



ALGEMENE AKTE EN VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

(Project Fietsznfabriek te Haarlem)

Referentie: HAM/561220.04

Op negen juli tweeduizend vierentwintig verscheen voor mij, mr. Jan-Willem —
Kroes, notaris te Deventer: —

mevrouw mr. Maaïke Fien Lena Marion Hagens, geboren te Zutphen op —
vijftien mei negentienhonderd tweeënnegentig, werkzaam op het kantoor van —
de notaris in het hoofd van deze akte genoemd, kantooradres: Bergweidedijk —
12, 7418 AA Deventer, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: —

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **EFY Project** —
A B.V., met als zetel: Deventer, kantoorhoudende 2031 BJ Haarlem, —
Hendrik Figeeweg 1-0016, ingeschreven in het handelsregister onder —
nummer 60708719, —

hierna ook genoemd: "EFY" en/of "Eigenaar" en/of "de rechthebbende"; —

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **EFY Group** —
B.V., met als zetel: Deventer, kantoorhoudende 2031 BJ Haarlem, —
Hendrik Figeeweg 1-0016, ingeschreven in het handelsregister onder —
nummer 56166621, —

hierna te noemen: "Opstaller". —

De verschenen persoon heeft mij, notaris verklaard: —

INLEIDING

1. EFY heeft een perceel grond in eigendom verworven met de bedoeling dit —
perceel te verkavelen in: —

a. zeventien (17) bouwkavels voor de bouw van zeventien (17) —
grondgebonden woningen, welke verkaveling blijkt uit de aan deze —
akte gehechte verkavelingstekening, hierna te noemen: "de —
verkavelingstekening". —

b. een kavel welke zal worden gesplitst in appartementsrechten voor de —
bouw van zesentwintig (26) woonappartementen. —

Na voormelde verkaveling als hiervoor onder sub a. bedoeld zullen de —
ontstane kadastrale percelen worden belast met een recht van opstal voor —
het hebben en houden van een ondergrondse garage met zestig (60) —
parkeerplaatsen en drieëntwintig (23) bergingen. Het recht van opstal zal —
vervolgens worden gesplitst in zestig (60) appartementsrechten. —

De voormelde kavel hiervoor onder sub b. bedoeld zal worden gesplitst in —
zesentwintig (26) appartementsrechten. —

De bouwkavels, woonappartementen, parkeerplaatsen en bergingen —
zullen vervolgens worden verkocht aan gegadigden en vormen tezamen —
het bouwplan genaamd: "Fietsznfabriek", ook te noemen: "het —
bouwplan". —

2. Voor de realisatie van de zeventien (17) woningen en zesentwintig (26) —
woonappartementen zullen de gegadigden een afzonderlijke —
aanneemovereenkomst sluiten. —

3. In Hoofdstuk 1 van onderhavige akte zal EFY ten behoeve en ten laste —
van de woningen en woonappartementen in het bouwplan de relevante —
bepalingen, bedingen en erfdienstbaarheden, welke onverkort van kracht —
en toepassing zullen zijn op eigenaars van de bouwkavels waarop de —

./.



woningen casu quo woonappartementen zullen worden gerealiseerd, _____
vastleggen, welke bepalingen en bedingen bij de afzonderlijke _____
overdrachten uitdrukkelijk worden aangehaald en gevestigd casu quo _____
opgelegd. _____

5. In Hoofdstuk 2 van onderhavige akte zal EFY overgaan tot het vestigen _____
van een recht van opstal voor het hebben en houden van een _____
parkeergarage gelegen in de ondergrond van het bouwplan. Het recht van _____
opstal zal heden worden gevestigd ten behoeve van de besloten _____
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: EFY Group B.V., en kan _____
na oprichting van de Vereniging van Eigenaars worden overgedragen aan _____
de Vereniging van Eigenaars. _____
6. In twee afzonderlijke akten zal EFY overgaan tot splitsing in _____
appartementenrechten van de kavel hiervoor onder 1. sub b. bedoeld en _____
splitsing in appartementenrechten van het hierna in onderhavige akte te _____
vestigen recht van opstal voor het hebben en houden van een _____
ondergrondse parkeergarage. _____

HOOFDSTUK 1

ALGEMENE AKTE GRONDGEBONDEN WONINGEN

I. OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

EFY is eigenaar van: _____

1. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het _____
project "Fietsznfabriek", blok A, gelegen aan de Dijkstraat 10, 2011 _____
AM Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, _____
nummer 11424, ongeveer groot zesennegentig vierkante meter (96 _____
m2), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – _____
oppervlakte is toegekend, _____
hierna ook te noemen: "bouwnummer A1"; _____
2. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het _____
project "Fietsznfabriek", blok A, gelegen aan de Dijkstraat 10A, 2011 _____
AM Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, _____
nummer 11426, ongeveer groot vierenzeventig vierkante meter (74 _____
m2) waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – _____
oppervlakte is toegekend, _____
hierna ook te noemen: "bouwnummer A2"; _____
3. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het _____
project "Fietsznfabriek", blok A, gelegen aan de Dijkstraat 10B, 2011 _____
AM Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, _____
nummer 11432, ongeveer groot vierenzeventig vierkante meter (74 _____
m2), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – _____
oppervlakte is toegekend, _____
hierna ook te noemen: "bouwnummer A3"; _____
4. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het _____
project "Fietsznfabriek", blok B, gelegen aan de Biersteeg 28, 2011 _____
AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, _____
nummer 11418, ongeveer groot éénenvijftig vierkante meter (51 m2), _____
waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – oppervlakte is _____
toegekend, _____
hierna ook te noemen: "bouwnummer B1"; _____
5. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het _____
project "Fietsznfabriek", blok B, gelegen aan de Biersteeg 26, 2011 _____



- AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, _____
nummer 11419, ongeveer groot achtenzestig vierkante meter (68 _____
m2), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – _____
oppervlakte is toegekend, _____
hierna ook te noemen: “bouwnummer B2”; _____
6. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het _____
project “Fietsznfabriek”, blok B, gelegen aan de Biersteeg 24, 2011 _____
AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, _____
nummer 11420, ongeveer groot negenenzestig vierkante meter (69 _____
m2), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – _____
oppervlakte is toegekend, _____
hierna ook te noemen: “bouwnummer B3”; _____
7. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het _____
project “Fietsznfabriek”, blok B, gelegen aan de Biersteeg 22, 2011 _____
AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, _____
nummer 11421, ongeveer groot viereenzestig vierkante meter (64 m2), —
waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – oppervlakte is —
toegekend, _____
hierna ook te noemen: “bouwnummer B4”; _____
8. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het _____
project “Fietsznfabriek”, blok B, gelegen aan de Biersteeg 20, 2011 _____
AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, _____
nummer 11416, ongeveer groot honderd zeventien vierkante meter _____
(117 m2), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – _____
oppervlakte is toegekend, _____
hierna ook te noemen: “bouwnummer B5”; _____
9. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het _____
project “Fietsznfabriek”, blok B, gelegen aan de Biersteeg 18, 2011 _____
AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, _____
nummer 11423, ongeveer groot negenenzestig vierkante meter (69 _____
m2), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – _____
oppervlakte is toegekend, _____
hierna ook te noemen: “bouwnummer B6”; _____
10. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het _____
project “Fietsznfabriek”, blok B, gelegen aan de Biersteeg 16, 2011 _____
AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, _____
nummer 11425, ongeveer groot zestig vierkante meter (60 m2), _____
waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – oppervlakte is —
toegekend, _____
hierna ook te noemen: “bouwnummer B7”; _____
11. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het _____
project “Fietsznfabriek”, blok B, gelegen aan de Biersteeg 14, 2011 _____
AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, _____
nummer 11427, ongeveer groot negenenzestig vierkante meter (69 _____
m2), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – _____
oppervlakte is toegekend, _____
hierna ook te noemen: “bouwnummer B8”; _____
12. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het _____
project “Fietsznfabriek”, blok B, gelegen aan de Biersteeg 12, 2011 _____
AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, _____



- nummer 11434, ongeveer groot negenenzestig vierkante meter (69 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – oppervlakte is toegekend, hierna ook te noemen: “bouwnummer B9”;
13. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het project “Fietsznfabriek”, blok B, gelegen aan de Biersteeg 10, 2011 AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11433, ongeveer groot vierenvijftig vierkante meter (54 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – oppervlakte is toegekend, hierna ook te noemen: “bouwnummer B10”;
14. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het project “Fietsznfabriek”, blok B, gelegen aan de Biersteeg 8, 2011 AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11431, ongeveer groot éénenzestig vierkante meter (61 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – oppervlakte is toegekend, hierna ook te noemen: “bouwnummer B11”;
15. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het project “Fietsznfabriek”, blok B, gelegen aan de Biersteeg 6, 2011 AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11430, ongeveer groot éénenzestig vierkante meter (61 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – oppervlakte is toegekend, hierna ook te noemen: “bouwnummer B12”;
16. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het project “Fietsznfabriek”, blok B, gelegen aan de Biersteeg 4, 2011 AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11429, ongeveer groot zestig vierkante meter (60 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – oppervlakte is toegekend, hierna ook te noemen: “bouwnummer B13”;
17. een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning in het project “Fietsznfabriek”, blok B, gelegen aan de Biersteeg 2, 2011 AH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11428, ongeveer groot negenenvijftig vierkante meter (59 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige grens en – oppervlakte is toegekend, hierna ook te noemen: “bouwnummer B14”;
- hierna samen ook te noemen: “de bouwkavels” en “de woningen”
- EFY heeft de bouwkavels in eigendom verkregen blijkens een akte van levering op zes december tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. A. Stuijt, notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheken 4 van de dienst voor het kadaster en de openbare registers, hierna ook te noemen: “het kadaster”, op zes december tweeduizend tweeëntwintig in deel 85547 nummer 119, hiervoor bedoelde akte hierna ook te noemen: “de aankomstitel”.

HYPOTHECAIRE BEZWAARDHEID

De bouwkavels zijn bezwaard met een recht van hypotheek ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Invineo Holding



B.V., gevestigd te Noord-Scharwoude en de besloten vennootschap met _____ beperkte aansprakelijkheid: Baldr Real Estate V B.V., gevestigd te Almelo, _____ waarvan blijkt uit een hypotheekakte verleden op zes december tweeduizend _____ tweeëntwintig voor mr. A. Stuijt, notaris te Haarlem, van welke akte een _____ afschrift is ingeschreven bij het kadaster op zes december tweeduizend _____ tweeëntwintig in deel 84735 nummer 133. _____

II. BEKENDE BIJZONDERE BEPALINGEN EN VERPLICHTINGEN _____

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, _____ kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het _____ bouwplan wordt verwezen naar de aankomsttitel. _____

III. VESTIGING, VASTSTELLING ERFDIENSTBAARHEDEN _____

Erfdienstbaarheid ter bestendiging _____

In verband met de ontwikkeling en realisatie van de woningen dienen daartoe _____ bij deze akte, onder de opschortende voorwaarde van aanvaarding door de _____ betreffende kopers van de bouwkvavels, de navolgende erfdienstbaarheden _____ gevestigd te worden over en weer ten behoeve en ten laste van de _____ bouwkvavels met de bouwnummers A1 tot en met A3 en bouwnummers B1 tot _____ en met B14 van het bouwplan, respectievelijk kadastraal bekend gemeente _____ Haarlem, sectie D nummers _____

11416, 11418, 11419, 11420, 11421, 11423, 11424, 11425, 11426, 11427, _____ 11428, 11429, 11430, 11431, 11432, 11433, 11434, plaatselijk bekend als de _____ Dijkstraat 10, 10A en 10B en de Biersteeg 2-28 (even nummers) te Haarlem. _____

