

OVEREENKOMST UITGIFTE IN ERFPACHT

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Nieuwe Vaart in Vleuten

Opsteller <NAAM>
Dossienaam Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Nieuwe Vaart in Vleuten
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.

Kenmerk: **zaaknummer**

INHOUDSOPGAVE

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

Kenmerk: **zaaknummer**

ONDERGETEKENDEN:

1. **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 haar directeur Ruimte, @@, hierna te noemen: '**Gemeente**',

en

2. <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 < AANTAL> koopwoningen met <AANTAL> autoparkeerplaats<en> op eigen terrein;
- De elf (11) autoparkeerplaatsen zijn reeds gerealiseerd;
- het <het College/Gemeenteraad van de gemeente Utrecht> op <DATUM> voor het Perceel grond het <Stedenbouwkundig Plan /SPvE> heeft vastgesteld;
- Gemeente een selectieprocedure heeft gevoerd ten behoeve van de ontwikkeling en uitgifte in erfpacht van het Perceel grond waarbij Erfpachter, is geselecteerd voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan;
- de voorwaarden voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en de uitgifte in erfpacht door Gemeente zijn vastgelegd in de <Selectieleidraad of andere benaming>, waarvan het model van deze Overeenkomst deel uitmaakt <OPTIE: evenals de nadien in aanvulling op de Selectieleidraad opgestelde Nota van Inlichtingen>;
- 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:

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:

Kenmerk: **zaaknummer**

- 1.1 Aanbieding
aanbieding van Erfpachter met het Schetsplan (**BIJLAGE 1**);
 - 1.2 Achtervang
Derde partij, niet zijnde een Deelnemer, die middels een achtervangovereenkomst als achtervang door Erfpachter is gecontracteerd
 - 1.3 Akte van vestiging
de notariële akte van vestiging, waarbij het Perceel grond in erfpacht wordt uitgegeven;
 - 1.4 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**);
- <OPTIE
- 1.5 Beeldkwaliteitsplan
het beeldkwaliteitsplan <TITEL> dat op <DATUM> door de gemeenteraad van gemeente Utrecht is vastgesteld;>
 - 1.6 Bkl
Besluit kwaliteit leefomgeving;
 - 1.7 Bouwplan
het door Erfpachter voor het Perceel grond te ontwikkelen en te realiseren bouwplan, zoals omschreven in artikel <23> (Bestemming en gebruik);
 - 1.8 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;
 - 1.9 BW
Burgerlijk Wetboek;
 - 1.10 College
college van burgemeester en wethouders van gemeente Utrecht;
 - 1.11 Deelnemer
Het huishouden, zijnde een natuurlijk persoon, dat zich in Erfpachter heeft verenigd;
 - 1.12 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,

Kenmerk: **zaaknummer**

het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouwen 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 hoofdopzet van de draagconstructies, inclusief ontwerpberoekeningen,
- h. de definitieve hoofdopzet van de installaties, inclusief definitieve installatieberekeningen en capaciteitsbepalingen,
- i. integratie van de deelontwerpen (bouwkundig, constructief, installatietechnisch),
- j. brandveiligheidsadviezen,
- k. een oppervlakte- en inhoudsbepaling;

1.13 Erfpachtrecht

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

1.14 Grondprijs

het in artikel 7 (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;

1.15 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;

1.16 Kavelinrichtingsplan

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

1.17 Mandelig terrein

het perceel grond, gelegen <nabij/aan> <ADRES>, kadastraal bekend gemeente <NAAM> sectie <LETTER> nummer<s> <NUMMER> <(gedeelte)lijk>, in totaal groot circa <AANTAL> m² 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;

OPTIE

1.18 Nota van Inlichtingen

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

1.19 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>;>

Kenmerk: **zaaknummer**

- 1.20 Omgevingsplan
het geldende omgevingsplan Utrecht;
- 1.21 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;
- 1.22 Openbare ruimte
de openbare ruimte grenzend aan het Perceel grond;
- 1.23 Overeenkomst
onderhavige overeenkomst uitgifte in erfpacht;
- 1.24 Perceel grond
het Perceel grond, gelegen <nabij/aan> <ADRES>, kadastraal bekend gemeente <NAAM> sectie <LETTER> nummer<s> <NUMMER> <(gedeeltelijk)>, in totaal groot circa <AANTAL> m² <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;
- 1.25 Planning
de planning ten behoeve van de ontwikkeling van het Bouwplan (BIJLAGE <NUMMER>);
- 1.26 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;
- 1.27 Planteam
het in artikel 4 (Planteam) genoemde planteam;
- 1.28 Rentevergoeding
de in artikel 9 (Rentevergoeding) genoemde rentevergoeding;
- 1.29 Schetsplan
het in opdracht van Erfpachter vervaardigde schetsplan voor het Bouwplan '<NAAM>' d.d. <DATUM> met kenmerk <KENMERK>;
- 1.30 Selectieleidraad
de Selectieleidraad '<NAAM>' d.d. <DATUM> (BIJLAGE <NUMMER>);
- <OPTIE
1.31 **SPvE**
het stedenbouwkundig programma van eisen <INVULLEN> dat op <DATUM> door de Gemeenteraad van de gemeente Utrecht is vastgesteld, met daarin de omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden voor de realisatie van het Bouwplan (BIJLAGE <NUMMER>);>
- <OPTIE
1.32 **Stedenbouwkundig plan**

Kenmerk: **zaaknummer**

het stedenbouwkundig plan <TITEL> dat op <DATUM> door <het College / Gemeenteraad van de gemeente Utrecht> is vastgesteld;>

1.33 VON-prijs

vrij op naam-prijs, zijnde de prijs van een koopwoning 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.

