo kort mogelijke termijn in onderling overleg een besluit.
- 5.3 Afwijkingen, als bedoeld in vorig artikellid, die leiden tot aanpassing van de uitgangspunten voor het bouwrijp maken van het Perceel grond conform het bepaalde in artikel <23.5> (Staat van het Perceel grond) zijn niet toegestaan, tenzij aan de volgende voorwaarden is voldaan en een en ander schriftelijk is vastgelegd:
  - a. beide Partijen gaan inhoudelijk akkoord met de aanpassing;

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

- b. de gevolgen in tijd en geld voor het bouwrijp maken zijn vastgesteld;
  - c. beide Partijen gaan akkoord met de gevolgen in de tijd;
  - d. de Partij die verzoekt om de afwijking betaalt de extra kosten die gepaard gaan met de wijziging.
- 5.4 Het Planteam komt in principe maandelijks bijeen onder voorzitterschap van de projectleider van Gemeente. De voorzitter verzorgt tevens middels een afsprakenlijst voor het kort vastleggen van de in het Planteam gemaakte afspraken.

## 6 Riolering, nutsvoorzieningen, Openbare ruimte

- 6.1 De aanleg van de voor het Bouwplan benodigde perceelaansluitleiding(en) (zijnde de buiten het Perceel grond gelegen riolering) inclusief het aansluiten van de particuliere riolering op de perceelaansluitleiding(en) zal voor rekening van Erfpachter door of vanwege Gemeente plaatsvinden. Deze kosten bedragen EUR <BEDRAG> exclusief btw per perceelaansluitleiding (inclusief aansluiting op de particuliere riolering), uitgaande van een diameter van <125> mm. Deze kosten worden in rekening gebracht bij Erfpachter op basis van een door Gemeente te verstrekken factuur en moeten door Erfpachter via de Notaris bij het passeren van de Akte van vestiging worden voldaan.
- 6.2 Indien na het passeren van de Akte van vestiging blijkt dat er meer perceelaansluitleidingen nodig zijn of dat de gerealiseerde perceelaansluitleiding(en) gewijzigd moeten worden, zijn de extra kosten hiervoor voor rekening van Erfpachter. Deze kosten moeten door Erfpachter aan Gemeente worden voldaan op basis van een door Gemeente te verstrekken factuur en binnen de op die factuur vermelde betalingstermijn.
- 6.3 Erfpachter moet de particuliere riolering aanleggen tot aan de door Gemeente aan te leggen of aan te wijzen inspectieput(ten) op circa 60 cm buiten het Perceel grond. Erfpachter zal zelf onderzoek verrichten naar de mogelijkheid tot aanleg van de perceelaansluitleiding(en) en aansluiting van de particuliere riolering op de perceelaansluitleiding(en) en is zelf verantwoordelijk voor de tijdige aanleg van en aansluiting op de perceelaansluitleiding(en). Erfpachter moet dit tijdig regelen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR), Stadsbedrijven Gemeente Utrecht.
- 6.4 Aansluiting van de kabels en leidingen van de nutsvoorzieningen op de hoofdaansluiting in de Openbare ruimte (waaronder begrepen de aanleg van kabels en leidingen vanaf de meterkast van het Bouwplan tot de hoofdaansluiting in de Openbare ruimte) is voor rekening van Erfpachter, maar wordt uitgevoerd door het betreffende nutsbedrijf dan wel de betreffende netbeheerder. Erfpachter zal zelf onderzoek verrichten naar de positie van en de mogelijkheid tot aansluiting op de hoofdaansluiting en is zelf verantwoordelijk voor de tijdige aansluiting van de nutsvoorzieningen op de hoofdaansluiting.
- 6.5 Erfpachter is ermee bekend dat Erfpachter zelf moet zorgdragen voor bouwstroom. Aanvraag, aanleg en gebruik van bouwstroom zijn voor rekening en risico van Erfpachter.
- 6.6 Erfpachter treedt tijdig in overleg met het betreffende nutsbedrijf dan wel de betreffende netbeheerder over de eventuele noodzaak dat één of meerdere nutsvoorzieningen, zoals trafostations, middenspanningsruimten, warmtestations, CAI-kasten en dergelijke, worden gerealiseerd ten behoeve van het leveren van <energie, warmte, antennesignalen, telecommunicatie etc.> aan het Bouwplan. Indien het Nutsbedrijf het noodzakelijk acht dat één of meerdere nutsvoorzieningen gerealiseerd moeten worden, moeten deze nutsvoorziening(en), behoudens andersluidende afspraken tussen Erfpachter en het Nutsbedrijf, zoveel als mogelijk geïntegreerd worden in het Bouwplan.
- 6.7 Indien op het Perceel grond nutsvoorzieningen als bedoeld in vorig artikellid gerealiseerd moeten worden, zal Gemeente, behoudens andersluidende afspraken tussen Erfpachter en het betreffende nutsbedrijf dan wel de betreffende netbeheerder:

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

- voor zover de nutsvoorzieningen niet (volledig) geïntegreerd worden in het Bouwplan, het perceelgedeelte waar de nutsvoorzieningen gerealiseerd worden niet aan Erfpachter in erfpacht uitgeven en zal het Perceel grond dienovereenkomstig worden aangepast, en/of
  - ten behoeve van de nutsvoorziening(en) die geïntegreerd worden in het Bouwplan (een) zelfstandige recht(en) van opstal vestigen conform het bepaalde in de navolgende artikelleden.>
- 6.8 Indien op het Perceel grond één of meerdere nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid <8> van dit artikel gerealiseerd worden en zulks niet leidt tot aanpassing van het Perceel grond conform het bepaalde in lid <9> van dit artikel zal Gemeente, behoudens andersluidende afspraken tussen Erfpachter en het Nutsbedrijf, voorafgaand aan of gelijktijdig met het passeren van de Akte van vestiging ten behoeve van het Nutsbedrijf (hierna te noemen: 'Opstaller') een of meerdere zelfstandige rechten van opstal vestigen voor het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van deze nutsvoorziening(en) (hierna te noemen: 'Werken') op een nader te bepalen gedeelte van het Perceel grond (hierna te noemen: 'Strook grond'). Alle met de vestiging van voormeld recht(en) van opstal verband houdende kosten, waaronder de kosten voor het maken van een aktetekening, zijn voor rekening van Erfpachter. Voor zover nodig zal Erfpachter hieraan op eerste verzoek van Gemeente om niet zijn medewerking verlenen.
- 6.9 Indien na uitgifte in erfpacht mocht blijken dat op dan wel ten laste van een gedeelte van het Perceel grond een recht van opstal of een erfdiensbaarheid gevestigd moet worden voor nutsvoorzieningen zal Erfpachter medewerking verlenen aan vestiging van dit recht van opstal of deze erfdiensbaarheid, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat hierdoor het Bouwplan niet kan worden gerealiseerd en/of de in artikel <25> (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik wezenlijk worden belemmerd. Het vestigen van voornoemd(e) recht van opstal of erfdiensbaarheid moet op de voor Erfpachter minst bezwarende wijze geschieden. Gemeente zal in het voorkomende geval in overleg met Erfpachter treden over de wijze waarop een en ander zal plaatsvinden. Erfpachter heeft geen recht op enige vergoeding met betrekking tot de vestiging van voornoemde (zakelijke) rechten.

