

### KOOPOVEREENKOMST

**Perceel grond nabij Van Bijkershoeklaan 327U tot en met 327P te Utrecht**

Partijen,

1. de **Gemeente Utrecht**, kantoorhoudende te Utrecht (3521 AZ), Stadsplateau 1 (postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.H.R. van Beest, Hoofdgebiedseconoom van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, hierna te noemen "**de gemeente**";

en

2. de heer **2E** geboren te **2E** op **2E**, woonachtig te **2E** aan de **2E** hierna te noemen "**de koper**";

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

in aanmerking nemende dat:

- koper eigenaar is van percelen grond met daarop garageboxen nabij aan de **Van Bijkershoeklaan nummers 327 U tot en met P te Utrecht**, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **S**, nummer **1681**;
- de gemeente eigenaar is van het aan de strook grond van koper grenzend perceel, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **S**, nummer **2881**;
- koper een gedeelte van voormeld perceel grond van de gemeente wil kopen en in eigendom wenst te krijgen en partijen in de onderhavige overeenkomst de voorwaarden van deze koop en levering wensen vast te leggen.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

#### **Voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.**

Deze overeenkomst komt niet tot stand (ook niet voorwaardelijk) tot het moment dat het bevoegde orgaan van de gemeente Utrecht daartoe heeft besloten.

paraaf gemeente:

**2E**

paraaf koper:

**2E**

## DE OVEREENKOMST

### 1 Aanduiding verkochte (Ver)koop.

- 1.1 De gemeente verkoopt en levert aan koper die van de gemeente koopt en aanvaardt: een perceel onbebouwde grond nabij het adres **Van Bijnkershoeklaan 327 U tot en met 327 P** in **Utrecht**, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **S**, nummer **2881 (gedeeltelijk)**, met een totale oppervlakte van gezamenlijk circa 33m<sup>2</sup>, zoals op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummers **A 39.282 d.d. 20 oktober 2020** schetsmatig is aangegeven met een lijn arcering, hierna te noemen "**het verkochte**".

### 2 Koopsom en kosten.

- 2.1 De koopsom van het verkochte bedraagt € **2G**, - k.k., zegge: **2G** euro kosten koper, zijnde een bedrag van € **2G** per vierkante meter.
- 2.2 Alle kosten, rechten en belastingen die betrekking hebben op de onderhavige verkoop en levering, waaronder de verschuldigde overdrachtsbelasting en eventuele negatieve rente die het gevolg is van het betalen van de koopsom c.a. via de kwaliteitsrekening van de notaris, zijn voor rekening van de koper. Hiertoe behoren ook de kosten van de aktekening ad € 545,- exclusief BTW per verkooptekening. Mocht overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over de koopsom, dan is dit voor rekening en risico van de koper.
- 2.3 De betaling van de koopsom (zoals omschreven in lid 1 van dit artikel) en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering. De gemeente stemt er mee in dat de notaris het bedrag onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 2.4 De koper voldoet een bedrag ad **EUR 2G**, -- exclusief BTW aan de gemeente op de uiterste betalingsdatum welke is vermeld op de door de gemeente uit te reiken factuur, voor het verplaatsen van een laagspanningskabel en een lichtmast door de gemeente vóór de datum van het notarieel transport. De gemeente spant zich in de laagspanningskabel en de lichtmast binnen 2 maanden na het onherroepelijk zijn van de benodigde omgevingsvergunning te verplaatsen.
- 2.5 Alle baten en lasten, waaronder begrepen alle belastingen, met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van het passeren van de akte van levering. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

### 3 Vergunningen.

- 3.1 De koper heeft op de datum van de ondertekening zijnerzijds van deze overeenkomst, reeds een aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de uitbouw van de zes (6) garageboxen aan de Van Bijnkershoeklaan nummers 327U tot en met 327P, die voldoet aan de in deze overeenkomst opgenomen bestemming en gebruik en tevens voldoet aan de van toepassing zijnde publiekrechtelijke regelgeving, waaronder begrepen het gestelde in het Bouwbesluit en de Utrechtse Bouwverordening.
- 3.2 Indien de omgevingsvergunning ten gevolge van een voorlopige voorziening door de president van de rechtbank, sector bestuursrecht wordt geschorst en/of door de rechtbank, sector bestuursrecht wordt vernietigd, zullen partijen nader overleg plegen over de dan ontstane situatie.

