

17-09-2024

AKTE VAN LEVERING
FIETSZNFABRIEK IN HAARLEM

@/HAM
Bouwnummer @

Op @,
verschenen voor mij, mr. Jan-Willem Kroes, notaris te Deventer:

1. @, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van
 - a. 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
 - b. 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 samen te noemen: "ondernemer" of "verkoper";
2. @
hierna @gezaamenlijk te noemen: "koper".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

VOORAF

1. Ondernemer sub a. is eigenaar van:
 - a. zeventien (17) bouwkavels voor de bouw van zeventien (17) grondgebonden woningen, gelegen aan de Biersteeg en Dijkstraat te Haarlem;
 - b. zesentwintig (26) appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen aan de Oostvest te Haarlem;Ondernemer sub b. is eigenaar van:
 - c. éénenzestig (61) appartementsrechten rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, berging en/of onbenoemde ruimte gelegen in de ondergrondse garage, gelegen aan de Bierstraat te Haarlem,
hierna samen te noemen: "het registergoed".
2. Ondernemer sub a. heeft het hiervoor omschreven registergoed sub a. en sub b. 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 hypotheek 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,
hierna te noemen: "de aankomsttitel".
Ondernemen sub b. heeft het hiervoor omschreven registergoed sub c. in eigendom verkregen blijkens hierna te melden algemene akte en vestiging recht van opstal.
3. Ondernemer heeft het registergoed in eigendom verworven met de bedoeling deze te verkavelen en te splitsen in appartementsrechten, en vervolgens die kavels en appartementsrechten door te verkopen aan

17-09-2024

gegadigden.

De kavels en appartementsrechten vormen tezamen het bouwplan genaamd: "Fietsznfabriek".

4. De algemene akte en vestiging recht van opstal is op negen juli tweeduizend vierentwintig verleden voor notaris mr. J.W. Kroes, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van het kadaster op tien juli tweeduizend vierentwintig, in deel 89085 nummer 102.
5. De akte van splitsing in appartementsrechten woonappartementen is op zeventien juli tweeduizend vierentwintig verleden voor notaris mr. J.W. Kroes, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van het kadaster op achttien juli tweeduizend vierentwintig, in deel 89147 nummer 38.
6. De akte van splitsing in appartementsrechten (van het opstalrecht) ondergrondse kelder is op zeventien juli tweeduizend vierentwintig verleden voor notaris mr. J.W. Kroes, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van het kadaster op achttien juli tweeduizend vierentwintig, in deel 89147 nummer 39, welke akte is verbeterd blijkens een akte van rectificatie op negentien augustus tweeduizend vierentwintig verleden voor notaris mr. J.W. Kroes, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van het kadaster op twintig augustus tweeduizend vierentwintig, in deel 89337 nummer 39.
7. In het bouwplan zullen zeventien (17) grondgebonden woningen, zesentwintig (26) woonappartementen en éénenzestig (61) appartementsrechten voor het gebruik van een parkeerplaats/berging/onbenoemde ruimte worden gerealiseerd, waartoe de betreffende koper een afzonderlijke aannemingsovereenkomst met aannemer Aversch Ter Steege B.V. heeft gesloten. De aannemer is deelnemer van garantie instelling Woningborg en de woningen zullen worden gebouwd onder de garantie- en waarborgregeling van deze waarborgende instelling onder planregistratienummer W-2024-0330-A001.

KOOPOVEREENKOMST

OMSCHRIJVING VAN HET VERKOCHE

Ondernemer heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst per @ verkocht en levert bij deze aan koper, die heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

@

hierna samen ook te noemen: "het verkochte".

KOOPSOM

1. De koopsom van het verkochte bedraagt @, vrij op naam en inclusief verschuldigde belastingen.
2. Koper heeft de koopsom van het verkochte voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris.

KOSTEN

De kosten van levering, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van de ondernemer.

BEPALINGEN

De levering vindt plaats onder de bepalingen en (ketting-)bedingen die zijn

17-09-2024

opgenomen in de koopovereenkomst en de aankomsttitel.