## 7 Uitgifte in erfpacht

- 7.1 Gemeente zal het Perceel grond voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgeven aan Erfpachter, die het Perceel grond in erfpacht zal aanvaarden. Op de uitgifte in erfpacht zijn de AV 1989 van toepassing, tenzij daarvan in de Overeenkomst wordt afgeweken. Erfpachter verklaart genoemde AV 1989 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn..

## 8 Grondprijs en kosten

- 8.1 De Grondprijs bedraagt EUR <BEDRAG> (zegge: <BEDRAG> euro) exclusief omzetbelasting. De Grondprijs heeft als prijspeil <DATUM>.
- 8.2 De Grondprijs wordt geïndexeerd met 2% op jaarbasis. De indexering gaat in op de in vorig artikellid genoemde prijspeildatum en eindigt op de datum van uitgifte in erfpacht of - indien dit moment zich eerder voordoet - op de datum waarop de Rentevergoeding ingaat.
- 8.3 Partijen constateren dat het Perceel grond een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 is. Erfpachter is bij de uitgifte in erfpacht over de (geïndexeerde) Grondprijs omzetbelasting verschuldigd.
- 8.4 Onder kosten en lasten als bedoeld in artikel 2.5 van de AV 1989 wordt uitdrukkelijk ook verstaan de belastingen die betrekking hebben op onderhavige uitgifte in erfpacht, waaronder de bij de uitgifte in erfpacht verschuldigde omzetbelasting en, indien en voor zover bij de uitgifte in erfpacht verschuldigd, de overdrachtsbelasting. Daarnaast wordt hieronder uitdrukkelijk ook verstaan de

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

- kosten van de als **BIJLAGE <NUMMER>** aan de Overeenkomst gehechte tekening ad EUR 600,- exclusief omzetbelasting alsmede eventuele negatieve rente die het gevolg is van het betalen van de Grondprijs c.a. via de kwaliteitsrekening van de notaris.
- 8.5 Erfpachter is verplicht de (geïndexeerde) Grondprijs, de Rentevergoeding (indien en voor zover bij uitgifte in erfpacht (nog) verschuldigd) en de in vorig artikellid genoemde kosten, rechten en belastingen vóór het passeren van de Akte van vestiging op de kwaliteitsrekening van de Notaris te storten, zodanig dat de Notaris ten tijde van het passeren van de Akte van vestiging over het verschuldigde kan beschikken.
- 8.6 Betaling door de Notaris aan Gemeente zal plaatsvinden als de Notaris heeft vastgesteld dat het Erfpachtrecht wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 8.7 Alle baten en lasten met betrekking tot het Perceel grond zijn voor rekening van Erfpachter vanaf het moment van passeren van de Akte van vestiging of, in geval van eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 11 (Eerdere ingebruikneming), vanaf het moment van ingebruikneming. De dan lopende baten en lasten zullen tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats bij het passeren van de Akte van vestiging.
- 8.8 De Gemeente hanteert een overwinstregeling voor deze ontwikkeling. Wanneer de verkoopprijs per woning hoger is dan de basis VON prijs van EUR **<BEDRAG>** (zegge: **@@** euro), dan vindt een financiële afdracht plaats op basis van de overwaarde naar de Gemeente.

Dit betekent dat over het verschil tussen de door de Erfpachter gerealiseerde VON-prijs en de basis VON-prijs van EUR **<BEDRAG>**, Erfpachter aan de gemeente het bruto-percentages van 36% is verschuldigd. Deze overwinst zal worden vastgesteld zodra de VON-prijs met betrekking tot de te realiseren vrijstaande woningen, genoemd in artikel 25.1, vaststaat en dient – na vaststelling – binnen 30 dagen aan de gemeente te worden betaald. Het prijspeil m.b.t. de vaststelling van overwinst is gelijk aan het prijspeil zoals hiervoor genoemd van **<PRIJSPEIL>**.

## 9 Datum van uitgifte

- 9.1 De Akte van vestiging zal worden gepasseerd ten overstaan van de Notaris binnen twee (2) maanden nadat Erfpachter een Bruikbare Omgevingsvergunning heeft verkregen.

## 10 Rentevergoeding

- 10.1 Indien de Akte van vestiging niet twee (2) maanden nadat Erfpachter een Bruikbare Omgevingsvergunning heeft verkregen, wordt gepasseerd, is Erfpachter vanaf het moment dat de hiervoor genoemde termijn van twee maanden maanden is verstreken, of, indien dit moment zich later voordoet, vanaf het moment dat het Perceel grond bouwrijp is conform het bepaalde in artikel **<23.5>** (Staat van het Perceel grond) tot en met de datum van het passeren van de Akte van vestiging een Rentevergoeding verschuldigd op jaarbasis gelijk aan 8% van de (geïndexeerde) Grondprijs.
- 10.2 De Rentevergoeding inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting moet via de Notaris bij het passeren van de Akte van vestiging worden voldaan.
- 10.3 Bij ontbinding van de Overeenkomst, anders dan vanwege verzuim van Gemeente, is Erfpachter de Rentevergoeding te verhogen met eventueel verschuldigde omzetbelasting aan Gemeente verschuldigd indien en voor zover de Rentevergoeding tot het moment van ontbinding van de Overeenkomst hoger is dan de Waarborgsom.