In verband met de realisering van de woningen op de bouwkvavels en _____ (eventueel) bergingen en/of schuren, waarvoor door de gemeente Haarlem _____ een omgevingsvergunning is verleend, worden voor de aan elkaar grenzende _____ woningen en/of voor de aan elkaar grenzende bergingen en/of voor de aan _____ elkaar grenzende schuren, te bouwen op de bouwkvavels over en weer ten _____ behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende bouwkvavels, de volgende _____ erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld die _____ alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de _____ betreffende bouwkvavels worden aangehaald: _____

- I. Die erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de toestand _____ waarin de woningen cum annexis zich ten opzichte van elkaar zullen _____ bevinden gehandhaafd kan blijven, met name voor wat betreft: _____
 - a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend _____ erf te bouwen opstallen terrassen en/of balkons, ramen en lichten te _____ hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is _____ toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde _____ beperkingen geldt; _____
 - b. Uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf _____ om de tuin, voor zover grenzend aan de openbare straat of het _____ openbare gebied, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een _____ zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen _____ in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het _____ heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd; _____
 - c. Overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het _____ dienend erf om te dulden, dat eventueel een op een naastgelegen _____ perceel te bouwen woning of de daarbij behorende schuur of berging, _____ zich ten dele op, in of boven het dienend erf bevindt. _____
 - d. Bouw, inhoudende de bevoegdheid om de op het heersend erf te _____



bouwen opstallen te hebben op kortere afstand van het dienend erf —
dan in de wet is toe gelaten, zonder dat één der in de wet genoemde —
beperkingen geldt. —

- II. Op de percelen, waarop woningen en/of bergingen en/of schuren met een —
gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, wordt over en weer —
ten nutte en ten laste van die percelen gevestigd de erfdienstbaarheid —
van: —

Afvoer van regen- en hemelwater, via aan te brengen goten, leidingen en —
putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het —
overlopende water van de daken van de op de heersende erven —
gebouwde/te bouwen opstallen te ontvangen en de aanwezigheid van —
ondergrondse en bovengrondse leidingen te dulden; —
de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en —
putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen, zijn ten laste van de —
eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel. —

- III. De erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de toestand, —
waarin de bouwkavels zich ten opzichte van elkaar na voltooiing van de —
voorgenomen bouw zullen bevinden, gehandhaafd blijft, onder andere —
voor wat betreft inbalking en/of inankering. —

Erfdienstbaarheid van weg —

In verband met de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan en de —
ontsluiting vanuit het binnenterrein naar de openbare weg Oostvest te —
Haarlem, dienen daartoe bij deze akte, onder de opschortende voorwaarde —
van aanvaarding door de betreffende kopers, te worden gevestigd de —
erfdienstbaarheid van weg over en weer ten behoeve en ten laste van de —
percelen kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D nummers 11422, —
11435 en 11436. —

De erfdienstbaarheid van weg houdt in de plicht van de eigenaar om te dulden —
dat de gerechtigde het dienend erf gebruikt om te komen van en te gaan naar —
het heersend erf en de openbare weg Oostvest te Haarlem. —

De weg mag uitsluitend worden gebruikt als voetpad voor mens (zo nodig met —
kinder- of wandelwagens, rollators en andere hulpmiddelen) en dier en als —
rijweg voor (motorische) vervoermiddelen. De doorgang over de weg mag niet —
worden beperkt door bijvoorbeeld overhangende takken of uitdijende hagen. —
Het is verboden om de weg met obstakels te blokkeren. Als een van de —
partijen de weg wenst af te sluiten is daarvoor de schriftelijke goedkeuring van —
de andere partij vereist. De afsluiting moet steeds door beide partijen kunnen —
worden geopend. —

IV. OMSCHRIJVING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN —

In deze akte worden de navolgende kwalitatieve verplichtingen ten aanzien —
van enkele bouwkavels vastgelegd. —

1. Zonnepanelen —

Op de daken van de woningen welke zullen worden gebouwd op de —
bouwkavels, zullen door de aannemer PV panelen (zonnepanelen) met —
toebehoren worden aangebracht. De betreffende verkrijger heeft de —
verplichting te dulden dat op zijn dak van de (in aanbouw zijnde) woning —
de betreffende PV panelen met toebehoren in stand gehouden moet —
worden. —

Indien, om welke reden dan ook, de oorspronkelijke PV panelen met —
toebehoren teniet zijn gegaan, is de eigenaar van de betreffende (in —



aanbouw zijnde) woning verplicht om op zijn kosten PV panelen, welke op —
dat moment gebruikelijk zijn, op dezelfde plek aan te (doen) brengen en —
aan te sluiten, op dat moment. —

De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde PV —
panelen met toebehoren zijn geheel voor rekening van de eigenaar —
van de (in aanbouw zijnde) woning waarop de PV panelen zijn geplaatst. —

2. Erfafscheidingen en groenvoorzieningen —

De verkrijger van de bouwka­vel heeft de verplichting te dulden dat de —
door (of in opdracht van) EFY aangebrachte erfafscheidingen en —
eventuele overige groenvoorzieningen in stand worden gehouden. —

Indien, om welke reden dan ook, de oorspronkelijke voorzieningen teniet —
zijn gegaan, is de eigenaar van de betreffende bouwka­vel verplicht om op —
zijn kosten gelijksoortige voorzieningen, op dezelfde plek aan te (doen) —
planten. —

De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde —
erfafscheidingen en/of groenvoorzieningen geheel voor rekening van de —
eigenaar van de bouwka­vel waarop deze zijn geplaatst. —

Het is de verkrijger van de bouwka­vel niet toegestaan schuttingen of —
overige bouw­werken te plaatsen op zijn bouwka­vel. —

3. Fietsen —

De verkrijger van de bouwka­vel heeft de verplichting te dulden dat zijn —
fietsen, en de fietsen van zijn bezoekers, geparkeerd dienen te worden op —
de daartoe bestemde fietsparkeerplekken in de ondergrondse garage, of —
op eigen terrein. —