Voorts gelden de volgende bepalingen:

Artikel 1

1. Aan koper wordt recht van eigendom van het Verkochte geleverd dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna gemeld;
 - d. niet bezwaard is met andere dan in deze akte vermelde beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden, waarvan de bekende hierna zullen worden vermeld.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen welke hierna worden vermeld.

Artikel 2

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte geeft tussen ondernemer en koper geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.

Artikel 3

Het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin het zich heden bevindt.

Koper kan de op het verkochte te stichten woning, respectievelijk berging en/of parkeerplaats betrekken zodra deze geheel voltooid is opgeleverd overeenkomstig de regeling in de aannemingsovereenkomst met daarbij behorende bijlagen.

Op de dag waarop koper de sleutels van de te stichten woning respectievelijk berging en/of parkeerplaats in ontvangst heeft genomen dan wel de te stichten woning in gebruik heeft genomen, gaan -onverminderd de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst- alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op koper.

Artikel 4

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen zij voor het verlijden van deze akte overigens zijn overeengekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn opgenomen in de koopovereenkomst(en) zijn nu uitgewerkt, casu quo hebben tussen partijen geen werking gehad. Alle opschortende voorwaarden die zijn overeengekomen zijn in vervulling gegaan dan wel zijn komen te vervallen. Geen van de partijen kan zich nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

Artikel 5

Alle van het verkochte geheven wordende belastingen en lasten komen voor rekening van koper vanaf heden.

Artikel 6

De levering van het verkochte zal geschieden door inschrijving van een afschrift van deze akte in het register hypotheken 4 van het kadaster.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Ondernemer staat in voor zijn bevoegdheid tot levering.

DIVERSEN

17-09-2024

BODEMGESTELDHEID

In de koopovereenkomst staat ten aanzien van de bodem- en/of milieukwaliteit staat nog het volgende woordelijk vermeld:

5.3. Verontreiniging

- a. *Voor zover aan verkoper bekend is de bodem en het grondwater van het object niet zodanig verontreinigd dat de woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens en/of dier dan wel planten. Er is een milieukundig bodemonderzoek verricht.*
- b. *Voor zover aan verkoper bekend bevinden zich in het object geen asbesthoudende materialen of ondergrondse opslagtanks zoals olietanks of septictanks.*
- c. *In geval van grondafvoer van het object, wijst verkoper koper erop dat de grond mogelijk niet zonder eventuele beperkingen en/of de door de overheid te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden. De eventueel aan die beperkingen verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper."*

BEKENDE BIJZONDERE BEPALINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voor (kwalitatieve) verplichtingen/kettingbedingen en erfdienstbaarheden die ondernemer verplicht is aan de opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen, wordt verwezen naar:

1. voormelde akte van levering (deel 85547 nummer 119), in welke akte het volgende woordelijk staat vermeld:

"G. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM

Op de koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en Wethouders de dato zeventien december tweeduizend negentien (17-12-2019) nummer 2019/813237 en zij vormen met voormelde koopovereenkomst een onverbrekkelijk geheel, voor zover hiervan in voormelde koopovereenkomst niet nadrukkelijk is afgeweken. Hoofdstuk 3 van de AV is van toepassing met uitzondering van artikelen 3.06, 3.08, 3.9, 3.10 en 314.

De van toepassing zijnde artikelen van hoofdstuk 3 van de AV luiden woordelijk:

"Artikel 3.1 Bebouwing/Bouwplicht

1. *Koper is verplicht het Verkochte te be/verbouwen met/tot de in de Koopovereenkomst aangegeven bestemming.
Binnen een half jaar na de Juridische Levering dient met de bouw/verbouw gestart te worden.
Binnen 3 jaar na de Juridische Levering moet vervolgens de te stichten bebouwing/de verbouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zonodig kan deze termijn nog door de Gemeente worden verlengd op basis van een door Koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek. Koper doet binnen twee weken na oplevering van de be/verbouwing per aangetekende brief melding daarvan aan de Gemeente.*
2. *Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 1 mag Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente in juridische of*