## 11 Eerdere ingebruikneming

- 11.1 Eerdere ingebruikneming, zijnde ingebruikneming van het Perceel grond vóórdat de Akte van vestiging wordt gepasseerd, is alleen mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie **<Concept>** d.d. **<DATUM>**

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

Gemeente, welke toestemming Gemeente niet zal verlenen voordat het Perceel grond bouwrijp is conform het bepaalde in artikel <23.5> (Staat van het Perceel grond), en met inachtneming van nader door Gemeente te stellen (financiële) voorwaarden, waaronder in ieder geval de voorwaarde dat Erfpachter in afwijking van dan wel in aanvulling op het bepaalde in artikel 10 (Rentevergoeding) vanaf het moment van ingebruikneming tot het moment van passeren van de Akte van vestiging de Rentevergoeding inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting verschuldigd is. Erfpachter moet voorafgaand aan de eerdere ingebruikneming de omzetbelasting over de (geïndexeerde) Grondprijs aan Gemeente betalen.

- 11.2 De in verband met de eerdere ingebruikneming eventueel verschuldigde belastingen, boetes, belastingrente en andere kosten zijn voor rekening en risico van Erfpachter.

## 12 Waarborgsom, bankgarantie

- 12.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst is Erfpachter aan Gemeente een Waarborgsom verschuldigd ter hoogte van <10>% van de Grondprijs, zijnde EUR <BEDRAG> (zegge: <BEDRAG> euro). De Waarborgsom moet door Erfpachter aan Gemeente worden voldaan op basis van een door Gemeente te verstrekken factuur en binnen de op die factuur vermelde betalingstermijn.
- 12.2 Bij het passeren van de Akte van vestiging wordt de helft van de Waarborgsom met het door Erfpachter verschuldigde verrekend. Restitutie van het restant van de Waarborgsom aan Erfpachter vindt plaats nadat de bebouwing en inrichting van het Perceel grond conform het bepaalde in artikel <28> (Bebouwing en inrichting van het Perceel grond) zijn voltooid en is geconstateerd dat bij de realisatie van het Bouwplan en de inrichting van het Perceel grond door of vanwege Erfpachter geen schade is toegebracht aan eigendommen van Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut, zulks ter beoordeling van Gemeente.
- 12.3 Eventueel door Erfpachter verschuldigde, maar nog niet betaalde boetes en/of schadevergoeding worden verrekend met de te verrekenen Waarborgsom. Over de Waarborgsom wordt door Gemeente geen rente vergoed. De Waarborgsom wordt niet verrekend of gerestitueerd wanneer deze op grond van enige bepaling in de Overeenkomst aan Gemeente vervalt. Eventueel door Gemeente verschuldigde negatieve rente over de Waarborgsom dient op eerste verzoek van Gemeente door Exploitant aan Gemeente te worden vergoed.
- 12.4 Onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding conform het bepaalde in artikel 13 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding) vervalt de Waarborgsom bij ontbinding van de Overeenkomst als boete aan Gemeente, tenzij de Overeenkomst door Erfpachter wordt ontbonden vanwege verzuim van Gemeente. De Waarborgsom die op grond van onderhavige artikellid aan Gemeente vervalt, wordt verminderd met het eventueel door Erfpachter op grond van het bepaalde in lid 7 van dit artikel en in artikel 3.3 (Vergunningen) reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag.
- 12.5 Onder Waarborgsom wordt eveneens verstaan een ten gunste van Gemeente gestelde onherroepelijke bankgarantie, verstrekt door een in Nederland gevestigde bankinstelling die valt onder de controle van De Nederlandsche Bank, waarvan het bedrag gelijk is aan het in lid 1 van dit artikel opgenomen bedrag. De bankgarantie moet binnen vier (4) weken na ondertekening van de Overeenkomst worden gesteld.

De bankgarantie moet:

- a. onvoorwaardelijk zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd - bevatten;
- b. inhouden dat het bedrag op eerste verzoek van Gemeente, zonder opgaaf van redenen, zal worden uitgekeerd door storting op een door Gemeente aan te geven bankrekening.

De tekst van de bankgarantie moet voorafgaand goedgekeurd worden door Gemeente. Hiertoe zal Erfpachter de concepttekst van de bankgarantie binnen twee (2) weken na ondertekening van

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

- de Overeenkomst ter goedkeuring aan Gemeente voorleggen. Gemeente heeft het recht haar goedkeuring te onthouden en alsnog een Waarborgsom te verlangen.
- 12.6 De in vorig artikellid genoemde bankgarantie moet voortduren tot de datum waarop Erfpachter een schriftelijke bevestiging van Gemeente heeft ontvangen dat de bebouwing en inrichting van het Perceel grond conform het bepaalde in artikel <28> (Bebouwing en inrichting van het Perceel grond) zijn voltooid en is geconstateerd dat bij de realisatie van het Bouwplan en de inrichting van het Perceel grond door of vanwege Erfpachter geen schade is toegebracht aan eigendommen van Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut.
- 12.7 Op het moment van passeren van de Akte van vestiging wordt het bedrag waarvoor de bankgarantie is gesteld verlaagd tot een bedrag gelijk aan de helft van het in lid 1 van dit artikel opgenomen bedrag.
- 12.8 Het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 is van overeenkomstige toepassing indien Erfpachter niet voldoet aan enige verplichting uit onderhavig artikel met dien verstande dat de dan op te leggen boete per dag tot de dag waarop Erfpachter aan zijn verplichtingen uit onderhavig artikel heeft voldaan EUR 1.000,- (zegge: duizend euro) zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding en nakoming of ontbinding van de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 13 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding). <Voornoemd bedrag wordt/Voornoemde bedragen worden> jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari <202@>, verhoogd met 2%. De boete is verschuldigd nadat Erfpachter schriftelijk in gebreke is gesteld en Erfpachter niet binnen acht (8) dagen na deze ingebrekestelling de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding heeft hersteld.