4. Nutsvoorzieningen —

De eigenaar van een bouwka­vel dient te dulden dat ten laste van diens —
bouwka­vel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid —
daarvan gelegen percelen op de minst bezwarende wijze voorzieningen —
bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en —
openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- water- en —
gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, —
aanduidingen en centrale antennevoorzieningen, alsmede kabels, kasten —
en overige onderdelen ten behoeve van het functioneren van bedoelde —
installaties een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden —
aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op —
of in het Verkochte onder door de gemeente en/of de betreffende —
nutsbedrijven te stellen voorwaarden. —

Indien de werken worden aangebracht of hersteld, is de eigenaar verplicht —
de daarmee belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten. —

VASTLEGGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN —

De hiervoor omschreven verplichtingen en de hierna omschreven verplichting —
in het aangehaalde artikelen 7 lid e worden in deze algemene akte als —
kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk —
Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de —
bouwka­vels in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal —
worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende —
een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. —

Indien de koper van een bouwka­vel handelt in strijd met het voorgaande, —
verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete —
ter hoogte van tien procent van de koopprijs met een minimum van —



€ 100.000,- (zegge: honderdduizend euro). _____

V. OMSCHRIJVING KETTINGBEDING _____

EFY met de gemeente Haarlem in een verkoopovereenkomst en bijbehorende —
algemene voorwaarden nog het volgende overeengekomen: _____

“Artikel 2 Bestemmingsbeding _____

*Het Verkochte is uitsluitend bestemd voor de realisatie van het ontwikkelplan, —
bestaande uit 20 sociale huurwoningen, 26 middeldure koopwoningen en 18 —
vrije sector koopwoningen, een ondergrondse parkeervoorziening en —
bijbehorende opstallen en inrichting openbare ruimte, zoals opgenomen in —
Bijlage 3.* _____

*Het bouwplan moet passen binnen het bestemmingsplan Fietsznfabriek —
(vastgesteld d.d. 24 maart 2022) en de daarin opgenomen afwijkings- en —
wijzigingsmogelijkheden en het Stedenbouwkundige Programma van Eisen —
(SPvE) van juni 2017 (Bijlage 2).* _____

*Voor wat betreft de binnenplanse afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden wordt —
Koper erop gewezen dat dit een bevoegdheid betreft van het college van B&W —
en geen verplichting.* _____

*De woningen zijn allen uitsluitend bestemd voor zelfbewoning (zie artikel 10 lid —
16) door maximaal 1 huishouden per grondgebonden woning of appartement. —
Studentenhuisvesting, bed en breakfast, short stay, kamerverhuur, —
woongemeenschappen en vergelijkbare vormen van deelbewoning in de —
breedste zin van het woord zijn niet toegestaan.* _____

*Koper verplicht zich tot nadere uitwerking van het bij inschrijving ingediende —
`ontwikkelplan (Bijlage 3) conform het bestemmingsplan en SPvE. Het —
definitieve ontwikkelplan dient goedgekeurd te worden door Verkoper voordat —
de Koper een aanvraag omgevingsvergunning voor het ontwikkelplan indient.* _____

Artikel 4 Algemene verkoopvoorwaarden _____

*Op deze Verkoopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1 en 2 van bijgaande —
Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem van toepassing —
(collegebesluit van 17 december 2019 nr. 2019/813237) en zij vormen met —
deze Verkoopovereenkomst een onverbrekelijk geheel, behoudens de —
hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn —
verklaard.* _____

*De Algemene verkoopvoorwaarden (AV) zijn aan deze Verkoopovereenkomst —
gehecht als Bijlage 4.* _____

*Onder de feitelijke levering van het Verkochte als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 —
van de AV wordt verstaan; levering “As-Is”, oftewel:* _____

- *Grond en gebouw in toestand bij levering.* _____
- *Grond met sterke verontreinigingen is milieukundig geschikt voor het —
beoogde gebruik.* _____
- *De in het verkochte aanwezige funderingen en alles wat verder —
aanwezig is zullen bij levering achterblijven. Er is een Repac afdeklaag —
aangebracht na verwijdering van de bestaande betonplaat.* _____
- *Alle kosten voor het ontgraven, afvoeren en storten van grond ten —
behoefte van het ontwikkelplan, funderingen, parkeergarage etc., —
inclusief kosten voor vervolgonderzoeken, saneringsplan en —
milieukundige begeleiding, etc., zijn voor rekening van Koper.* _____
- *Archeologisch begeleiding, vervolgonderzoek en mogelijke gevolgen —
hiervan zijn voor rekening en risico van Koper.* _____

Er is een rapportageboek van uitgevoerde onderzoeken beschikbaar _____



(Bijlage 5). Er dient bij bodemroerende werkzaamheden nader _____
archeologisch veldonderzoek te worden verricht. Het ontgraven dient op _____
basis van een door de Verkoper goed te keuren plan van eisen onder _____
begeleiding van een archeoloog plaats te vinden. Ook is bodemsanering _____
nodig. De kosten voor deze onderzoek komen voor rekening van Koper. _____
Over de juridische levering van het Verkochte als bedoeld in artikel 2.6 lid _____
1 van de AV geldt dat Verkoper de Verkoopovereenkomst binnen 1 week _____
na gemeentelijk besluit tot verkoop ondertekent (constitutief vereiste). _____
Juridische levering door ondertekening van de notariële leveringsakte _____
vindt plaats in december 2022 voor het btw-belaste deel van de verkoop, _____
dan wel binnen 1 maand na de ondertekening van de _____
Verkoopovereenkomst door partijen als dat na december 2022 _____
plaatsvindt. De levering van het met overdrachtsbelasting belaste deel _____
van de verkoop vindt plaats uiterlijk januari 2023. _____

Artikel 2.3 lid 2 van de AV wordt aangevuld door: Tot zekerheid voor de _____
nakoming van zijn verplichtingen zal Koper binnen dertig dagen nadat hij _____
de verkoopovereenkomst heeft getekend een waarborgsom van tien _____
procent (10%) van voormelde totale koopsom ofwel € 651.525,- exclusief _____
btw (zegge: zeshonderdeenenvijftigduizend vijfhonderdvijfentwintig euro _____
exclusief btw) voldoen op de kwaliteitsrekening van Krans Notarissen te _____
Haarlem. Koper kan ervoor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te _____
doen stellen ter hoogte van tien procent (10%) van voormelde totale _____
koopsom. _____