17-09-2024

- economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming vereist.*
3. *Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van: Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3: 268 BW.*
 4. *Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 2 is Koper aan de Gemeente zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 500.000-, onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.*
 5. *De in het tweede lid van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en één of meer derden gesloten koop- aannemingsovereenkomsten, waarbij Koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de Koopovereenkomst genoemde bebouwing te bouwen.*
 6. *Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn van 3 jaar de (ver) bouw wel is gestart maar nog geen 50% van de door de Gemeente als reëel geschatte bouwtijd is verlopen is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen.*
 7. *Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn van 3 jaar de bouw of verbouw is gestart en meer dan 50% van de (ver)bouw gereed is, verleent de Gemeente uitstel van de bouwplicht voor de periode van de door de Gemeente als reëel geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing.
Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de be- of verbouwing moet geschieden, is Koper aan de Gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 6, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.*
 8. *Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.*

Artikel 3.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. *Indien Koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is Koper verplicht het Verkochte op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan de Gemeente betaalde Koopprijs. Op deze Koopprijs zal in plaats van vergoeding van kosten schade en rente - behoudens vrijstelling- door de Gemeente 10% worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de Gemeente kan worden gevorderd.
Koper heeft in dit kader niet tijdig voldaan aan zijn bouwplicht indien niet binnen drie jaar na de Juridische Levering of binnen de conform lid 2 van artikel 3.1 (bouwplicht) verlengde termijn, de*

17-09-2024

- bebouwing/verbouwing voltooid of gebruiksklaar is.*
2. *Indien de Gemeente van dit recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente tenminste een maand van tevoren daarvan mededeling doen middels aangetekende brief aan Koper en de eventuele hypothecaire schuldeisers. Koper is verplicht om onvoorwaardelijk aan terugkoop en terug levering aan de Gemeente mee te werken en zal daartoe de notaris in de notariële akte - inzake de oorspronkelijke verkoop door de Gemeente aan Koper- reeds machtigen om in die situatie namens Koper het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente.*
 3. *De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het Verkochte komen geheel voor rekening van Koper.*
 4. *Koper is verplicht, binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na de terug verkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan dit door de Gemeente op kosten van Koper zal geschieden. Een eventuele vergoeding voor kosten van onderzoek, sanering en maatregelen inzake bodem -en grondwaterverontreiniging maakt deel uit van de door Koper te vergoeden kosten.*
 5. *Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.*

Artikel 3.3. Verplichting tot zelfbewoning

1. *Indien het Verkochte (onder meer) een woonbestemming heeft is Koper, tenzij Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:*
 - a. *Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, danwel*
 - b. *Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.*
2. *Indien Koper het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet nakomt is Koper, tenzij Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000- , onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.*
3. *Indien Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht Koper zich in de met elke gegadigde voor een koopwoning of (woonappartement) te sluiten koopovereenkomst de volgende passage op te nemen:*

De koper verplicht zich de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:

 - a. *koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele*

17-09-2024

- gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, danwel
- b. koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.
 - c. Indien koper het bepaalde onder a of b niet nakomt is koper op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-.
 - Indien Koper het in dit lid 3 bepaalde niet nakomt is Koper, op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-. per woning, onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.
4. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.
5. Van de verplichting tot zelfbewoning kan door de Gemeente ontheffing worden verleend in de volgende gevallen:
- a. verandering van werkkring van de Koper/koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de Koper/koper of dienst echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de Koper/koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
6. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.4 Parkeerplaatsen: Aanleg, instandhouding en verbod separate verkoop

1. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat Koper een conform de omgevingsvergunning bepaald aantal parkeerplaatsen op het Verkochte dient aan te leggen is Koper of diens rechtsopvolger tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de be/verbouwing voor zijn rekening en risico de van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken. Koper of zijn rechtsopvolger zal al datgene nalaten dat deze instandhouding en de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen in gevaar brengt. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
2. Het is niet toegestaan de gerealiseerde parkeerplaatsen separaat van de woningen te (laten) vervreemden. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat Koper op het Verkochte appartementen/woningen met bijbehorende parkeerplaatsen zal

17-09-2024

realiseren, dient elke gerealiseerde parkeerplaats in juridische zin aldus aan de woning/het woonappartement waarbij deze behoort te zijn verbonden, dat separate verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.

3. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.7 Anti-speculatiebeding

1. Indien de eigendom van het Verkochte binnen tien jaren na de datum van de Juridische levering overgaat en daarbij de waarde van het Verkochte hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van het Verkochte, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de Gemeente.

In geval de eigendom van het Verkochte overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de Juridische Levering, bedraagt dit percentage éénhonderd respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig of tien procent.

2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van het Verkochte tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.

3a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van het Verkochte vermeerderd met de aankoopkosten (ca 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b, en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de Gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.

- 3b. De indexering bedoeld onder a. geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.

4. Lid 1 geldt niet indien de eigendom overgaat krachtens:

- a. de boedelmenging of erfrecht;
- b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
- c. scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echtscheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.

5. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.11 Grondwaterhuishouding

1. De Koper zal op of nabij het Verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en/of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door Koper aan de Gemeente verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.

17-09-2024

3. *Koper licht de Gemeente in omtrent al die aspecten die door de Gemeente relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.*
4. *De Gemeente is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.*
5. *De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van Koper.*
6. *De Gemeente is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of/de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door de Gemeente aan Koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de Gemeente of van derden.*
7. *Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door de Gemeente is belast met het houden van toezicht, wordt meteen gevolg gegeven.*
8. *Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:*
 - a. *de verplichting van Koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de Gemeente of van derden voorkomen;*
 - b. *de aansprakelijkheid van de Koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de Gemeente of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.*
9. *De Gemeente is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens Koper die, op of bij het Verkochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming. Daarnaast wijst de Gemeente er op dat door gewijzigd duinwaterbeheer ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor de eventuele gevolgen waarvan de Gemeente bij deze volledig door Koper wordt gevrijwaard.*
10. *Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.*

Artikel 3.12 Aansluiting openbare (nuts)voorzieningen (bij realisering bouwplan)

1. *De te realiseren woning(en), maatschappelijke voorzieningen en/of het commercieel onroerend goed dienen, in aanvulling op het daartoe in de Koopovereenkomst bepaalde, door Koper blijvend te worden aangesloten op het door of namens de Gemeente aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, welke door de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd.*

17-09-2024

Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Voorzover de aanleg van openbare nutsvoorzieningen plaats vindt in openbaar gebied, dient de aanvraag in overleg met de Gemeente te geschieden.

2. *Alle aansluitkosten, daaronder in ieder geval begrepen de kosten van aanleg en de kosten voor verleggen, verplaatsen en herstel komen voor rekening van de Koper.*
3. *Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.*
4. *Artikel 2.13 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.*

Artikel 3.15 Functiebescherming sociale en middel dure huur- en koopwoningen

1. *Koper c.q. zijn rechtsopvolger verplicht zich nadrukkelijk het in de Koopovereenkomst aangegeven percentage huur en of koopwoningen in de sector sociaal danwel middelduur te realiseren, met de daarbij behorende voorwaarden zoals aangegeven in de Koopovereenkomst, en deze woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als sociale of middel dure huur- of koopwoning.*
2. *Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om de te realiseren huur- of koopwoningen anders te (laten) gebruiken dan als sociale of middel dure huur- of koopwoningen.*
Aan deze toestemming als bedoeld in lid 1 kan de Gemeente voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van het Verkochte als gevolg van deze omzetting.
3. *De bepaling van de meerwaarde zal worden aangegeven in de Koopovereenkomst.*
4. *Deze bepaling geldt voor de periode zoals aangegeven in Koopovereenkomst.*
Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een kortere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd.
Dit dient expliciet schriftelijk te worden vastgelegd.
5. *Op het niet nakomen van het bepaalde in lid 1 en/of 2 is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst aan de - per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.*
6. *Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. In afwijking van artikel 2.13 lid 3 verbeurt de Koper in dit - per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.*

Artikel 3.16 Toebetalen bij toename bruto vloeroppervlak

1. *Bij het bepalen van de Koopprijs is uitgegaan van het in de Koopovereenkomst aangegeven te realiseren BVO. Indien op het Verkochte binnen tien jaar na Juridische Levering, een groter bruto vloeroppervlak, (gemeten overeenkomstig NEN 2580) wordt*