### 13 Tekortkoming, verzuim, ontbinding

- 13.1 Voor zover in de Overeenkomst niet anders is bepaald, is een Partij in verzuim wanneer zij haar verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst niet, niet tijdig of niet correct nakomt en dit aan deze Partij kan worden toegerekend.
- 13.2 Wanneer ingevolge de Overeenkomst of de AV 1989 een Partij in gebreke gesteld moet worden alvorens deze Partij in verzuim is, zal in aanvulling op het bepaalde in vorig artikellid deze Partij verzuim zijn als deze Partij na de ingebrekestelling niet binnen de in de ingebrekestelling gestelde termijn aan haar verplichtingen heeft voldaan. Iedere ingebrekestelling moet geschieden door middel van een daarop gerichte aangetekende brief aan de wederpartij waarbij de wederpartij een termijn van tien (10) dagen wordt gegund om alsnog aan diens verplichtingen te voldoen, tenzij de aard van de tekortkoming een langere termijn vereist of elders in de Overeenkomst een andere termijn is opgenomen.
- 13.3 Het niet of niet tijdig verlenen van de voor realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen levert nimmer een (toerekenbare) tekortkoming van Gemeente op.
- 13.4 De Partij die in verzuim is, is verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden.
- 13.5 Onverminderd haar recht op schadevergoeding als bepaald in vorig artikellid heeft de wederpartij van de Partij die in verzuim is het recht de Overeenkomst te ontbinden door middel van een daarop gerichte aangetekende brief aan de wederpartij. Na uitgifte in erfpacht is ontbinding van de Overeenkomst niet meer mogelijk.
- 13.6 In het geval de Overeenkomst wordt ontbonden nadat eerdere ingebruikneming heeft plaatsgevonden, is Erfpachter verplicht het Perceel grond onmiddellijk aan Gemeente terug (op) te leveren in de staat waarin het zich blijkt het in artikel <23.6> (Staat van het Perceel grond) genoemde proces-verbaal op het moment van eerdere ingebruikneming bevond. Voor zover elders in de Overeenkomst niet anders is bepaald, zal Gemeente in dit geval de Grondprijs, voor zover reeds door Erfpachter betaald, onder aftrek van de Waarborgsom en de eventueel door

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

Erfpachter verschuldigde Rentevergoeding, boetes en/of schadevergoeding aan Erfpachter terugbetalen.

13.7 Indien Gemeente op basis van de Wet Bibob geen Omgevingsvergunning verleent of een verleende Omgevingsvergunning intrekt, heeft Gemeente het recht de Overeenkomst onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te beëindigen zonder dat Gemeente tot vergoeding van eventuele schade is gehouden. De Waarborgsom vervalt in dit geval aan Gemeente. Gemeente heeft daarnaast recht op aanvullende schadevergoeding.

13.8 In geval:

- nakoming van verplichtingen uit de Overeenkomst door overmacht blijvend of voor lange tijd onmogelijk is;
- Erfpachter in staat van faillissement geraakt;
- surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van Erfpachter is aangevraagd;
- sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid of feitelijke liquidatie van Erfpachter of ontbinding van de rechtspersoon; of
- Erfpachter de vrije beschikking over een aanzienlijk deel van zijn vermogen verliest,

voordat de Akte van vestiging wordt gepasseerd, heeft Gemeente het recht de Overeenkomst onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling te beëindigen zonder dat Gemeente tot vergoeding van eventuele schade is gehouden. De Waarborgsom vervalt in dit geval aan Gemeente. Bij ontbinding vanwege faillissement, surseance van betaling, verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de rechtspersoon of verlies van de vrije beschikking over een aanzienlijk deel van het vermogen van Erfpachter heeft Gemeente daarnaast recht op aanvullende schadevergoeding.

## 14 Bibob

14.1 Gemeente kan op grond van de Wet Bibob en het gemeentelijk Bibob-beleid een Bibob-onderzoek uitvoeren. Onderdeel van dit onderzoek kan een advies van het Landelijk Bureau Bibob zijn.

14.2 Gemeente kan de Overeenkomst (en de uitvoering daarvan) onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst en naar eigen keuze geheel of gedeeltelijk opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, in geval dat:

- a. sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat onderhavige vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar onderhavige vastgoedtransactie betrekking op heeft (mede) strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Erfpachter in relatie staat tot strafbare feiten (ongeacht de mate van gevaar);
- d. sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van onderhavige vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- e. Erfpachter heeft nagelaten de vragen die hem door Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, binnen de door Gemeente gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
- f. Erfpachter heeft nagelaten de gevraagde gegevens en bescheiden te verschaffen en/of heeft nagelaten de vragen die Erfpachter door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 Wet Bibob, binnen de door het Landelijk Bureau Bibob gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

- 14.3 Indien Gemeente op grond van het Bibob-onderzoek voornemens is tot ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst over te gaan, zal Gemeente Erfpachter hierover informeren. Erfpachter wordt in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze hieromtrent naar voren te brengen, zoals bedoeld in artikel 33 van de Wet Bibob. Na beoordeling van deze zienswijze zal Gemeente besluiten of zij tot ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst zal overgaan en Erfpachter hierover informeren.
- 14.4 Ontbinding en/of beëindiging van de Overeenkomst op grond van dit artikel (of de kennisgeving van het voornemen hiertoe) geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot of op zodanig andere wijze dat deze mededeling Erfpachter aantoonbaar heeft bereikt.
- 14.5 Bij ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst op grond van dit artikel vervalt de Waarborgsom aan Gemeente. Gemeente heeft daarnaast recht op aanvullende schadevergoeding.
- 14.6 Erfpachter vrijwaart Gemeente voor alle mogelijk aanspraken van derden die verband houden met de opschorting, ontbinding en/of beëindiging van de Overeenkomst op grond van dit artikel.
- 14.7 De Overeenkomst valt onder de reikwijdte van de Wet Bibob en daarmee is deze wet en de op grond daarvan gewezen jurisprudentie (waaronder ook publiekrechtelijke jurisprudentie) van overeenkomstige toepassing, in het bijzonder ten aanzien van de status van de advisering van het bij wet ingestelde Landelijk Bureau Bibob.
- 14.8 De begrippen “mindere mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in de Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob dan wel in de hieromtrent gewezen (publiekrechtelijke) jurisprudentie toekomt.
- 14.9 Gemeente kan uitsluitend een beroep doen op dit artikel tot het moment dat de Akte van vestiging is gepasseerd. Gemeente zal niet eerder overgaan tot het passeren van de Akte van vestiging dan nadat het Bibob-onderzoek is afgerond.

## 15 Informatie- en onderzoeksplicht

- 15.1 Gemeente heeft aan Erfpachter alle inlichtingen met betrekking tot het Perceel grond verschaft die naar geldende verkeersopvattingen door Gemeente ter kennis van Erfpachter behoren te worden gebracht, met dien verstande dat informatie over feiten die Erfpachter bekend zijn of die Erfpachter uit eigen onderzoek of uit onderzoek van de door Erfpachter aangewezen deskundige(n)/adviseur(s) redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn, niet door Gemeente hoeft te worden verstrekt.

## 16 Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid Erfpachter

- 16.1 De betrokkenheid van Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst, waaronder door Gemeente gegeven goedkeuringen, laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Erfpachter voor de tijdige en behoorlijke uitvoering van de Overeenkomst onverlet. Erfpachter kan aan voornoemde betrokkenheid geen enkele aanspraak jegens Gemeente ontleen.