Hoofdstuk 3 van de AV is van toepassing met uitzondering van artikelen _____
3.6, 3.8, 3.9, 3.10 en 3.14. _____

Bij artikel 3.4 van de AV moet bij het aantal parkeerplaatsen worden _____
verstaan; _____

1. Bij woningen (middeldure koop / huur) 1,3 plek per woning inclusief _____
bezoekersaandeel van 0,3 per woning. _____
2. Bij woningen (vrije sector) 1,5 plek per woning inclusief _____
bezoekersaandeel van 0,3 per woning. _____
3. Bij sociale huurwoningen 0,6 plek per woning inclusief _____
bezoekersaandeel van 0,3 per woning. _____

Artikel 7 Milieubepaling _____

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte komen _____
de koper en de verkoper het navolgende overeen: _____

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op _____
en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van _____
schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te _____
verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de _____
Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet _____
op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, _____
voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende _____
of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen. _____
- b. Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van _____
bodemverontreiniging in het verkochte. De resultaten hiervan zijn _____
vastgelegd in onder meer de volgende rapporten en een beschikking: _____
 - Milieuonderzoek Houtmarkt 3/9 te Haarlem, Milieuadviesbureau _____
Tjaden, 26 maart 1993, M23.990/RD _____
 - Oriënterend onderzoek Oostvest 36 t/m 50 te Haarlem, _____

- Witteveen+Bos Raadgevende Ingenieurs, februari 1994, Hlm85.1 ———
 - Nader onderzoek Houtmarkt 3-9 Haarlem, De Ruiter ———
 - Milieutechnologie bv, 31 juli 1995, AK/HTN/A950741.111960 ———
 - Nader onderzoek Oostvest 36 t/m 50 Haarlem, De Ruiter ———
 - Milieutechnologie bv, 16 juli 1996, DGS/IO/A960712.112960 ———
 - Bodemonderzoek locatie Houtmarkt/Oostvest, Gemeente Haarlem- afdeling Milieu, 20 februari 2002 ———
 - Verificatieonderzoek Houtmarkt 7 – Oostvest 54, Gemeente Haarlem- afdeling Milieu, 15 december 2008 ———
 - Fietsznfabriek te Haarlem, Milieuhygiënisch vooronderzoek, ———
 - verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend ———
 - asbestonderzoek, IDDS, 12 oktober 2021, kenmerk A0736- ———
 - 06/PBE/rap1.1. ———
 - Beschikking ernst en geen spoed van 1998 ———
 - Brief van 27 augustus 2015 van gemeente Haarlem met kenmerk ———
 - STZ/MIL/2015/331989 ———
- Verkoper verwijst naar deze documenten voor de hem bekende feiten en ———
- omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er ———
- sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het verkochte. ———
- c. Op basis van de inhoud van voormelde documenten gaan beide partijen ———
- ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak in de boven- en ———
- ondergrond de volgende conclusies worden getrokken: ———
- In de bodem is sprake van bodemvreemde materialen. Het betreft ———
 - zwakke tot sterke bijmengingen met baksteen en metselpuin. ———
 - Plaatselijk zijn matige bijmengingen met sintels en zwakke bij ———
 - mengingen met kool ———
 - Algemeen komen lichte tot matige verontreinigingen met metalen en ———
 - PAK voor. ———
 - Op het perceel Oostvest 40 is een sterke verontreiniging met PAK ———
 - aanwezig van - 0,7–2,0 m-mv. ———
 - Ter hoogte van de voormalige olieopslag (achter Oostvest 50 en 52) ———
 - is een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig. ———
 - Ter plaatse van de voormalige bovengrondse olieopslagplaats (achter ———
 - Oostvest 50 en 52) is in de grond en in het grondwater een sterke ———
 - verontreiniging met minerale olie aangetoond. ———
 - Voor de percelen Oostvest 36-50 is in 1998 in een beschikking ———
 - vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige ———
 - bodemverontreiniging met koper, lood, zink en PAK. Er is geen spoed ———
 - om te saneren. ———
 - In het grondwater zijn een sterke verontreiniging met minerale olie en ———
 - lichte verontreinigen met enkele vluchtige aromaten aanwezig. ———
 - Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen; ———
 - Analytisch is geen noemenswaardige gehalte asbest aangetoond. ———
- Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden er vanuit ———
- milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verwacht met betrekking ———
- tot de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. ———
- d. De Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop ———
- wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat dan ———
- vermeld in de documenten genoemd onder c. ———
- e. De Koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of ———

onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen —
van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, —
dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van —
bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt. —
Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin —
van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op —
degenen die het verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. —
Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de —
onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting —
gebonden. —

- f. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt de Koper het risico van —
het verkochte voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit. —
- g. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien —
alsdan de rechtsvordering van de Koper niet reeds op grond van de wet is —
vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet —
bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het verkochte sprake is —
van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van —
ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt —
gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het —
verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest —
worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, —
worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in —
het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde —
drukkend effect van deze verontreiniging door de Verkoper vergoed. —
Indien de Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de —
van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van —
ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de —
bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit —
geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het —
betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte —
of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, —
maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering —
en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele —
restverontreiniging voor rekening van de verkoper. —
- i. De door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke —
beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming —
van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect —
van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde —
wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor —
rekening van de Koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een —
partijen ten tijde van de overdracht in het verkochte onbekende —
verontreiniging. —
- j. Na levering van de grond geldt dat alle kosten die betrekking hebben op —
het ontgraven, de afvoer en het storten van grond ten behoeve van het —
ontwikkelplan, funderingen, parkeergarage, etc. voor rekening van Koper —
zijn. —

Artikel 10 Overige bepalingen —

In afwijking/aanvulling van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de —
gemeente Haarlem gelden tussen Koper en Verkoper nog de navolgende —
bijzondere voorwaarden. —

4. *Planologische wijzigingen* —————
In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor ———
de realisatie van maximaal zes gestapelde woningen. Koper kan ———
deze wijzigingsbevoegdheid gebruiken voor de realisatie van ———
maximaal zes woningen in het sociale segment, mits aan de daarbij ———
opgenomen voorwaarden en het bepaalde in Nota Kaders en ———
Instrumenten sociale huur en middensegment wordt voldaan en ———
levering plaatsvindt aan de corporatie als bedoeld in artikel 10.14. Per —
gerealiseerde woning en voor overdracht betaalt Koper aan Verkoper —
een vergoeding ter hoogte van € 20.000 exclusief btw. De kosten ———
voor het opstellen van het wijzigingsplan komen voor rekening van ———
koper. —————
Op verzoek van Koper kan Verkoper onder nadere overeen te komen —
financiële voorwaarden van het bovenstaande afwijken ten behoeve —
van de realisatie van woningen in een ander segment, mits de ———
woningbouwverdeling 30/40/30 sociaal, middelduur en vrije sector in —
de ontwikkeling wordt gehandhaafd, in voldoende mate in ———
ondergrondse parkeergelegenheid wordt voorzien conform het ———
bepaalde in artikel 4 en schriftelijk overeenstemming is bereikt met de —
corporatie als bedoeld in artikel 10.14 over (al dan niet) de aankoop —
van het perceelgedeelte waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet. ———
Verkoper zal niet meewerken aan aanvragen buiten de grenzen van —
het Verkochte. —————
8. *Parkeerplaatsen, binnengebied en plaatsing bomen* —————
- *Parkeergelegenheid dient geheel op eigen terrein ondergronds te —
worden gerealiseerd conform het bepaalde in artikel 4. ———*
 - *In afwijking van het bovenstaande kunnen parkeerplaatsen voor —
de sociale woningen op maaiveld (ten zuiden van het gebouw) —
worden gerealiseerd, inclusief het gebruik van 7 van de 8 ———
bestaande maar opnieuw in te richten parkeerplaatsen ———
langs de Oostvest voor bezoekersparkeren. ———*
 - *Ter hoogte van de nieuw te realiseren steeg wordt één te —
realiseren parkeervak aan de Oostvest toegewezen voor laden —
en lossen. ———*
 - *Indien Koper het langsparkeren aan de Oostvest in de —
parkeerbalans van het ontwikkelplan opneemt, dient Koper aan —
Verkoper gelijktijdig met het voldoen van de koopprijs aanvullend —
een bedrag van €2.500,- per parkeerplaats te betalen voor het —
opnieuw aanleggen van de parkeerplaatsen langs de Oostvest. —
De aanleg van deze parkeerplaatsen in het openbaar gebied —
vindt plaats voor rekening/risico van Verkoper. Het is ook —
mogelijk om na de koop nog aan te geven dat het langsparkeren —
in de parkeerbalans wordt meegenomen, in dat geval stuurt —
Verkoper een factuur ter hoogte van het hiervoor genoemde —
bedrag per parkeerplek. ———*
 - *Toekomstige beleidswijzigingen met betrekking tot —
parkeernormering zullen niet tot een neerwaartse aanpassing —
van deze overeenkomst en de bij deze overeenkomst geldende —
parkeernorm leiden. ———*
 - *Per koopwoning dient 1 parkeerplaats te worden mee verkocht; —*

deze moet in de akte van levering eeuwigdurend en _____
onlosmakelijk aan de woning gekoppeld worden. _____

- De te realiseren parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor _____
gebruik door de bewoners en bezoekers van de nieuwbouw _____
Fietsznfabriek. Deze mogen niet aan derden verkocht worden of _____
verhuurd. _____
- Indien er met toestemming van de gemeente extra _____
parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan op basis van de _____
parkeernorm moeten worden aangelegd, dan mogen deze extra _____
parkeerplaatsen worden verkocht, waarbij de parkeerplaatsen _____
voor bezoekers volledig worden gehandhaafd en niet verkocht _____
mogen worden. _____
- De ondergrondse parkeerplaatsen dienen door de op te richten _____
VvE Fietsznfabriek te worden beheerd en onderhouden. _____
- Koper dient een bemalingsadvies te laten opstellen en minimaal _____
8 weken voor start bouw ter instemming aan Verkoper voor te _____
leggen. _____
- Het binnengebied dient een groene uitstraling te hebben met _____
plantvakken en tuinen. Op de ondergrondse parkeervoorziening _____
moet hiervoor een ingeklonken leeflaag worden aangebracht van _____
minimaal 100 cm. Koper draagt er zorg voor dat het _____
binnengebied en de steeg openbaar toegankelijk blijft. _____
- Minimaal twee bomen, qua formaat en wortelgestel passend in _____
een gebied met beperkte bodemlaag, worden door Koper in het _____
binnengebied aangebracht waarbij voor rekening en risico van _____
Koper een minimale inboetperiode van 1 jaar in acht wordt _____
genomen. _____

15. Middensegment _____

Het verkochte is bestemd voor de bouw van minimaal 26 woningen in het _____
middensegment. Op de realisatie van de woningen is de nota Kaders en _____
instrumenten sociale huur en middensegment van toepassing. _____

Hiervoor gelden de volgende eisen _____

- Het betreft 100% woningen met een hoge middeldure koopprijs _____
(maximaal € 399.348, prijspeil 2022 (NB. de nieuwe koopprijzen _____
worden ieder jaar in januari door de raad vastgesteld). _____
- Bestemd voor huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal. De _____
nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verkocht aan _____
huishoudens die een sociale huurwoning achter laten. Koper stelt _____
hiertoe een selectie- en toewijzingsprotocol op dat door de gemeente _____
wordt geaccordeerd. _____
- Oppervlakte tenminste 60 m² BVO (afwijkend van voornoemde nota). _____
- Bij de verkoop is een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding van _____
toepassing. Dit wordt door Koper in de verkoopcontracten _____
opgenomen. _____
- De genoemde verkoopprijzen zijn exclusief kosten parkeerplek. Voor _____
de meegeleverde parkeerplek mag niet meer dan €45.000,- excl. _____
BTW bij koper in rekening worden gebracht. _____
- Het realiseren van middeldure huurwoningen in plaats van _____
middeldure koopwoningen is uitsluitend mogelijk op grond van _____
zwaarwegende argumenten, zoals aantoonbaar gewijzigde _____



marktomstandigheden, en na expliciete goedkeuring van het college. —

16. Definitie Zelfbewoning —

Het Verkochte is bestemd voor de bouw van woningen die bedoeld zijn —

Voor zelfbewoning. Dit houdt in dat: —

1. de rechthebbende van een woning verplicht is de woning uitsluitend: —
 - a. te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te —
bewonen, waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister —
op het adres van de woning moet zijn ingeschreven; of —
 - b. te laten bewonen door: —
 - een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele —
gezinsleden) van de rechthebbende van een —
woonappartement, dan wel —
 - een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele —
gezinsleden) van de enig aandeelhouder van de —
rechthebbende van een woonappartement, waarbij dit —
familielid in het bevolkingsregister op het adres van de —
woning moet zijn ingeschreven. —
2. Het vorige lid is niet van toepassing in geval van: —
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld —
in artikel 3:174 BW; —
 - b. executoriale verkoop; —
 - c. schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid 4. —
3. Lid 1 en 2 vervallen: —
 - a. nadat de rechthebbende van een woning in het middensegment —
de desbetreffende woning gedurende 10 (tien) —
achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt —
hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke één van de —
eigenaren als bewoner, dan wel het betreffende familielid zoals in —
lid 1 sub b omschreven, op het desbetreffende adres in het —
bevolkingsregister is ingeschreven. —
 - b. nadat de rechthebbende van een woning in de vrije sector) —
gedurende 5 (vijf) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als —
maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende —
welke één van de eigenaren als bewoner, dan wel het —
betreffende familielid zoals in lid 1 sub b omschreven, op het —
desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven. —
4. Van dit artikel kan alleen worden afgeweken op basis van een door —
de gemeente af te geven schriftelijke ontheffing en uitsluitend in de —
volgende situaties: —
 - a. verandering van werkkring van de rechthebbende van een —
woonappartement op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient —
te worden; —
 - b. overlijden van de rechthebbende van een woonappartement of —
diens echtgeno(o)t(e) of partner; —
 - c. ontbinding van het huwelijk van de rechthebbende van een —
woonappartement door echtscheiding of ontbinding van een —
samenlevingsverband; —
 - d. verhuizing, noodzakelijk door de gezondheid van de —
rechthebbende van een woonappartement of van een van zijn —
gezinsleden. —



4. *Het zelfbewoningsbeding is niet van toepassing op huurwoningen in —
het sociale segment als bedoeld onder lid 14. —*
18. *Bouw inrit parkeergarage —
De constructie van de inrit van de parkeergarage voor de Fietsznfabriek —
dient te voldoen aan het TPVE (bijlage 6). Koper draagt tijdig zorg voor —
het aanvragen van de uitwegvergunning conform een daarvoor goed te —
keuren inrichtingstekening.” —*

VASTLEGGEN KETTINGBEDING

1. De kopers van de bouw kavels zijn verplicht en verbinden zich jegens de —
gemeente Haarlem in de betreffende akten van levering, de hiervoor —
omschreven bepalingen bij de juridische levering van (een gedeelte van) —
de bouw kavel, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, —
niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk —
gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen —
bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen. —
2. Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbinden de kopers van de —
bouw kavels zich jegens de gemeente Haarlem tot het bedingen bij wijze —
van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat —
ook deze de verplichtingen van het eerste lid van dit artikel zal opleggen —
aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende —
vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente —
Haarlem het beding aan. —
3. Indien de koper van een bouw kavel handelt in strijd met het voorgaande, —
verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare —
boete ter hoogte van tien procent van de koopprijs met een minimum van —
honderdduizend euro (€ 100.000,00). —

HOOFDSTUK 2

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL ONDERGRONDSE GARAGE

Overeenkomst/vestiging

Eigenaar en Opstaller sluiten hierbij een overeenkomst, waarbij zij zich —
verbinden een recht van opstal te vestigen en aanvaarden op (en gelegen in —
de ondergrond van): —

- **de zeventien (17) bouw kavels bestemd voor de bouw van woningen —
in het project “Fietsznfabriek”, gelegen aan de Dijkstraat 10, 10A en —
10B, 2011 AM Haarlem en Biersteeg 2-28 (even nummers), 2011 AH —
Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummers —
11416, 11417, 11418, 11419, 11420, 11421, 11423, 11424, 11425, —
11426, 11427, 11428, 11429, 11430, 11431, 11432, 11433, 11434; —**
- **een kavel, bestemd om te worden gesplitst in appartementsrechten —
voor de bouw van zesentwintig (26) woonappartementen gelegen —
aan de Oostvest 36–48 (even nummers), 2011 AK Haarlem, —
kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummer 11435; —**
- **een kavel, bestemd om te worden ingericht als binnenterrein, —
gelegen aan de Oostvest en Dijkstraat ongenummerd te Haarlem, —
kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, nummers 11422 en —
11436, —**

hierna te noemen: “het Registergoed” —

Ter uitvoering van de hiervoor bedoelde overeenkomst, hierna te noemen: —

“de Overeenkomst”, wordt door de Eigenaar op het Registergoed —

gevestigd en door Opstaller aanvaard, het zelfstandig recht van opstal —



als bedoeld in titel 8 Boek 5 Burgerlijk Wetboek onder de bepalingen en _____
bedingen zoals hierna vermeld. _____

Opstaller hoeft voor de vestiging van het recht van opstal aan de Eigenaar _____
geen vergoeding of retributie te betalen. _____

Recht van opstal _____

1. Opstaller is gerechtigd tot het zelfstandig recht van opstal voor alle _____
werken en installaties, waaronder mede begrepen alle (al dan niet _____
infrastructurele) voorzieningen en aanhorigheden ten behoeve van die _____
werken en voorzieningen, van welke aard dan ook, die nu of in de _____
toekomst zijn of worden aangebracht, in overeenstemming met de stand _____
van de techniek van tijd tot tijd, ten behoeve van _____
het in eigendom hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen _____
van: _____

**de ondergrondse parkeergarage met toebehoren gelegen aan de _____
Oostvest en Dijkstraat ongenummerd te Haarlem, volledig _____
verdiept gelegen binnen de percelen kadastraal bekend _____
gemeente Haarlem, sectie D, nummers 11416 tot en met 11436 _____
(doorlopende nummers), omvattende een bruto vloeroppervlakte _____
van circa tweeduizend honderd vijfentwintig vierkante meter _____
(2.125 m2), _____**

./.

welke garage schetsmatig is aangegeven op een aan deze akte te _____
hechten tekening, bestaande uit één blad, welke tekening blijkens _____
depotnummer 20240625100285 op zesentwintig juni tweeduizend _____
vierentwintig bij het kadaster in bewaring is genomen en mede met _____
een afschrift van deze akte in het daartoe bestemde register _____
hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster zal worden _____
ingeschreven, _____

hierna te noemen: "Parkeergarage" en/of "Opstallen". _____

De Parkeergarage omvat zestig (60) parkeerplaatsen inclusief eventuele _____
laadvoorzieningen, drieëntwintig (23) bergingen, diverse _____
fietsparkeerplekken, een hellingbaan, twee (2) trappenhuizen en een lift. _____
Daarnaast is er diverse infrastructuur voor elektra, riolering, data, _____
ventilatie, groenvoorzieningen, irrigatie ten behoeve van de _____
Parkeergarage zelf maar ook voor de bovengelegen gebouwen aanwezig. _____

2. Het recht van opstal gaat in per heden en wordt eeuwigdurend verleend. _____
3. Aangezien het recht van opstal zich - met uitzondering van de _____
trappenhuizen, de ontluchting, lift en hellingbaan slechts uitstrekt tot peil _____
circa drieduizend (3.000) millimeter onder Normaal Amsterdams Peil (-3 _____
NAP) en daaronder, is EFY van alle zich boven de Parkeergarage op/in _____
de grond van het bouwplan bevindende materialen en zaken, zulks met _____
uitzondering van de materialen en zaken die -naast de hiervoor bedoelde _____
opstallen- geacht worden tot de Parkeergarage te behoren. _____
4. De Parkeergarage moet door en voor rekening van de Opstaller in stand _____
worden gehouden en onderhouden overeenkomstig de eisen en normen _____
welke in zijn algemeenheid aan het functioneren van parkeergarages _____
worden gesteld. Behoudens het hierna bepaalde mag de Opstaller de _____
Parkeergarage voor geen andere doeleinden gebruiken dan voor het _____
parkeren van motorvoertuigen, fietsen en realiseren van bergingen en de _____
in- en uitgangen slechts om de Parkeergarage te bereiken en verlaten. _____
5. Ten behoeve van het genot van de Opstaller van het bij deze akte _____



gevestigde recht van opstal, heeft de Opstaller met betrekking tot het _____
perceel van de Eigenaar de navolgende bevoegdheden, welke door de _____
Eigenaar worden gedoogd, met dien verstande dat de uitoefening van de _____
bevoegdheden op de voor het perceel minst bezwarende wijze dient te _____
geschieden: _____

- a. de bevoegdheid van de Opstaller en gebruikers van de _____
Parkeergarage om naar en van de Parkeergarage te gaan en te _____
komen over de op het Registergoed aanwezige weg(en). _____
Vorenbedoelde weg(en) mag/mogen door de Opstaller en gebruikers _____
van de Parkeergarage worden betreden al dan niet met _____
gebruikmaking van voertuigen, materialen en hulpwerktuigen; _____
- b. de bevoegdheid om op het Registergoed alle werkzaamheden te _____
(doen) verrichten benodigd voor het gebruik en het onderhoud van de _____
Parkeergarage, daaronder uitdrukkelijk begrepen de bevoegdheid om _____
op het Registergoed steigerwerk, kabels, leidingen en andere werken _____
en gereedschappen te plaatsen en bouwstoffen aan te voeren, doch _____
alleen voorzover en voor zolang het gebruik en het onderhoud dat _____
vergen. _____
6. a. Het is de Opstaller niet toegestaan zonder voorafgaande _____
toestemming van de Eigenaar het recht van opstal te vervreemden of _____
te bezwaren/belasten met goederenrechtelijke zekerheids- of _____
gebruiksrechten, onder de laatste erfdienstbaarheden begrepen. _____
- b. Het is de Opstaller toegestaan het recht van opstal casu quo de _____
Parkeergarage te verhuren. _____
- c. Zonder toestemming van de Eigenaar kan de Opstaller zijn recht van _____
opstal niet splitsen door overdracht of toedeling van een gedeelte van _____
het recht van opstal casu quo de Parkeergarage. _____
7. Het recht van opstal kan tussentijds door partijen in onderling overleg _____
worden beëindigd of gewijzigd. Beëindiging, wijziging of afstand van het _____
recht van opstal dient te geschieden bij een daartoe bestemde, tussen _____
partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving van (een _____
afschrift van) die akte in de openbare registers. _____
8. De Parkeergarage zal worden gesplitst in appartementsrechten, waardoor _____
er zestig (60) parkeerplaatsen en drieëntwintig (23) bergingen, welke _____
appartementsrechten zullen worden verkocht en overgedragen aan de _____
kopers in het bouwplan. _____

VOLMACHTEN

Van de volmacht van EFY en Opstaller blijkt uit een akte van volmacht, _____
verleden op vier juli tweeduizend veertien voor voornoemde notaris Kroes _____
verleden. _____

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

WAARVAN AKTE is verleden te Deventer op de datum in het hoofd van de _____
akte vermeld. _____

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon meegedeeld _____
en daarop is een toelichting gegeven. _____

De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben _____
kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. _____

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst _____
door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om dertien uur _____



en zevenenvijftig minuten. _____

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