17-09-2024

- gerealiseerd, is Koper aan de Gemeente een meerprijs verschuldigd.
2. Koper is gehouden de Gemeente terstond te informeren zodra een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor een groter aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) dan het genoemde metrage in de Koopovereenkomst. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief t.a.v. het college van Burgemeester en wethouders.
 3. Koper zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan de Gemeente betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Gemeente toegezonden factuur.
 4. De meerprijs is het verschil tussen de waarde van de gerealiseerde ontwikkeling en de in de Koopovereenkomst aangegeven koopprijs. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling is het groter aantal BVO vermenigvuldigd met residuele vierkante meter BVO prijs per functie. Als prijspeil geldt daarbij het jaar waarin de omgevingsvergunning is afgegeven.
 5. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen, verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van -) aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
 6. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.
 7. Koper en diens rechtsopvolger(s) kunnen geen rechten ontleen aan het in dit artikel opgenomen beding voorzover door vermindering van BVO de (grond)waarde van het Verkochte lager wordt.

Artikel 3.17 Toebetalen bij bestemmingswijziging

1. Indien het Verkochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na Juridische Levering naar het oordeel van de Gemeente een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door Koper beoogde bestemming zoals is vastgelegd in de Koopovereenkomst en waarop de Koopprijs is gebaseerd, is Koper aan de Gemeente een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een groter bruto vloeroppervlak, waarvoor Koper op grond van het bepaalde in artikel 3.14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden al een toebetaling verschuldigd is.
2. Koper is gehouden de Gemeente terstond te informeren zodra een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het Verkochte aan de orde is. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief t.a.v. het college van Burgemeester en wethouders.
3. Koper zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs/ toebetaling aan de Gemeente betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Gemeente toegezonden factuur.
4. De meerprijs is het verschil tussen de waarde van de hoogwaardiger bestemming en de in de Koopovereenkomst aangegeven Koopprijs. Als prijspeil geldt daarbij het jaar waarin de omgevingsvergunning is afgegeven
5. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen

17-09-2024

verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de Gemeente zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van-), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

6. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.
7. Koper en diens rechtsopvolger (s) kunnen geen rechten ontleen aan het in dit artikel opgenomen beding voor zover door functiewijziging de (grond) waarde van het Verkochte lager wordt.

Artikel 3.18 Asbest

1. De Gemeente heeft voor wat betreft de informatie-en onderzoek plicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van asbest in, op of aan het Verkochte, de in de Koopovereenkomst aangegeven onderzoeken verricht. Beide Partijen verklaren in het bezit te zijn van de aldaar genoemde rapporten en met de inhoud daarvan volledig op de hoogte te zijn.
2. Het is Koper bekend dat de inhoud van de in de Koopovereenkomst genoemde rapporten geen aanleiding heeft gegeven en onder geen voorwaarde alsnog zal geven de Koopprijs te verlagen.
3. Koper neemt het risico van de eventuele aanwezigheid van alle bekende en onbekende asbest en asbesthoudende materialen in of op het Verkochte van de Gemeente over en vrijwaart de Gemeente voor iedere vordering terzake.
4. Koper zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verder onderzoek, sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest c.q. asbesthoudende materialen in of op het Verkochte, dan wel tot vergoeding van kosten of schade ten gevolge van asbest c.q. asbesthoudende materialen.
5. Artikel 2.14 van de Algemene Voorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.20 Clausule m.b.t. bewoning

Koper is ermee bekend dat de Gemeente het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat de Gemeente derhalve Koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het Verkochte waarvan de Gemeente op de hoogte zou zijn geweest als het Verkochte door de Gemeente zelf zou zijn gebruikt. In verband hiermee zijn Partijen, in afwijking van artikel 2.15 van de AVV 2020 en artikel 7.1 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van Koper komen en dat hier bij de vaststelling van de Koopprijs rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle eventuele aanspraken van derden. Artikel 2.14 van de Algemene Voorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

KETTINGBEDING

Het bepaalde in artikel 2.13 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op:

1. de artikelen 2, 4, 7 en artikel 10 van de koopovereenkomst;
2. de hiervoor geciteerde artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.11, 3.12,

17-09-2024

3.15, 3.16 en 3.17 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden; zodanig dat de verplichtingen voortvloeiend uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Voor wat betreft de bepalingen die zien op realisatie van het ontwikkelplan, te weten artikel 10 lid 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 17 van deze Verkoopovereenkomst hoeven deze na afronding van de bouw van de woningen niet te worden opgenomen in de koopaktes van de individuele kopers van de te realiseren woningen.