## 17 Overdracht van rechten en verplichtingen

- 17.1 Het is Erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde of om overeenkomsten te sluiten die tot een dergelijke overdracht zullen leiden. Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Erfpachter jegens Gemeente gehouden is, onverminderd het recht van Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden, waaronder de voorwaarde dat Erfpachter naast voornoemde derde

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht “Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand”**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

hoofdelijk aansprakelijk blijft voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst. Onder overdracht in de zin van dit artikel wordt tevens begrepen het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in en/of de aandelen van de rechtspersoon van Erfpachter of diens rechtsopvolger of een projectvennootschap. Na uitgifte in erfpacht geldt het bepaalde in artikel 12 van de AV 1989.

## 18 Informatieverstrekking aan derden

18.1 Het is Partijen niet toegestaan hetgeen zij uit hoofde van de Overeenkomst, de totstandkoming en het selectieproces voorafgaande aan de totstandkoming van deze Overeenkomst aan informatie hebben verkregen aan derden bekend te maken of anderszins aan derden ter beschikking te stellen zonder toestemming van de andere Partij. Het bepaalde in dit artikel laat de verplichtingen van Gemeente ingevolge de Wet open overheid onverlet.

## 19 Omgevingswet

19.1 Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Indien en voor zover begrippen of bepalingen uit deze Overeenkomst of de bijlagen bij deze Overeenkomst niet in overeenstemming zijn met de terminologie van de Omgevingswet of daarmee samenhangende wet- en regelgeving, dient aan de betreffende begrippen en bepalingen een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en bepalingen uit hoofde van de Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende wet- en regelgeving hadden.

## 20 Rechtskeuze en geschillenregeling

- 20.1 Op de Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 20.2 Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, worden in eerste aanleg voorgelegd aan de rechtbank Midden-Nederland.

## B. BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN

### 21 Algemene voorwaarden

- 21.1 De AV 1989 maken onverbreekelijk deel uit van de Overeenkomst en zijn van toepassing op het Erfpachtrecht, tenzij daarvan in de Overeenkomst wordt afgeweken. Erfpachter verklaart genoemde AV 1989 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.
- 21.2 Waar in de AV 1989 wordt gesproken over 'vervallenverklaring' of 'beëindigen door vervallenverklaring' of woorden van gelijke strekking dient te worden gelezen 'opzegging in de zin van 5:87 lid 2 BW' of 'opzeggen in de zin van 5:87 lid 2 BW'.
- 21.3 Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing omdat artikel 1405 Oud BW met invoering van het Nieuw BW is komen te vervallen. Artikel 6:174 BW is onverkort van toepassing.
- 21.4 Het verbod ex artikel 12 van de AV 1989 is niet van toepassing bij vervreemding aan particuliere kopers met wie Erfpachter een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten ten behoeve van de bouw van één woning dan wel een koopovereenkomst heeft gesloten voor een gedeelte van het Perceel grond, waarop uit hoofde van een door deze kopers gesloten aannemingsovereenkomst, die onlosmakelijk is verbonden met voornoemde koopovereenkomst, een woning conform het bepaalde in de Overeenkomst zal worden gerealiseerd.
- 21.5 In geval een op het Perceel grond te realiseren opstal wordt bewoond, mag Gemeente in afwijking van het bepaalde in artikel 21.4 van de AV 1989 de betreffende opstal en het bijbehorende

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

gedeelte van het Perceel grond uitsluitend met toestemming van de betreffende bewoner betreden.

- 21.6 Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan dient te worden gelezen: 'Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het invoeren van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.'
- 21.7 Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij of beide Partijen zich tot de gewone rechter kunnen wenden. Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen zich eerst tot de gewone rechter wenden in geval Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover voor het einde van het Erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.

## 22 Risico-overgang

- 22.1 Het Perceel grond is voor risico van Erfpachter vanaf het moment dat de Akte van vestiging gepasseerd wordt, tenzij sprake is van eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 11 (Eerdere ingebruikneming), in welk geval het risico, waaronder het risico van waardevermindering, op het moment van ingebruikneming overgaat op Erfpachter.

## 23 Staat van het Perceel grond

- 23.1 Het Perceel grond zal in erfpacht worden uitgegeven als bouwterrein in de zin van de Wet Omzetbelasting, zoals nader omschreven in lid 5 van dit artikel, en overigens in de staat waarin het Perceel grond zich bij uitgifte in erfpacht bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten en zichtbare en onzichtbare gebreken.
- 23.2 Het Perceel grond zal bij de uitgifte in erfpacht of bij eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 11 (Eerdere ingebruikneming) de feitelijke eigenschappen bezitten die voor de in artikel <25> (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik nodig zijn. Gemeente staat echter niet in voor (de afwezigheid van) eigenschappen van het Perceel grond die dat gebruik belemmeren en die aan Erfpachter kenbaar zijn op het moment van het aangaan van de Overeenkomst. Een en ander onverminderd het bepaalde in artikel <30> (Bodemverontreiniging).
- 23.3 Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen van het Perceel grond dan die die voor de in de in artikel <25> (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik nodig zijn.
- 23.4 Gemeente heeft opdracht gegeven tot het uitvoeren van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 5.3 van de AV 1989. Een exemplaar van de rapportage van het Verkennende bodemonderzoek <TITEL> d.d. <DATUM> met kenmerk <KENMERK> van <NAAM BURO> is als bijlage aan de Overeenkomst gehecht (**BIJLAGE <NUMMER>**). Op basis van dit rapport concluderen Partijen dat de bodem van het Perceel grond geschikt is voor de in artikel <25> (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik
- 23.5 Gemeente zal voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht het Perceel grond bouwrijp maken, zoals beschreven in '<Definitie Bouwrijp>' (**BIJLAGE <NUMMER>**). Onder bouwrijp maken wordt niet begrepen het doen van onderzoek naar de draagkracht van de bodem en het treffen van maatregelen dienaangaande, het aanbrengen van drainage onder het te realiseren Bouwplan en het aanbrengen van een eventueel benodigde keerwand. Deze zaken komen voor rekening en risico van Erfpachter.