### 4 Datum van levering

- 4.1 De notariële akte van levering zal worden verleden binnen twee (2) maanden nadat het bestuursbesluit tot het aangaan van deze overeenkomst is genomen, de laagspanningskabel en de lichtmast zijn verplaatst én de benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

paraaf gemeente:

**2E**

paraaf koper:

**2E**



- 4.2 De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris.
- 5 Rentevergoeding
- 5.1 Indien de akte van levering wordt verleden na de uiterste datum van levering zoals bedoeld in artikel 4, is de koper vanaf voormelde datum tot en met de datum van het passeren van de akte van levering een rentevergoeding verschuldigd op jaarbasis gelijk aan 8% van de in artikel 2.1 genoemde koopsom.
- 5.2 De rentevergoeding moet telkens voor een periode van zes (6) maanden bij vooruitbetaling worden voldaan op basis van een door de gemeente uit te reiken factuur. Bij het passeren van de notariële akte van levering zal eventueel teveel betaalde rentevergoeding met het door de koper verschuldigde worden verrekend, dan wel het te weinig betaalde alsnog worden betaald.
- 5.3 Indien de levering niet doorgaat is de rentevergoeding verschuldigd tot de datum van ontbinding van deze overeenkomst. Deze rentevergoeding wordt betaald op basis van een door de gemeente uit te reiken factuur.
- 5.4 Over een betaalde dan wel nog te betalen rentevergoeding is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 6 Risico overgang
- 6.1 Het risico voor het verkochte gaat over op koper bij het tekenen van de leveringsakte.
- 6.2 Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang door overmacht wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koper verplicht zo spoedig mogelijk nadat het onheil hem bekend is geworden, de gemeente hiervan in kennis te stellen.
- 6.3 Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang door overmacht wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat partijen ten opzichte van elkaar tot enige schadevergoeding zijn gehouden, en is de gemeente niet tot nakoming van haar verplichtingen gehouden, tenzij:
- a) de koper nakoming verlangt van deze overeenkomst, in welk geval de gemeente aan de koper het verkochte verkoopt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten die de gemeente dientengevolge tegenover derden kan uitoefenen; dan wel,
  - b) de gemeente verklaart de schade binnen drie (3) maanden na het onheil voor haar rekening te zullen herstellen in welk geval het passeren van de notariële akte zal worden opgeschort tot na herstel van de schade; vindt herstel binnen genoemde termijn niet ten genoegen van de koper plaats dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden,
- 7 Wanprestatie, ontbinding van de overeenkomst
- 7.1 Indien één van de partijen bij deze overeenkomst met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig is en de naleving daarvan - nadat de niet-tekortschietende partij de tekortschietende partij schriftelijk in gebreke heeft gesteld- gedurende veertien dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, is de tekortschietende partij in verzuim. De wederpartij heeft alsdan de keuze tussen:
- a) nakoming van de overeenkomst te vorderen, dan wel
  - b) de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden.
- 7.2 Indien de koper is meegedeeld dat nakoming zal worden gevorderd, maar de nakoming niet binnen twee (2) maanden na de dag van ingebrekestelling -de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen- is gevorderd, is de overeenkomst alsnog ontbonden. Ontbinding geschiedt door een mededeling daarvan via aangetekend schrijven aan de wederpartij. Het bovenstaande laat onverlet het recht van partijen tot het vorderen van aanvullende schadevergoeding met rente en kosten.

8 Bestemming

- 8.1 De verkochte is bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van zes (6) garageboxen, ter grootte van maximaal 33 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO).
- 8.2 Na de bebouwing en inrichting dienen de zes (6) percelen grond met opstallen uitsluitend te worden gebruikt als genoemd onder artikel 8.1 van deze overeenkomst.

9 Staat van het verkochte

- 9.1 De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, welke met betrekking tot het verkochte zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek ook indien deze niet in deze overeenkomst zijn vermeld. Voorts aanvaardt de koper uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de koper geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.
- 9.2 Het verkochte zal voorts worden geleverd in de staat waarin dit zich bij de levering bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 9.3 Aan de gemeente is niet bekend, dat het verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het door koper beoogde gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.
- 9.4 Het risico van bodemverontreiniging gaat per datum van levering over op de koper. De koper aanvaardt hiermee het verkochte in de milieukundige staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt en zal de gemeente nimmer aanspreken terzake van zich eventueel toch in het verkochte bevindende verontreiniging. De koper vrijwaart de gemeente voor eventuele toekomstige aanspraken of kosten als gevolg van na de levering gebleken bodemverontreiniging. Het bepaalde in dit lid 4 betreft een kettingbeding en voor zover mogelijk een kwalitatieve verplichting ex art. 6:252 Burgerlijk Wetboek en dient derhalve in iedere opvolgende overeenkomst en akte terzake het verkochte te worden opgenomen en opgelegd aan de koper van het verkochte ten behoeve van de gemeente en namens de gemeente worden aanvaard.
- 9.5 Voor zover het een kwalitatieve verplichting betreft zal deze verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal deze overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal deze tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
- 9.6 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het verkochte verleent aan geen van de partijen enig recht.
- 9.7 De gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst bepaalde.
- 9.8 De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van gebreken die dit beoogde gebruik belemmeren. De gemeente heeft de koper geattendeerd op het feit dat zij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat zij de koper derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van dan wel gebreken aan het verkochte waarvan zij op de hoogte zou zijn geweest als zij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen dan wel gebreken voor risico en rekening van de koper komen.
- 9.9 De lantaarnpaal en de laagspanningskabel, welke zijn weergegeven op de tekening met het nummer A 39.282, zullen door de gemeente vóór de datum van het notarieel transport worden verplaatst naar een locatie net buiten de nieuwe eigendomsgrens.

paraaf gemeente:

2E

paraaf koper:

2E

10 Kwalitatieve verplichting: gevaar, schade of hinder, aantasting

- 10.1 Het is de koper niet toegestaan in, op of aan het verkochte werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu -waaronder die van de bodem- wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de koper ontstaat -waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering- is voor rekening van de koper. Met het oog op handhaving van deze verplichting is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de koper het verkochte te betreden en te inspecteren.
- 10.2 Het gestelde in dit artikel wordt gevestigd als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op het verkochte. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

11 Overdracht rechten en verplichtingen en hoofdelijke aansprakelijkheid

- 11.1 Voorafgaand aan de levering is de koper niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan een derde anders dan met schriftelijke toestemming van de gemeente. Indien door de gemeente toestemming wordt gegeven aan voormelde overdracht kan de gemeente aan deze toestemming (financiële) voorwaarden verbinden.

12 Toepassing AVV 2014

Deze verkoop vindt plaats onder de Algemene verkoopvoorwaarden voor de levering in eigendom van gronden gemeente Utrecht (AVV 2014), tenzij daarvan in deze overeenkomst wordt afgeweken dan wel ter aanvulling op de AVV 2014 bijzondere bedingen en/of voorwaarden worden gesteld. Koper is bekend met de AVV 2014. De AVV 2014 zijn te verkrijgen bij de Gemeente Utrecht, Stadsplateau 1 te Utrecht. De koper verklaart een exemplaar van de AVV 2014 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

13 Volledigheid, wijzigingen

- 13.1 Deze overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen partijen ter zake van de verkoop en levering van het verkochte.
- 13.2 Wijzigingen in en aanvullingen op deze overeenkomst binden partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

14 Bekendheid overeenkomst

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

15 Bevoegde rechter. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.

- 15.1 Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst hoe ook genaamd zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde rechter van rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.
- 15.2 In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst behoudt de gemeente volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. De gemeente blijft dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat de gemeente onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen.

16 Bijlagen

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

Bijlage 1: Tekening nummer A 39.282 d.d. 20 oktober 2020;

Bijlage 2: AVV 2014.

Aldus overeengekomen te Utrecht,

d.d. 24 / 11 / 2020

De gemeente,

d.d. 18 november 2020

De koper,

2E

Ä.H.R. van Beest  
Hoofdgebiedseconoom

2E  
2E

*24-11-2020 7128000/2011201434-ph*  
Besluit in mandaat genomen d.d. .... nr. .... handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 10 december 2019, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2020 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 8509 en zoals gepubliceerd op 13 januari 2020 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 17 december 2019, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 15782 en zoals gepubliceerd op 21 januari 2020, alsmede het besluit van de Directeur (IRM) Ruimte d.d. 17 december 2019, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 15775 en zoals gepubliceerd op 21 januari 2020 (Ondermandaat en volmacht Ruimte).

paraaf gemeente:

2E

paraaf koper:

2E

Bylage 1

# GEMEENTE UTRECHT

## SECTIE S



GEWIJZIGD	
29-10-2019	TM
20-02-2020	TM
20-10-2020	JM



<b>VERKOOPTEKENING</b>	
Verkoop van grond gelegen nabij Bijkershoeklaan	
aan 2E	
Ruimtelijke informatievoorziening	Form
Get.: meule008	Datum: 23-10-2019
Schaal: 1:500	TEKENINGNUMMER
	A 39.282