1.34 Voorlopig ontwerp

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 richtinggevende adviezen 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;

1.35 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.

1.36 Waarborgsom

de in artikel 11 (Waarborgsom, bankgarantie) genoemde waarborgsom.

1.37 Wet Bibob

Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

2 Ontwikkeling Bouwplan

2.1 Erfpachter heeft voor de ontwikkeling van het Bouwplan <NAAM BOUWBEGELEIDER EN BEDRIJF> als professionele bouwbegeleider aangesteld.

2.2 <Optie Erfpachter heeft voor de ontwikkeling van het Bouwplan <NAAM ARCHITECT(ENBUREAU)> als architect aangesteld 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.>

2.3 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.

2.4 Erfpachter heeft na de ondertekening van de Optieovereenkomst en Ontwikkelovereenkomst het Schetsontwerp uitgewerkt in een Voorlopig- en Definitief ontwerp. Het Definitief ontwerp is door Erfpachter met Gemeente afgestemd en akkoord bevonden, blijkend uit @@.

Kenmerk: **zaaknummer**

3 Vergunningen

- 3.1 Erfpachter is verplicht uiterlijk <DATUM> een ontvankelijke (correcte en complete) aanvraag in te dienen voor het verkrijgen van een Omgevingsvergunning, welke in overeenstemming is met het door Gemeente goedgekeurde Definitief ontwerp. 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 door Gemeente goedgekeurde afwijkingen hiervan) en aan de in artikel <23> (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 <OPTIE met een maximum van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro)>, onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding en nakoming of ontbinding van de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 12 (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.

Kenmerk: **zaaknummer**

- 3.9 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.

4 Planteam

- 4.1 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.
- 4.2 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.
- 4.3 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 <21.5> (Staat van het Perceel grond) zijn niet toegestaan, tenzij aan de volgende voorwaarden is voldaan en een en ander schriftelijk is vastgelegd:
- beide Partijen gaan inhoudelijk akkoord met de aanpassing;
 - de gevolgen in tijd en geld voor het bouwrijp maken zijn vastgesteld;
 - beide Partijen gaan akkoord met de gevolgen in de tijd;
 - de Partij die verzoekt om de afwijking betaalt de extra kosten die gepaard gaan met de wijziging.
- 4.4 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.

5 Riolering, nutsvoorzieningen, Openbare ruimte

- 5.1 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.
- 5.2 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.
- 5.3 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

Kenmerk: **zaaknummer**

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.

- 5.4 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.
- 5.5 Erfpachter is er mee bekend dat Erfpachter zelf moet zorgdragen voor bouwstroom. Aanvraag, aanleg en gebruik van bouwstroom zijn voor rekening en risico van Erfpachter.

<OPTIE 1

- 5.6 Erfpachter is er mee bekend en aanvaardt dat zich in het Perceel grond een zogenaamd nutstracé bevindt, zoals op de tekening d.d. <DATUM> met kenmerk <KENMERK> (**BIJLAGE <NUMMER>**) bij benadering is aangegeven met een <BESCHRIJVING ARCERING> arcering. Indien en voor zover daartoe aanleiding bestaat, zal Gemeente voorafgaand aan of gelijktijdig met het passeren van de Akte van vestiging ten behoeve van Gemeente Utrecht en eventueel andere nutsbedrijven, een of meerdere zelfstandige rechten van opstal vestigen voor het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van kabels en/of leidingen binnen voornoemd nutstracé. Voor zover nodig zal Erfpachter hieraan op eerste verzoek van Gemeente om niet zijn medewerking verlenen.
- 5.7 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.
- 5.8 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:
- 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.>
- 5.9 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 aktekening, zijn voor rekening van Erfpachter.

Kenmerk: **zaaknummer**

Voor zover nodig zal Erfpachter hieraan op eerste verzoek van Gemeente om niet zijn medewerking verlenen.>

<OPTIE 2,

Gemeente zal voorafgaand aan of gelijktijdig met het passeren van de Akte van vestiging ten behoeve van <NAAM NETBEHEERDER/NUTSBEDRIJF> (hierna te noemen: 'Opstaller') een of meerdere zelfstandige rechten van opstal vestigen om op de gedeelte(n) van het Perceel grond die op de tekening d.d. <DATUM> met kenmerk <KENMERK> (**BIJLAGE <NUMMER>**) met <BESCHRIJVING ARCERING> arcering schetsmatig zijn aangegeven (hierna te noemen: 'Strook grond') <TE REALISEREN NUTSVOORZIENINGEN> (hierna te noemen: 'Werken') te realiseren/aan te leggen, te hebben, te gebruiken, te onderhouden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen. Alle met de vestiging van voormeld recht(en) van opstal verband houdende kosten, waaronder de kosten voor het maken van een aktekening, zijn voor rekening van Erfpachter. Voor zover nodig zal Erfpachter hieraan op eerste verzoek van Gemeente om niet zijn medewerking verlenen.