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

- 23.6 Voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht of eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 11 (Eerdere ingebruikneming) zal een grondschouw door Partijen plaatsvinden, waarvan de resultaten zullen worden vastgelegd in een door beide Partijen te ondertekenen proces-verbaal.
- 23.7 Erfpachter is verplicht het maaiveld van het Perceel grond af te stemmen op de hoogte van het peil van de Openbare ruimte, zoals aangegeven in **het matenplan** <TITEL> **met** <KENMERK> **d.d.** <DATUM> **(BIJLAGE <NUMMER>)**, met inachtneming van hetgeen dienaangaande in de Omgevingsvergunning is opgenomen.
- 23.8 Erfpachter is ervan op de hoogte dat in verband met inklinken van de bodem restzetting kan optreden. Gemeente is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zettingen van het Perceel grond en de Openbare ruimte.
- 23.9 <OPTIE A Door of vanwege Gemeente zullen de grenzen van het Perceel grond ter plaatse worden afgepaald. <OPTIE B, Indien het Perceel grond nog kadastraal uitgemeten moet worden, zullen, indien nodig en op verzoek van Erfpachter, in afwachting van definitieve meting van het Perceel grond als bedoeld in artikel 2.4 van de AV 1989 door of vanwege Gemeente de grenzen van het Perceel grond ter plaatse voorlopig worden afgepaald.>
- 23.10 Indien het Perceel grond moet worden afgegraven, is Erfpachter verplicht dit voor eigen rekening en risico uit te (laten) voeren en overtollig zand of grond voor eigen rekening en risico af te (laten) voeren overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke eisen. Voor ophoging van het Perceel grond mag alleen voor het beoogde gebruik geschikte grond worden gebruikt, dat ten minste van dezelfde milieutechnische kwaliteit is als de ontvangende grond.
- 23.11 Indien Erfpachter tijdens (de voorbereiding van) de realisatie van het Bouwplan op het Perceel grond op obstakels stuit die de realisatie van het Bouwplan wezenlijk belemmeren, zal Erfpachter Gemeente daarvan onverwijld in kennis stellen. Partijen zullen in dit geval met hoogste spoed in nader overleg gezamenlijk vaststellen op welke wijze de obstakels verwijderd en/of verlegd zullen worden met als uitgangspunt dat de extra kosten van Gemeente zoveel mogelijk beperkt blijven.

## 24 Lasten en beperkingen

- 24.1 Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen die met betrekking tot het Perceel grond zijn ingeschreven in de openbare registers alsmede de lasten en beperkingen die genoemd zijn in dan wel voortvloeien uit de Overeenkomst. Voorts aanvaardt Erfpachter uitdrukkelijk de dienende erfdienstbaarheden, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen die niet zijn ingeschreven in de openbare registers, maar voor Erfpachter anderszins kenbaar zijn en/of voor Erfpachter geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 24.2 Indien na ondertekening van de Overeenkomst doch vóór het passeren van de Akte van vestiging niet in de Overeenkomst genoemde of uit de Overeenkomst voortvloeiende erfdienstbaarheden, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen of overige lasten en beperkingen gevestigd moeten worden, zal Erfpachter daaraan medewerking verlenen, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat hierdoor het Bouwplan niet kan worden gerealiseerd en/of de in artikel <25> (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik wezenlijk worden belemmerd.

## 25 Bestemming en gebruik

- 25.1 Het Perceel grond is bestemd voor de realisatie en instandhouding van het Bouwplan, bestaande uit:

	Aantal

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

Vrije sector koopwoningen (meergezins / eengezins)	Vijf (5)
Aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein per woning met de daarbij behorende voorzieningen (maaiveld)	Minimaal twee (2) per woning.
@ @	@ @

- 25.2 Het onbebouwde gedeelte van het Perceel grond moet worden ingericht en gebruikt conform het Kavelinrichtingsplan.
- 25.3 Erfpachter dient het talud, conform de Selectieliedraad, in stand te houden over de volledige lengte van de kavel ter hoogte van de watergang. Het talud mag niet worden bebouwd en er mogen geen erfafscheidingen hagen worden geplaatst.
- 25.4 Het Perceel grond en de op het Perceel grond te realiseren opstallen mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de in lid 1 van dit artikel genoemde bestemming en het in lid 2 van dit artikel bedoelde gebruik.
- 25.5 Het bepaalde in artikel 7 van de AV 1989 is van toepassing indien Erfpachter wijzingen wil aanbrengen ten opzichte van de in vorig artikellid bedoelde bestemming en gebruik van het Perceel grond en/of van het Bouwplan. De Omgevingsvergunning is hierbij bepalend voor de uitgangssituatie.
- 25.6 Het bepaalde in de Huisvestingsverordening moet in acht worden genomen bij de woningen die deel uitmaken van het Bouwplan. In geval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en het bepaalde in de Huisvestingsverordening, geldt de Huisvestingsverordening.

## 26 Autoparkeerplaatsen

- 26.1 Erfpachter is verplicht om vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan om ten behoeve van de in artikel 25.1 vermelde woningen minimaal twee (2) autoparkeerplaatsen per woning op eigen terrein aan te leggen, waarbij geldt dat die parkeerplaats(en) onlosmakelijk verbonden zijn aan de woning en mogen niet afzonderlijk los van de woning worden verkocht.

## 27 Parkeervergunningen

- 27.1 Behoudens andersluidende besluiten van het College komen eigenaren en huurders van de woningen die deel uitmaken van het Bouwplan op grond van artikel 6 van de "Nadere regel uitgifte parkeervergunningen en garageplaatsen gemeente Utrecht" niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. Erfpachter is verplicht om in de te sluiten koop- en huurovereenkomsten van de woningen die deel uitmaken van het Bouwplan op te nemen dat de kopers en/of huurders niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning en dat de kopers en/of huurders om die reden ook geen parkeervergunning zullen aanvragen. In geval Erfpachter niet voldoet aan de hiervoor opgenomen verplichting verbeurt Erfpachter, in afwijking van het bepaalde in artikel <36> (Boetebepaling) aan Gemeente een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van EUR 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per woning. Voornoemd bedrag wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari <202@>, verhoogd met 2%.

## 28 Bebouwing en inrichting van het Perceel grond

- 28.1 Erfpachter is verplicht binnen drie (3) maanden nadat de Akte van vestiging is gepasseerd te beginnen met de bouwwerkzaamheden en deze bouwwerkzaamheden regelmatig voort te zetten. Hiermee wordt bedoeld dat er op het Perceel grond daadwerkelijk en op dagelijkse basis

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

werkzaamheden gericht op realisatie van het Bouwplan plaatsvinden. Het Bouwplan moet binnen <PERIODE> na start bouw:

- a. zijn opgericht overeenkomstig de verleende Omgevingsvergunning, blijkende uit een door Gemeente afgegeven voltooiingsverklaring, en
  - b. zover zijn voltooid dat het Bouwplan op reguliere wijze in gebruik kan worden genomen.
- Het niet voldoen aan een of meerdere verplichtingen uit onderhavig artikellid kwalificeert als een ernstige mate van tekortschieten in de zin van artikel 5:87 lid 2 BW.