Artikel 2.13 luidt als volgt:

"Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de AVV 2020, bij de Juridische Levering van (een gedeelte van) het Verkochte, 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, verbindt Koper zich jegens de Gemeente 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 het beding aan.
3. Indien Koper 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)."

De voormelde artikelen van de koopovereenkomst die als kettingbeding worden aangemerkt luiden woordelijk:

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 Fietsnfabriek (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 deeltbewoning in de breedste zin van het woord zijn niet toegestaan.

17-09-2024

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 behoeve 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

17-09-2024

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/rapl.l.
 - 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.

17-09-2024

- 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 bijmengingen 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 aldan 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*

17-09-2024

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 ofte 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

17-09-2024

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

17-09-2024

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.

12. Naamgeving nieuwbouw en plaatsing gevelsteen

Koper is verplicht de nieuwbouw Fietsznfabriek te noemen en een WE met deze naam te (laten) oprichten. Koper laat, met een door de wijkraad te kiezen ontwerper en op basis van door de wijkraad in te brengen ideeën, een gevelsteen ontwerpen, die geplaatst zal worden in een van de nieuwbouwwoningen aan de Oostvest.

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 de 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

17-09-2024

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 werkring 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.*

KWALITATIEVE VERPLICHTING(EN)

Het bepaalde in artikel 2.14 van voormelde Algemene

Verkoopvoorwaarden is van toepassing op:

1. *artikel 7 lid e en artikel 10, lid 12 van de koopovereenkomst;*
2. *artikel 2.11, artikel 3.18 en artikel 3.20 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden;*

zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kwalitatieve verplichting zijn opgenomen.

Artikel 2.14 luidt als volgt:

Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichtingen

1. *De in de Koopovereenkomst en de AVV 2020 daartoe aangewezen artikelen blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene die het Verkochte onder bijzondere titel zal*

17-09-2024

verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.

2. De in het eerste lid bedoelde verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252, tweede lid, BW als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
3. Indien Koper 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).

Artikel 7 lid e en artikel 10 en artikel 12 van de koopovereenkomst luiden woordelijk:

Artikel 7 Milieubepaling

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

ENZOVOORTS

- 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.

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.

ENZOVOORTS

12. Naamgeving nieuwbouw en plaatsing gevelsteen

Koper is verplicht de nieuwbouw Fietsznfabriek te noemen en een VVE met deze naam te (laten) oprichten. Koper laat, met een door de wijkraad te kiezen ontwerper en op basis van door de wijkraad in te brengen ideeën, een gevelsteen ontwerpen, die geplaatst zal worden in een van de nieuwbouwwoningen aan de Oostvest.

Artikel 2.11 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden luidt woordelijk:

Artikel 2.11 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden. Indien de Gemeente dan wel een door de Gemeente aangewezen derde zulks verlangt, is Koper - daartoe tijdig aangezegd- verplicht te dulden en mee te werken dat ten laste van het Verkochte ter zake een erfdienstbaarheid dan wel een recht van

17-09-2024

- opstal ten behoeve van de Gemeente dan wel van de betrokken derde zal worden gevestigd.
2. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid van dit artikel is aangebracht, niet te beschadigen en bevestigd te laten.
 3. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid, die de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
 4. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
 5. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door derden veroorzaakte schade die voortvloeit uit de in dit artikel vastgelegde gedoogplicht.
 6. Artikel 2.14 van de AVV 2020 is op dit artikel van toepassing.”
2. voormelde algemene akte en vestiging recht van opstal, in welke akte het volgende woordelijk staat vermeld:
- “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 bouwkavels, de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd te worden over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 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 bouwkavels 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 bouwkavels over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende bouwkavels, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld die alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende bouwkavels 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;

17-09-2024

- 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 bouwkvavels 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

17-09-2024

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 bouw kavels vastgelegd.

1. Zonnepanelen

Op de daken van de woningen welke zullen worden gebouwd op de bouw kavels, 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 bouw kavel 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 bouw kavel 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 bouw kavel waarop deze zijn geplaatst.

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

3. Fietsen

De verkrijger van de bouw kavel 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 bouw kavel dient te dulden dat ten laste van diens bouw kavel 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,

17-09-2024

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 bouwkaavel 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).

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) bouwkavels 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*

17-09-2024

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 vijftientig 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

17-09-2024

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.
3. voormelde akte van splitsing in appartementsrechten ondergrondse garage, in welke akte het volgende woordelijk staat vermeld:
- “Artikel 69. Bijzondere bepaling*
In elke akte van levering waarbij voor de eerste maal na totstandkoming van de onderhavige splitsing een daarbij ontstaan appartementsrecht wordt geleverd, wordt voor de uitvoering van een daartoe te sluiten overeenkomst een verbodsbepaling en boete- en kettingbeding opgenomen. Deze luidt als volgt:
1. De eigenaar mag, zonder vooraf verkregen toestemming van het bestuur, het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats en/of berging, hierna te noemen: ‘bijzaak’, niet vervreemden of belasten met beperkte rechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de vervreemding of belasting van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een woning of

17-09-2024

een grondgebonden woning, gelegen in het bouwplan, hierna te noemen: 'hoofdzaak', waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is, aan dezelfde verkrijger.

2. *De eigenaar van een appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een bijzaak, die toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een in het vorige lid als hoofdzaak omschreven appartementsrecht te vervreemden, is verplicht om met zijn koper overeen te komen dat aan die koper de volgende verplichting wordt opgelegd:*
 - a. *De koper van de bijzaak is bij voorgenomen verkoop verplicht zijn appartementsrecht te koop aan te bieden aan de eigenaars van de hoofdzaak.*
 - b. *De koper van de bijzaak moet van de voorgenomen verkoop schriftelijk meedelen aan het bestuur van de vereniging.*
 - c. *Als binnen een periode van één maand na de hiervoor onder b vermelde schriftelijke mededeling, geen koopovereenkomst met een van de eigenaars van de hoofdzaak tot stand is gekomen, is de betreffende eigenaar vrij om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde, onder de voorwaarden dat:*
 - *dit niet gebeurt tegen een prijs die lager is – of in het algemeen tegen voorwaarden die gunstiger zijn – dan de prijs en voorwaarden die zijn aangeboden aan de eigenaars van de hoofdzaak; en*
 - *het bestuur van de vereniging heeft verklaard dat de koper heeft voldaan aan zijn onder a omschreven verplichting en daarom vrij is om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde. Het bestuur kan hierbij nadere voorwaarden stellen.*
- Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na ontvangst van de in dit artikel 69 lid 2 onder b vermelde mededeling de bedoelde verklaring af te geven.*
- d. *De koper is verplicht van de ondertekende koopovereenkomst en de leveringsakte een kopie aan het bestuur van de vereniging te geven.*
- e. *Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel 69 bedoeld moeten bij aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst worden gedaan.*

De datum van het ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling.
- f. *Bij niet-nakoming van het in dit artikel 69 lid 2 onder a tot en met e bepaalde is de koper in verzuim, en is hij zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de vereniging verschuldigd, naast het recht van de vereniging om – voor de toekomst – nakoming en vergoeding van schade te vorderen.*

Deze bepalingen gelden ook voor de eigenaar van een hoofdzaak, die toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een bijzaak te vervreemden.

Deze bepalingen zijn niet van toepassing als tegelijkertijd over de hoofdzaak en bijzaak wordt beschikt.

17-09-2024

Deze bepalingen zijn ook van toepassing voor de hoofdzaak als niet tegelijkertijd ook over de bijzaak wordt beschikt.

Als een eigenaar het hiervoor vermelde verbod overtreedt, is hij een geldboete aan de vereniging verschuldigd. Het bedrag van deze boete wordt jaarlijks in de vergadering vastgesteld. De geldboete is verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd.

De eigenaar is verplicht bij beschikking over bedoelde appartementsrechten als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging aan te nemen:

- a. alle verplichtingen die voortvloeien uit de hiervoor vermelde bepalingen;*
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van beperkte rechten, de onder a. én deze onder b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de vereniging als hiervoor omschreven.*

Als de eigenaar dit niet doet, is hij de hiervoor vermelde boete verschuldigd aan de vereniging.

Het verbod en de hiervoor onder a en b omschreven verplichtingen zijn niet van toepassing zodra eenmaal met toestemming van de vereniging over de hoofdzaak dan wel de bijzaak afzonderlijk is beschikt, maar moet altijd bij elke beschikkingshandeling als voormeld worden opgelegd, bedongen en aangenomen zodat het hiervoor vermelde verbod en de hiervoor vermelde verplichtingen weer effectief worden als en zodra een hoofdzaak en een bijzaak (weer) in één hand raken.

Het verbod en de hiervoor onder a en b omschreven verplichtingen zijn ook niet van toepassing bij ruiling tussen eigenaren van appartementsrechten, die elk de bevoegdheid geven tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats en/of berging, beide deel uitmakende van het bouwplan."

@BIJ EERSTE AKTE OPNEMEN:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de onderhavige overdracht aan koper kan geconstateerd worden dat de opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan, waarmee hiervoor vermelde erfdienstbaarheden onvoorwaardelijk zijn gevestigd.

AKTE(N) VAN SPLITSING

Op het verkochte zijn van toepassing de bepalingen en bedingen opgenomen in voormelde akte van splitsing in appartementsrechten ondergrondse garage @en de akte van splitsing in appartementsrechten woonappartementen, alsmede het modelreglement bedoeld in vorenvermelde akte(n) van splitsing in appartementsrechten. Koper erkent van die stukken de tekst -voorzover betrekking hebbende op het bij deze verkochte- van eigenaar te hebben ontvangen.

BESTEMMING/REGLEMENT

De bestemming van het verkochte sub a. is volgens de akte van splitsing in appartementsrechten: @

De bestemming van het verkochte sub b. is volgens de akte van splitsing in

17-09-2024

appartementenrechten: @

Het reglement dat op de splitsing in appartementenrechten van toepassing is luidt thans als is neergelegd in het hiervoor bedoelde modelreglement en/of de hiervoor vermelde akte van splitsing in appartementenrechten.

LIDMAATSCHAP VERENIGING VAN EIGENAARS

Door de verkrijging van het verkochte is koper van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars genaamd: "@Vereniging van Eigenaars woonappartementen Oostvest 52 te Haarlem".

@Vereniging van Eigenaars ondergrondse garage Oostvest 52 te Haarlem".

De vereniging is gevestigd in de gemeente Haarlem.

Alle uit dat lidmaatschap voortvloeiende gevolgen worden daarmee ook op koper van toepassing.

VERKLARING RESERVEFONDS EN ACHTERSTALLIGE BIJDRAGEN

Voorts verklaarde verkoper dat er nog geen reservefondsen zijn gevormd en dat de hoogte van de servicekosten nog niet zijn vastgesteld omdat de eerste vergadering van de vereniging van eigenaars nog niet heeft plaatsgevonden.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook ter zake van de inschrijving en voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

FISCALE VERKLARING

Het verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het verkochte. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

VOLMACHT

De volmacht van ondernemer is gehecht aan de algemene akte.

KWIJTING

Ondernemer verleent koper kwijting voor de betaling van de koopsom.

RECTIFICATIEVOLMACHT

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, volmacht te verlenen aan alle medewerkers van het notariskantoor Het Notarieel te Zwolle/Deventer/ Rijssen-Holten/Kampen, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om ingeval rectificatie van deze akte noodzakelijk mocht blijken te zijn voor en namens partijen de akte van rectificatie te doen opmaken, te doen verlijden en te ondertekenen, alles met de macht van substitutie.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Van een partij, achter wiens naam een document wordt gemeld, heb ik, notaris, de identiteit aan de hand van dat document vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te

@Haarlem@Deventer, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en toelichting daarop en na verklaring van de verschenen personen dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van de akte en met beperkte voorlezing instemmen, hebben de comparanten en ik, notaris, na beperkte

17-09-2024

voorlezing, de akte ondertekend om

CONCEPT