5.10 Voor de in vorig artikellid <genoemde/bedoelde> recht(en) van opstal zullen de navolgende voorwaarden gelden, die door Erfpachter worden aanvaard:

I. Erfpachter verplicht zich:

- a. op de Strook grond en tot 50 cm aan weerszijde daarvan geen bouwwerken op te richten, geen aaneengesloten verhardingen aan te brengen, geen ontgrondingen uit te voeren, geen leidingen, kabels etc. te leggen, geen diepwortelende bomen en/of struiken te planten en in zijn algemeenheid geen handelingen te verrichten, die nadelig kunnen zijn voor de uitoefening van de recht(en) van opstal. Vorenstaande is niet van toepassing indien en voor zover de Werken geïntegreerd worden in het Bouwplan;
- b. geen handelingen te verrichten, na te laten of toe te staan, waardoor <het leveren van energie, warmte, antennesignalen, telecommunicatie etc.> door middel van de Werken zou kunnen worden gehinderd of belet.

Indien Erfpachter in gebreke blijft in de nakoming van het gestelde in dit artikel onder I. is de Opstaller bevoegd om onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst al die maatregelen te nemen die naar zijn oordeel om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van producten of in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht(en) van opstal noodzakelijk zijn.

- II. De recht(en) van opstal zijn eeuwigdurend en niet opzegbaar door Gemeente of Erfpachter. De Opstaller is gerechtigd de recht(en) van opstal op te zeggen.
- III. De Opstaller is gerechtigd zijn recht(en) van opstal over te dragen.
- IV. Behoudens de verplichting van Gemeente tot het vestigen van de recht(en) van opstal aanvaardt Erfpachter de verplichtingen die Gemeente jegens Opstaller heeft uit hoofde van de recht(en) van opstal als haar eigen verplichtingen. De vestiging van de recht(en) van opstal door Gemeente vindt plaats onder de voorwaarde dat de Opstaller zich in de notariële akte(n) van vestiging recht van opstal verplicht de rechten die voortvloeien uit die akte slechts geldend te maken jegens Erfpachter en niet jegens Gemeente.
- V. Indien het Erfpachtrecht mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de recht(en) van opstal hoofdelijk verbonden jegens de Opstaller. Voldoening door de Opstaller van zijn verplichtingen jegens één van de mede-eigenaren van het Erfpachtrecht bevrijdt de Opstaller jegens alle mede-eigenaren.
- VI. Erfpachter is - met instemming van Gemeente - gerechtigd de Opstaller te vragen afstand te doen van de recht(en) van opstal. De Opstaller zal aan dit verzoek voldoen indien:
 - a. in plaats van de te verlaten Strook grond voor de Opstaller een andere strook grond kan worden gevonden;
 - b. op de nieuwe strook grond ten behoeve van de Opstaller een zakelijk recht zal worden gevestigd, zodanig dat de door de Opstaller daaraan te ontleen rechten niet minder en de daaruit voortvloeiende verplichtingen niet meer zijn dan die uit hoofde van de

Kenmerk: **zaaknummer**

- recht(en) van opstal. Alle kosten verband houdend met de vestiging van voormeld nieuw zakelijk recht en de kosten verband houdend met het royement van de inschrijving van de recht(en) van opstal waarvan afstand wordt gedaan, komen volledig voor rekening van Erfpachter;
- c. Erfpachter en de Opstaller overeenstemming bereiken over het tijdsbestek waarin de Opstaller de verplaatsing van de Werken moeten hebben voltooid alsmede over de bijdrage door Erfpachter in de met de eventuele verwijdering van de oude Werken en het aanleggen van de nieuwe Werken gepaard gaande kosten. Erfpachter zal in ieder geval 50% van de bedoelde kosten voor zijn rekening moeten nemen.
- VII. Bij het teniet gaan van de recht(en) van opstal heeft de Opstaller het recht de Werken binnen vier (4) maanden weg te nemen. Voor zover de Opstaller van dit recht geen gebruik maakt, vervallen de Werken aan Erfpachter en worden de Werken geacht onderdeel te zijn van het Erfpachtrecht. Behoudens andersluidende afspraken tussen Erfpachter en Opstaller is Erfpachter in dat geval gerechtigd de Werken voor rekening van de Opstaller te verwijderen.
- VIII. Erfpachter zal geen rechten aan derden verlenen die de uitoefening van de recht(en) van opstal kunnen hinderen.
- IX. Gemeente zal de Opstaller onherroepelijke toestemming verlenen om onmiddellijk na het sluiten van de Overeenkomst al het nodige te (doen) verrichten voor het tot stand brengen van de Werken.>
- 5.11 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 erfdienstbaarheid gevestigd moet worden voor nutsvoorzieningen zal Erfpachter medewerking verlenen aan vestiging van dit recht van opstal of deze erfdienstbaarheid, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat hierdoor het Bouwplan niet kan worden gerealiseerd en/of de in artikel <23> (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik wezenlijk worden belemmerd. Het vestigen van voornoemd(e) recht van opstal of erfdienstbaarheid 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.

6 Uitgifte in erfpacht

- 6.1 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..

7 Grondprijs en kosten

- 7.1 De Grondprijs bedraagt EUR <BEDRAG> (zegge: <BEDRAG> euro) exclusief omzetbelasting. De Grondprijs heeft als prijspeil <DATUM>.
- 7.2 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.
- 7.3 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.
- 7.4 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 kosten van de als **BIJLAGE <NUMMER>** aan de Overeenkomst gehechte tekening

Kenmerk: **zaaknummer**

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.

- 7.5 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.
- 7.6 Betaling door de Notaris aan Gemeente zal plaatsvinden als de Notaris heeft vastgesteld dat het Erfpachtrecht wordt geleverd vrij van hypothecken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 7.7 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 10 (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 Datum van uitgifte

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

9 Rentevergoeding

- 9.1 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 is verstreken, of, indien dit moment zich later voordoet, vanaf het moment dat het Perceel grond bouwrijp is conform het bepaalde in artikel <21.5> (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 <PERCENTAGE>% van de (geïndexeerde) Grondprijs.
- 9.2 De Rentevergoeding inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting moet via de Notaris bij het passeren van de Akte van vestiging worden voldaan.
- 9.3 Bij ontbinding van de Overeenkomst, anders dan vanwege verzuim van Gemeente <OPTIE: of het bepaalde in artikel <21.4> (Staat van het Perceel grond)>, 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.

10 Eerdere ingebruikneming

- 10.1 Eerdere ingebruikneming, zijnde ingebruikneming van het Perceel grond vóórdat de Akte van vestiging wordt gepasseerd, is alleen mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente <OPTIE , welke toestemming Gemeente niet zal verlenen voordat het Perceel grond bouwrijp is conform het bepaalde in artikel <21.5> (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 9 (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.
- 10.2 De in verband met de eerdere ingebruikneming eventueel verschuldigde belastingen, boetes, belastingrente en andere kosten zijn voor rekening en risico van Erfpachter.

Kenmerk: **zaaknummer**

11 Waarborgsom, bankgarantie

- 11.1 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. Wanneer de Akte van vestiging wordt gepasseerd voor afloop van voormelde betalingstermijn, dan moet de Waarborgsom zijn voldaan vóór het passeren van de Akte van vestiging.
- 11.2 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 <27> (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. Eventueel door Erfpachter verschuldigde, maar nog niet betaalde boetes en/of schadevergoeding worden verrekend met de <te verrekenen / dan wel / door Gemeente te restitueren> 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.
- 11.3 Onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding conform het bepaalde in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding) vervalt de Waarborgsom bij ontbinding van de Overeenkomst als boete aan Gemeente, tenzij <OPTIE, de Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in artikel <21.4> (Staat van het Perceel grond) of> 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.
- 11.4 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. Wanneer de Akte van vestiging wordt gepasseerd binnen vier (4) weken na ondertekening van de Overeenkomst, dan moet de bankgarantie vóór het passeren van de Akte van vestiging worden gesteld.
- De bankgarantie moet:
- onvoorwaardelijk zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd - bevatten;
 - 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 de Overeenkomst ter goedkeuring aan Gemeente voorleggen. Gemeente heeft het recht haar goedkeuring te onthouden en alsnog een Waarborgsom te verlangen.
- 11.5 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 <27> (Bebouwing en inrichting van het Perceel grond) zijn voltooid en is geconstateerd dat bij de realisatie van het Bouwplan en de

Kenmerk: **zaaknummer**

inrichting van het Perceel grond door of vanwege Erfpachter geen schade is toegebracht aan eigendommen van Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut.

- 11.6 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) <OPTIE met een maximum van EUR 100.000,- (zegge: honderduizend euro)> zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding en nakoming of ontbinding van de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 12 (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.

12 Tekortkoming, verzuim, ontbinding

- 12.1 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.
- 12.2 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.
- 12.3 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.
- 12.4 De Partij die in verzuim is, is verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden.
- 12.5 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.
- 12.6 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 <21.6> (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 Erfpachter verschuldigde Rentevergoeding, boetes en/of schadevergoeding aan Erfpachter terugbetalen.
- 12.7 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.
- 12.8 In geval:

Kenmerk: **zaaknummer**

- 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;
- <OPTIE 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 <OPTIE , 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.

13 Informatie- en onderzoeksplicht

- 13.1 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.

14 Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid Erfpachter

- 14.1 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 ontlenen.

15 Overdracht van rechten en verplichtingen

- 15.1 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 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.

16 Informatieverstrekking aan derden

- 16.1 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.

Kenmerk: **zaaknummer**

17 Omgevingswet

- 17.1 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.

18 Rechtskeuze en geschillenregeling

- 18.1 Op de Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 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

19 Algemene voorwaarden

- 19.1 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.
- 19.2 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'.
- 19.3 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.
- 19.4 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 gedeelte van het Perceel grond uitsluitend met toestemming van de betreffende bewoner betreden.
- 19.5 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.'
- 19.6 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.

20 Risico-overgang

- 20.1 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 10 (Eerdere ingebruikneming), in welk geval het risico, waaronder het risico van waardevermindering, op het moment van ingebruikneming overgaat op Erfpachter.

Kenmerk: **zaaknummer**

21 Staat van het Perceel grond

- 21.1 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 erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en zichtbare en onzichtbare gebreken.
- 21.2 Het Perceel grond zal bij de uitgifte in erfpacht of bij eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 10 (Eerdere ingebruikneming) de feitelijke eigenschappen bezitten die voor de in artikel <23> (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 <29> (Bodemverontreiniging).
- 21.3 Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen van het Perceel grond dan die die voor de in de in artikel <23> (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik nodig zijn.
- 21.4 <OPTIE 1 Gemeente zal opdracht geven tot het uitvoeren van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 5.3 van de AV 1989. De resultaten hiervan zullen worden vastgelegd in een verkennend bodemonderzoeksrapport dat Gemeente uiterlijk <één (1) maand> voor de in artikel <8> (Datum van uitgifte) <genoemde/bedoelde> datum van uitgifte ter beschikking zal stellen aan Erfpachter en dat als bijlage aan de Akte van vestiging zal worden gehecht. Indien het bodemonderzoeksrapport niet <één (1) maand> voor de in artikel <8> (Datum van uitgifte) <genoemde/bedoelde> datum beschikbaar is of indien uit voornoemd rapport niet mocht blijken dat de bodem van het Perceel grond geschikt is voor de in artikel <23> (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik, zullen Partijen in overleg treden over de dan ontstane situatie, waarbij de in artikel <8> (Datum van uitgifte) <genoemde/bedoelde> datum wordt gewijzigd. Indien dit overleg niet binnen drie (3) maanden na aanvang daarvan tot overeenstemming leidt, hebben beide Partijen het recht de Overeenkomst te ontbinden door middel van een daarop gerichte aangetekende brief aan de wederpartij, zonder dat Partijen ten opzichte van elkaar tot vergoeding van eventuele schade zijn gehouden. Gemeente zal in dit geval de Waarborgsom - zonder rente - aan Erfpachter terugbetalen.>
- <OPTIE 2 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 <23> (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik.>
- 21.5 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.
- 21.6 Voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht of eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 10 (Eerdere ingebruikneming) zal een grondschouw door Partijen plaatsvinden, waarvan de resultaten zullen worden vastgelegd in een door beide Partijen te ondertekenen proces-verbaal.
- 21.7 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 <OPTIE 1 ALS MATENPLAN HIERVOOR

Kenmerk: **zaaknummer**

- GENOEMD IS **het in lid 5 van dit artikel genoemde matenplan** <OPTIE 2 ALS MATENPLAN HIERVOOR NIET GENOEMD IS **het matenplan** <TITEL> **met** <KENMERK> **d.d.** <DATUM> **(BIJLAGE <NUMMER>)**>, met inachtneming van hetgeen dienaangaande in de Omgevingsvergunning is opgenomen.
- 21.8 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.
- 21.9 <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.**>
- 21.10 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.
- <OPTIE
- 21.11 **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.**>
- <OPTIE BIJ EEN OF MEERDERE TRACES VOOR RIOLERING BEVINDEN
- 21.12 **Erfpachter is ermee bekend en aanvaardt dat in het Perceel grond tracé(s) voor riolering aanwezig zijn, zoals op de tekening d.d. <DATUM> met kenmerk <KENMERK> (BIJLAGE <NUMMER>) bij benadering aangegeven met een <BESCHRIJVING ARCERING>arcering. Ter zake geldt de gedoogplicht uit artikel 15 van de AV 1989.**>

22 Lasten en beperkingen

- 22.1 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.
- 22.2 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 <23> (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik wezenlijk worden belemmerd.

23 Bestemming en gebruik

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

Kenmerk: **zaaknummer**

<INVULLEN/AANPASSEN:	Aantal
Vrije sector koopwoningen (meergezins / eengezins)	XXX
Bergingen	XXX
Autoparkeerplaatsen (maaiveld, Mandelig terrein)	Elf (11)
Fietsparkeerplaatsen	XXX

- 23.2 Het onbebouwde gedeelte van het Perceel grond moet worden ingericht en gebruikt conform het Kavelinrichtingsplan.
- 23.3 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.
- 23.4 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.
- 23.5 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.

24 <Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen>

- 24.1 Erfpachter is verplicht om vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan de autoparkeerplaatsen die deel uitmaken van het Bouwplan duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de bewoners van de woningen die deel uitmaken van het Bouwplan. Deze parkeerplaatsen dienen conform het geldende parkeerbeleid van Gemeente te worden toegekend aan de woningen dan wel woningcategorieën die deel uitmaken van het Bouwplan. Indien en voor zover niet alle autoparkeerplaatsen toegekend worden aan de woningen die deel uitmaken van het Bouwplan is Erfpachter verplicht de autoparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van bezoekers.
- 24.2 De parkeerplaatsen conform het Bouwplan zijn reeds gerealiseerd op het Mandelig terrein, dat wordt bestempeld als mandelig terrein ex artikel 5:60 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, voor gebruik als collectief parkeerterrein met daarop 11 parkeerplaatsen, een uitweg met toebehoren en alle andere voorzieningen, zoals, maar uitdrukkelijk niet daartoe beperkt, riolering, bestrating, verlichting, groenvoorziening.
- 24.3 Erfpachter zal aan ieder van de Deelnemers één onverdeeld aandeel in de mandeligheid overdragen. Het aandeel in de mandeligheid is gebaseerd op het aantal woningen conform het Bouwplan, en is als volgt verdeeld:
- a. @@
- b. @@
- 24.4 @@

<OPTIE WANNEER FIETSPARKEREN DEEL UITMAAKT VAN HET BOUWPLAN

- 24.5 Erfpachter is verplicht om vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan de fietsparkeerplaatsen die deel uitmaken van het Bouwplan duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de bewoners en bezoekers van de woningen die deel uitmaken van het Bouwplan.>

Kenmerk: **zaaknummer**

25 Parkeervergunningen

- 25.1 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 <35> (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%.>

<OPTIE

26 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

- 26.1 Voor de Vrije sector koopwoningen/appartementen die worden gerealiseerd en een maximale VON prijs hebben tot maximaal de prijsgrens Opkoopbescherming van de gemeente Utrecht, als genoemd in het Addendum Actieplan betaalbare koop (2024), zoals vastgesteld. d.d. 27 juni 2024 (hierna te noemen: ‘Woning’) is de zelfbewoningsplicht van toepassing. Erfpachter dient dit op te leggen aan alle Deelnemers c.q. Erfpachter <Optie en waar Achtervang een koopovereenkomst mee heeft gesloten> en die dit op hun beurt middels een kettingbeding moeten doorleggen. De Woning mag alleen gekocht worden met de bedoeling om die zelf te gaan bewonen tot minimaal vijf (5) jaar na het moment van inschrijving van Deelnemer/Koper in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres. Daarnaast is het Deelnemer/Koper niet toegestaan de door Erfpachter aan Koper over te dragen grond met de daarop te realiseren of gerealiseerde Woning binnen vijf (5) jaar na overdracht door Erfpachter te vervreemden aan een derde, waarbij onder vervreemden tevens het verlenen van een zakelijk genotsrecht wordt verstaan.

Binnen vier (4) weken nadat de Omgevingsvergunning voor de in voorgaande alinea genoemde Woningen onherroepelijk is geworden, dient de Erfpachter het bijgevoegde Format – Aanlevering adressenlijst (**BIJLAGE <NUMMER>**) ingevuld bij Gemeente aan te leveren. In de koop(aannemings)overeenkomsten voor Woningen die Erfpachter sluit met natuurlijke personen dienen de navolgende artikelen ‘Kettingbeding Zelfbewoningsplicht’ en ‘Kettingbeding Anti-speculatiebeding’ en ‘Kettingbeding’ te worden opgenomen teneinde commerciële verhuur van de Woningen te voorkomen en de leefbaarheid in de gemeente Utrecht te bewaken. Voordat Erfpachter tot het sluiten van koop(aannemings)overeenkomst voor de Woningen overgaat, zal Erfpachter de concept koop(aannemings)overeenkomst ter goedkeuring aan Gemeente voorleggen, waarbij Gemeente toetst of aan het bepaalde in dit artikel is voldaan.

Kettingbeding Zelfbewoningsplicht

- 1.1. Erfpachter c.q. Deelnemer is jegens de gemeente Utrecht (hierna: ‘Gemeente’) verplicht de Woning (bouwnummer(s) *** en ***) uitsluitend zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen. Deze verplichting eindigt vijf (5) jaar na het moment van inschrijving van Koper in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres.
- 1.2. In aanvulling op lid 1.1 van dit artikel is bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper toegestaan en materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning door Koper.

Kenmerk: **zaaknummer**

- 1.3. Het is Erfpachter c.q. Deelnemer niet toegestaan de Woning voor afloop van de in lid 1.1 van dit artikel genoemde termijn van vijf (5) jaar geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk genotsrecht te vestigen of de Woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.
- 1.4. Erfpachter c.q. Deelnemer kan van de verplichting uit lid 1.1 van dit artikel ontheffing krijgen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht indien zich voor afloop van de in lid 1.1 van dit artikel genoemde termijn van vijf (5) jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de koop(aannemings)overeenkomst redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van Erfpachter c.q. Deelnemer verlangd kan worden dat Erfpachter c.q. Deelnemer de Woning zelf blijft gebruiken of doen gebruiken zoals vermeld in lid 1.1 of lid 1.2 van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden bij Gemeente te worden ingediend. Ontheffing van de verplichting uit lid 1.1 van dit artikel laat een eventuele betalingsverplichting op grond van het bepaalde in lid 2.1 onverlet.
- 1.5. Onder de in lid 1.4 van dit artikel bedoelde omstandigheden wordt onder meer verstaan:
- c. overlijden van Erfpachter c.q. Deelnemer of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid,
 - d. echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie,
 - e. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid,
 - f. noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden of bij verandering van werkkring waarbij de Erfpachter c.q. Deelnemer genoodzaakt is te verhuizen,
 - g. indien Erfpachter c.q. Deelnemer het vrije beheer over zijn vermogen verliest,
 - h. verhuur van de Woning door Erfpachter c.q. Deelnemer gedurende tijdelijk verblijf tot zes (6) maanden met uitloop tot maximaal twaalf (12) maanden, mits dit verblijf wel tijdelijk van aard blijft, van Koper in het buitenland,
 - i. in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.6. Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt Erfpachter c.q. Deelnemer aan Gemeente een boete van EUR 1.000,- (zegge: duizend euro) per dag zolang de niet of niet behoorlijke nakoming voortduurt met een maximum van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari <202@>, verhoogd met 2%. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Erfpachter c.q. Deelnemer. De boete is verschuldigd nadat Erfpachter c.q. Deelnemer schriftelijk in gebreke is gesteld en Erfpachter c.q. Deelnemer niet binnen acht (8) dagen na deze ingebrekestelling de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding heeft hersteld.

Kettingbeding Anti-speculatiebeding

- 2.1 Het is Erfpachter c.q. Deelnemer niet toegestaan om voor afloop van een periode van vijf (5) jaar vanaf het moment van levering van de Woning, dan wel de grond waarop de Woning zal worden gerealiseerd over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning dan wel de grond waarop de Woning zal worden gerealiseerd aan derden, waaronder ook wordt begrepen het verlenen van een zakelijk genotsrecht, tenzij Erfpachter c.q. Deelnemer hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichting:

Kenmerk: **zaaknummer**

- a. vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is Erfpachter c.q. Deelnemer aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst,
- b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is Erfpachter c.q. Deelnemer aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst,
- c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is Erfpachter c.q. Deelnemer aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst,
- d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is Erfpachter c.q. Deelnemer aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst,
- e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is Erfpachter c.q. Deelnemer aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.

Een verzoek om toestemming zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij de Gemeente te worden ingediend.

Erfpachter dient dit op te leggen aan alle Deelnemers <Optie en waar Achtervang een koopovereenkomst mee heeft gesloten> en die dit op hun beurt middels een kettingbeding moeten doorleggen.

- 2.2 De in lid 2.1 van dit artikel genoemde overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de Woning bij vervreemding door Erfpachter c.q. Deelnemer en het totaalbedrag van:
- de kosten van verkrijging van de Woning, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
 - kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning, mits deze blijken uit door Erfpachter c.q. Deelnemer over te leggen nota's van derden. Ontvangen subsidies met betrekking tot verbeteringswerkzaamheden aan de Woning worden hierop in mindering gebracht.
- 2.3 De waarde van de Woning bij vervreemding is gelijk aan de koopsom die Erfpachter c.q. Deelnemer van de opvolgende nieuwe erfpachter c.q. koper ontvangt (hierna te noemen: 'Koopsom'), tenzij de Gemeente van oordeel is dat de waarde van de Woning de Koopsom overtreft. De waarde van de Woning wordt in dat geval vastgesteld door een door de Gemeente in te schakelen onafhankelijke en gecertificeerde taxateur waarbij het taxatierapport tevens is gevalideerd door een bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) aangesloten validatie-instituut. Mocht de uitkomst van de taxatie lager zijn dan de Koopsom, dan wordt de Koopsom als waarde van de Woning gehanteerd.
- 2.4 De kosten van voornoemde taxatie zijn voor rekening van de Gemeente, tenzij uit de taxatie blijkt dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. In het geval dat de taxatie uitwijst dat de waarde van de Woning de Koopsom overtreft, komen de kosten van de taxatie voor rekening van Erfpachter c.q. Deelnemer.
- 2.5 Onder de kosten van verkrijging van de Woning worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van centrale klimaatinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop(aannemings)overeenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom, de legeskosten, de notariskosten en de verschuldigde omzetbelasting.
- 2.6 Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning worden in ieder geval begrepen: de kosten van tuinaanleg en de kosten van zaken die onderdeel in de

Kenmerk: **zaaknummer**

zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek ("aard- en nagelvaste verbondenheid") uitmaken van de Woning. Ten aanzien van de in dit lid bedoelde kosten zal rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van 10% per jaar.

2.7 Indien de in lid 2.5 en lid 2.6 van dit artikel bedoelde kosten niet kunnen worden aangetoond aan de hand van over te leggen nota's van derden, dient Koper een taxatierapport over te leggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur en is gevalideerd door een bij het NRVV aangesloten validatie-instituut.

2.8 Indien de in lid 2.2 van dit artikel omschreven berekeningswijze leidt tot een negatief bedrag, en er dus geen overwinst is, heeft Erfpachter c.q. Deelnemer geen betalingsverplichting zoals genoemd in lid 2.1 van dit artikel.

2.9 Bij gedeeltelijke vervreemding dan wel verlening van een zakelijk genotsrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden.

2.10 Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt Erfpachter c.q. Deelnemer aan Gemeente een boete van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemd bedrag wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari <202@>, verhoogd met 2%. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Erfpachter c.q. Deelnemer. De boete is verschuldigd nadat Erfpachter c.q. Deelnemer schriftelijk in gebreke is gesteld en Erfpachter c.q. Deelnemer niet binnen acht (8) dagen na deze ingebrekestelling de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding heeft hersteld.

26.2 Kettingbeding

3.1 Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning of bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop dienen de verplichtingen uit voorgaande artikelen 'Kettingbeding Zelfbewoningsplicht' en 'Kettingbeding Anti-speculatiebeding' alsmede dit artikel (Kettingbeding) met boetebeding in hun geheel in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk genotsrecht te worden opgenomen en ten behoeve van Gemeente te worden bedongen en aangenomen. Dit op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding. Voornoemd bedrag wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari <202@>, verhoogd met 2%. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

3.2 Na afloop van één van de in voorgaande artikelen 'Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht' en 'Kettingbeding: Anti-speculatiebeding' genoemde perioden van vijf (5) jaar zal Gemeente op verzoek van Koper of diens rechtsopvolger schriftelijk bevestigen dat de betreffende periode van vijf (5) jaar is afgelopen en het bepaalde in het betreffende artikel niet langer van toepassing is.

26.3 Het bepaalde in artikel <35> (Boetebepaling) is van overeenkomstige toepassing in geval Erfpachter niet voldoet aan enige verplichting uit onderhavig artikel, met dien verstande dat de dan door het College op te leggen boete EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) per woning zal bedragen, welk bedrag wordt verhoogd conform het bepaalde in artikel <35> (Boetebepaling).>

Kenmerk: **zaaknummer**

27 Bebouwing en inrichting van het Perceel grond

- 27.1 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 werkzaamheden gericht op realisatie van het Bouwplan plaatsvinden. Het Bouwplan moet binnen <PERIODE> na start bouw:
- zijn opgericht overeenkomstig de verleende Omgevingsvergunning, blijkende uit een door Gemeente afgegeven voltooiingsverklaring, en
 - 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.
- 27.2 <OPTIE 1 Uiterlijk <AANTAL> (<AANTAL>) maanden <OPTIE na start van het eerste plantseizoen (zijnde 15 oktober)> na voltooiing van het Bouwplan conform het bepaalde in lid 1 van dit artikel moet de inrichting van het Perceel grond <OPTIE inclusief de erfafscheiding tussen het Perceel grond en de Openbare ruimte> geheel zijn voltooid overeenkomstig het Kavelinrichtingsplan. Deze kavelinrichting moet in stand worden gehouden. Wijziging van de kavelinrichting is slechts toegestaan na schriftelijke goedkeuring van Gemeente.>
- <OPTIE 2 Uiterlijk <AANTAL> (<AANTAL>) maanden <OPTIE na voltooiing van het Bouwplan conform het bepaalde in lid 1 van dit artikel moet Erfpachter op het Perceel grond een erfafscheiding tussen het Perceel grond en de Openbare ruimte hebben aangebracht <OPTIE 1 , die voldoet aan <het Stedenbouwkundig plan/ het SPvE / het Beeldkwaliteitsplan / de Omgevingsvergunning / het Kavelinrichtingsplan>.> <OPTIE 2 . Voor deze erfafscheiding gelden de volgende randvoorwaarden en/of beperkingen: <RANDVOORWAARDEN EN/OF BEPERKINGEN>.> Deze erfafscheiding moet in stand gehouden worden.>
- <OPTIE
- 27.3 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.>
- 27.4 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.

28 Eisen Bouwplan

- 28.1 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.
- 28.2 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 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).
- 28.3 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.

Kenmerk: **zaaknummer**

<OPTIE,

28.4 Overeenkomstig de Aanbieding is Erfpachter verplicht om <OPTIE EENGEZINSWONINGEN 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: ≤ 52 kWh/m².jr

BENG 2: $\leq -4,0$ kWh/m².jr

BENG 3: ≥ 108 %>

<OPTIE MEERGEZINSWONINGEN alle meergezinswoningen die deel uitmaken van het Bouwplan zodanig te realiseren en in stand te houden dat alle meergezinswoningen die deel uitmaken van het Bouwplan gemiddeld voldoen aan de volgende BENG waardes conform NTA8800:

BENG 1: ≤ 52 kWh/m².jr

BENG 2: $\leq -4,0$ kWh/m².jr

BENG 3: ≥ 108 %>

28.5 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. >

28.6 Overeenkomstig de Aanbieding is Erfpachter verplicht om <OPTIE EENGEZINSWONINGEN 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.>

<OPTIE MEERGEZINSWONINGEN de meergezinswoningen die deel uitmaken van <het Bouwplan> zodanig te realiseren en in stand te houden dat de GPR Gebouw score voor de meergezinswoningen gemiddeld minimaal <SCORE> bedraagt.> Bij Gemeente kan een 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.>

28.7 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: honderduizend euro) per woning zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op schadevergoeding en/of nakoming van de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).

28.8 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>.>

28.9 @@

28.10 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 Bodemverontreiniging

29.1 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 <21.4> (Staat van het Perceel grond) <genoemde / bedoelde> 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.

Kenmerk: **zaaknummer**

30 Schade en hinder

- 30.1 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.

31 Kabels, leidingen e.d.

- 31.1 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.

32 Zakenrechtelijke werking, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

- 32.1 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.
- 32.2 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 het gehele of gedeeltelijke Perceel grond of de op het Perceel grond te realiseren opstallen zullen verkrijgen, zullen mede aan die verplichtingen gebonden zijn.
- 32.3 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 12 (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.

Kenmerk: **zaaknummer**

32.4 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.

33 Erfdienstbaarheid: Recht van overpad

33.1 <TOE TE VOEGEN, RECHT VAN OVERPAD INZAKE ERFPACHTER VAN KADASTRAAL PERCEEL GEMEENTE VLEUTEN, SECTIE E, NUMMER 9423>

34 Toestemming splitsing Erfpachtrecht

34.1 Gemeente verleent middels ondertekening van de Overeenkomst de in artikel 17 van de AV 1989 bedoelde toestemming tot splitsing van het Erfpachtrecht in <AANTAL> (<AANTAL>) appartementsrechten voor <WONINGEN> <OPTIE met berging> <OPTIE en <één (1)> autoparkeerplaats(en) per <woning>> <OPTIE en <AANTAL> (<AANTAL>) appartementsrechten voor de <OPTIE resterende> autoparkeerplaatsen 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. ><OPTIE Aan ieder appartementsrecht wordt een door Gemeente goed te keuren deel van de Grondprijs toegekend. >

35 Boetebepaling

35.1 Indien Erfpachter niet voldoet aan enige verplichting uit <@@> 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 <@@>, onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming van de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 12 (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 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.

36 Bijlagen

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

Bijlage @: Aanbieding en Schetsplan/VO/DO

Bijlage @: AV 1989

<OPTIE

Bijlage @: 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

<OPTIE

Bijlage <NUMMER>: het stedenbouwkundig programma van eisen <INVULLEN> d.d. <DATUM>>

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

<OPTIE

Bijlage <NUMMER>: <Afwateringskaart>>

Bijlage <NUMMER>: Matenplan

Kenmerk: **zaaknummer**

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

Bijlage <NUMMER>: Bouwreglement

<OPTIE

Bijlage <NUMMER>: Definitie Bouwrijp>

<OPTIE

Bijlage <NUMMER>: Checklist Kick-off>

<OPTIE

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

Bijlage <NUMMER>: <NADER AANVULLEN>

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

36.3 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>

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

Kenmerk: **zaaknummer**

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),.