## 28.2 <VOORWAARDEN ERFAFSCHEIDING>

<OPTIE

- 28.3 Het bouwverkeer mag uitsluitend de door Gemeente aan te wijzen of door Gemeente goedgekeurde route(s) volgen. Erfpachter legt deze verplichting op aan de door of namens Erfpachter ingeschakelde derden.>
- 28.4 Schade als gevolg van de realisatie van het Bouwplan en de inrichting van het Perceel grond door of vanwege Erfpachter toegebracht aan eigendommen van Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door Erfpachter aan Gemeente worden vergoed.

## 29 Eisen Bouwplan

- 29.1 Erfpachter zal bij de realisatie van het Bouwplan voldoen aan het Bouwreglement <TITEL> (BIJLAGE <NUMMER>) en het IWK. Uiterlijk twee (2) maanden nadat de woningen die deel uitmaken van het Bouwplan gereed zijn gemeld bij Gemeente zal Erfpachter bewijzen aan Gemeente overleggen waaruit blijkt dat volledig voldaan is aan het IWK. Met betrekking tot het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) vindt deze bewijsvoering plaats door het overleggen van een PKVW-certificaat (certificaat Veilig Wooncomplex). Met betrekking tot het verplichte gebruik van (hard)hout met een keurmerk van FSC of een ander door de Toetsingscommissie Inkoop Hout TPAC als goed beoordeeld keurmerk/certificaat vindt deze bewijsvoering plaats door het overleggen van een keurmerk of certificaat als hiervoor omschreven.
- 29.2 Indien Erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan het IWK is Erfpachter, in afwijking van het bepaalde in artikel 22.1 van de AV 1989, een boete aan Gemeente verschuldigd als vermeld in bijlage B bij IWK, onverminderd het recht van Gemeente aanvullende schadevergoeding en/of op nakoming van de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 13 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).
- 29.3 In verband met de inpassing van riolering en/of kabel- en leidingentracés en/of bebouwing van aangrenzende percelen mag de fundering van het Bouwplan ondergronds niet uitsteken buiten het Perceel grond.
- 29.4 Overeenkomstig de Aanbieding is Erfpachter verplicht alle eengezinswoningen die deel uitmaken van het Bouwplan zodanig te realiseren en in stand te houden dat alle eengezinswoningen die deel uitmaken van het Bouwplan gemiddeld voldoen aan de volgende BENG waardes conform NTA8800:
- BENG 1:  $\leq 52$  kWh/m<sup>2</sup>.jr  
BENG 2:  $\leq -4,0$  kWh/m<sup>2</sup>.jr  
BENG 3:  $> 108$  %>
- 29.5 Erfpachter moet binnen twee (2) maanden na realisatie van de woningen aan Gemeente een in BRL9500-W aangewezen opnameprotocol (ISSO-publicatie 82.1 Energieprestatie woningen en woongebouwen) overleggen, waaruit blijkt dat alle energiebesparende maatregelen uit de BENG-berekeningen – zoals opgenomen in de Aanbieding – daadwerkelijk zijn uitgevoerd. >
- 29.6 Overeenkomstig de Aanbieding is Erfpachter verplicht om elke eengezinswoning die deel uitmaakt van het Bouwplan zodanig te realiseren en in stand te houden dat de GPR Gebouw score voor elke eengezinswoning minimaal <SCORE> bedraagt. Bij Gemeente kan een

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

sublicentie van het prestatie-eis gerichte toetsingsinstrument GPR Gebouw worden verkregen. Erfpachter moet binnen twee (2) maanden na realisatie van de woningen aan Gemeente een GPR-berekening overleggen die uitgaat van de daadwerkelijk gerealiseerde maatregelen, waaruit blijkt dat de GPR Gebouw score in overeenstemming is met de Aanbieding.

- 29.7 Indien Erfpachter niet voldoet aan een of meerdere in lid 4 en lid 5 van dit artikel opgenomen verplichtingen geldt in aanvulling op het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 dat de dan op te leggen boete EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) per woning zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op schadevergoeding en/of nakoming van de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 13 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).
- 29.8 Erfpachter is verplicht het Bouwplan zodanig te realiseren en in stand te houden dat deze voldoet aan het in de Aanbieding en het Schetsplan bepaalde ten aanzien van <gezonde verstedelijking>.
- 29.9 Alle koopwoningen die deel uitmaken van het Bouwplan dienen door Erfpachter te worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg <OPTIE van <SWK/Woningborg>.>

### 29.10 <MOGELIJKE AANVULLENDE EISEN ZOALS OPGENOMEN IN DE SELECTIELEIDRAAD>

## 30 Bodemverontreiniging

- 30.1 Gemeente is niet aansprakelijk voor enige bodemverontreiniging, ook niet wanneer op enig moment mocht blijken dat het Perceel grond meer of met andere stoffen is verontreinigd dan blijkt uit het in artikel <23.4> (Staat van het Perceel grond ) genoemde bodemonderzoeksrapport. Erfpachter zal Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen. In aanvulling op artikel 9.2 van de AV 1989 vrijwaart Erfpachter Gemeente voor alle aanspraken van derden met betrekking tot verontreiniging (afkomstig) van het Perceel grond.

## 31 Schade en hinder

- 31.1 Het is Erfpachter niet toegestaan op, in of aan het Perceel grond werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder en/of 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 Erfpachter ontstaat, is voor rekening van Erfpachter.

## 32 Kabels, leidingen e.d.

- 32.1 In geval op, in, aan of boven het Perceel grond voorzieningen als bedoeld in artikel 15 van de AV 1989 aanwezig zijn, mogen op het Perceel grond geen bouwwerken worden opgericht en geen diepwortelende bomen en/of struiken worden geplant en in zijn algemeenheid geen handelingen worden verricht waardoor schade kan ontstaan aan de hiervoor bedoelde voorzieningen of die hinderlijk kunnen zijn voor het onderhouden en vernieuwen van deze voorzieningen.

## 33 Zakenrechtelijke werking, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

- 33.1 Partijen gaan er vanuit dat de onder B. (Bijzondere erfpachtvoorwaarden) en in de AV 1989 opgenomen verplichtingen deel uitmaken van het Erfpachtrecht en derhalve zakenrechtelijke werking hebben.
- 33.2 Voor zover de in vorig artikellid genoemde verplichtingen geen deel zouden uitmaken van het Erfpachtrecht en derhalve geen zakenrechtelijke werking hebben, zullen die verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en overgaan op degenen die onder bijzondere titel het gehele of gedeeltelijke Erfpachtrecht of de op het Perceel grond te realiseren opstallen of een zakelijk genotsrecht daarop zullen verkrijgen. Degenen die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

het gehele of gedeeltelijke Perceel grond of de op het Perceel grond te realiseren opstallen zullen verkrijgen, zullen mede aan die verplichtingen gebonden zijn.

- 33.3 Voor zover de betreffende verplichtingen geen zakenrechtelijke werking hebben en evenmin als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Erfpachter deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel het gehele of gedeeltelijke Erfpachtrecht of de op het Perceel grond te realiseren opstallen of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen of die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het gehele of gedeeltelijke Perceel grond of de op het Perceel grond te realiseren opstallen verkrijgen, zodanig dat ook deze verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Zulks op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van EUR 100.000,- (zegge: éénhonderd duizend euro) per woning en EUR 50.000,- (zegge: vijftig duizend euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per fietsparkeerplaats voor elke niet als kettingbeding opgelegde verplichting, onverminderd het recht van Gemeente of diens rechtsopvolgers op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming conform het bepaalde in artikel 13 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding). Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2020 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari <202@>, aangepast worden aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode. Het bepaalde in artikel 22.1 en 22.2 van de AV 1989 is niet van toepassing op uit hoofde van onderhavig artikellid verschuldigde boetes.
- 33.4 Het bepaalde in dit artikel geldt niet voor de onder B. (Bijzondere erfpachtvoorwaarden) opgenomen verplichtingen, waarvan Gemeente schriftelijk heeft bevestigd dat die geen werking meer hebben omdat daaraan volledig is voldaan.

## 34 Toestemming splitsing Erfpachtrecht

- 34.1 Gemeente verleent middels ondertekening van de Overeenkomst de in artikel 17 van de AV 1989 bedoelde toestemming tot verticale splitsing van het Erfpachtrecht, conform het matenplan en inrichtingsplan, in vijf (5) kadastrale percelen voor een woning en minimaal twee (2) autoparkeerplaats(en) per woning per kadastraal perceel conform een door Gemeente goed te keuren splitsingsakte. Het concept van de betreffende notariële akte zal ter goedkeuring aan Gemeente worden voorgelegd, zodat Gemeente kan vaststellen of aan het bepaalde in de Overeenkomst is voldaan.

## 35 Recht van opstal <BRUGGEN EN LEIDINGEN POMPPUT>

35.1 @@

## 36 Boetebepaling

- 36.1 Indien Erfpachter niet voldoet aan enige verplichting uit de Overeenkomst, behoudens artikel 3.3, 12.8, 27.1, 29.7 en 33.3, waar al separate boetebepalingen voor gelden, geldt dat dan door het College conform het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 op te leggen boete per dag tot de dag waarop Erfpachter aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan EUR 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) tot de dag waarop Erfpachter aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan met een maximum EUR 10.000,- (tienduizend euro), onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming van de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 13 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding). <Voornoemd bedrag

Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

wordt/Voornoemde bedragen worden> jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari <202@>, verhoogd met 2%. De boete is verschuldigd indien en nadat Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden is hersteld.

### 37 Bijlagen

37.1 De volgende bijlagen – die niet in volgorde van belangrijkheid zijn aangegeven - maken integraal en onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst:

Bijlage <NUMMER>: Aanbieding en Schetsplan

Bijlage <NUMMER>: AV 1989

Bijlage <NUMMER>: **Inrichtingsplan**

Bijlage <NUMMER>: IWK

Bijlage <NUMMER>: Selectieleidraad <OPTIE **en Nota van inlichtingen**>

Bijlage <NUMMER>: Tekening Perceel grond d.d. <DATUM> met kenmerk <KENMERK>

Bijlage <NUMMER>: Planning

Bijlage <NUMMER>: Vergaderverslag van het verifiërend gesprek d.d. <DATUM>

<OPTIE Bijlage <NUMMER>: <Afwateringskaart>

Bijlage <NUMMER>: Matenplan

Bijlage <NUMMER>: Procedure aanlevering CAD-bestanden Utrecht d.d. 9 maart 2018

Bijlage <NUMMER>: Bouwreglement

<OPTIE Bijlage <NUMMER>: **Checklist Kick-off**>

**Bijlage <NUMMER>: Rapportage van het Verkennend bodemonderzoek <TITEL> d.d. <DATUM> met kenmerk <KENMERK> van <ONDERZOEKSBUREAU>;>**

**Bijlage <NUMMER>: <NADER AANVULLEN>**

37.2 Enige verwijzing naar de Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.

37.3 Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en inhoud van de bijlagen gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen, tenzij in een bijlage uitdrukkelijk anders is bepaald.

### ONDERTEKENING

De Overeenkomst is digitaal en in enkelvoud opgemaakt en ondertekend.

Gemeente Utrecht

Namens de burgemeester van Utrecht

NAAM: <INVULLEN>

FUNCTIE: <INVULLEN>

ORGANISATIEONDERDEEL: <INVULLEN>

DATUM: <INVULLEN>

<ERFPACHTER>

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter:

Kenmerk: **zaaknummer**

NAAM: <INVULLEN>

FUNCTIE: <INVULLEN>

DATUM: <INVULLEN>

*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. 3 december 2024, (Mandaatregeling B&W en Burgemeester 2025 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2024, nummer 538862 en zoals gepubliceerd op 23 december 2024 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 4 december 2024, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2024, nummer 538954 en zoals gepubliceerd op 23 december 2024, alsmede het besluit van de Directeur Ruimte (IRM) Ruimte d.d. 4 december 2024, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2024, nummer 538889 en zoals gepubliceerd op 23 december 2024 (Plaatsvervanging, Ondermandaat en Ondervolmacht Ruimte),.*

**Overeenkomst uitgifte in erfpacht "Vijf (5) vrijstaande woningen Dudoksingel, het Zand"**

Versie <Concept> d.d. <DATUM>

Paraaf Gemeente:

Paraaf Erfpachter: