

Gemeente Haarlem
T.a.v. mevrouw A. Verhaar
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Haarlem, 7 mei 2010

Betreft: Palmarum te Haarlem

Geachte mevrouw Verhaar, beste Annemiek,

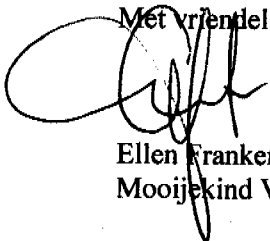
Inzake bovengenoemd nieuwbouwproject te Haarlem doen wij u ter ondertekening in tweevoud toekomen de door de kopende partij getekende koopovereenkomst voor **bouwnummer 1 small**.

Eén exemplaar van de door beide partijen geparafeerde en ondertekende overeenkomst zien wij gaarne retour.

Verder treft u ter informatie een kopie aan van de aannemingsovereenkomst, welke per gelijke post is verstuurd aan Bouw- en aannemingsbedrijf Poell & van der Putten b.v.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest en zien uw retourzending graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Ellen Franken
MooiEKIND Vleut Makelaars

Bijlagen.

Woningmakelaardij | Bedrijfshuisvesting | Taxaties | Vastgoed advisering | Nieuwbouw projecten
Vennoten: Gerard C. Vleut | Cisca M. Jansen | mr. John W.W. van Ommeren | Sebastiaan P.W. van Amerongen

Gedempte Oude Gracht 124 | 2011 GX Haarlem | [T] 023 - 542 02 44 | [F] 023 - 542 88 91

Wilhelminastraat 59 | 2011 VL Haarlem | Postbus 3131 | 2001 DC Haarlem | [T] 023 - 531 96 00 | [F] 023 - 532 57 22

ABN-AMRO: 41.64.84.964 | K.v.K. Amsterdam: 34 08 39 06 | BTW: NL 8020.54.092.B01 | Associé: MooiEKIND Vleut financiële diensten alsmede De Hypotheekshop

KOOPOVEREENKOMST ROZENPRIEEL

ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Michiel Hendrik Ensink, gehuwd, geboren te Gorinchem op 23 augustus 1967, kantooradres Brinkmannpassage 71-76 te 2011 NZ Haarlem, aan wie in zijn hoedanigheid van hoofd van de afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, door de burgemeester van de gemeente Haarlem, krachtens het geldende delegatie- en mandateringsbesluit is gemandateerd deze, i.c. de gemeente Haarlem te vertegenwoordigen ingevolge het bepaalde in artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht, met de bevoegdheid tot submandatering,

hierna te noemen gemeente,

en

Achternaam : **Gouma**
Voornamen : **Stéphanie Elisabeth**
Adres : **Van Halewijnlaan 393**
Postcode + woonplaats : **2274 TM Voorburg**
Geboortedatum + plaats : **21 november 1972, Vlaardingen**
Burgerlijke staat : **ongetrouwd**
Legitimatiebewijs + nummer : **NNJ1J2720**
(mobiel) telefoonnummer : **06 48 25 48 58**
Emailadres : **segouma@hotmail.com**

hierna te noemen koper,

OVERWEGENDE:

Dat ten aanzien van het bouwblok in het Rozenprieel is vastgesteld dat de volkshuisvestelijke belangen in de gemeente Haarlem gediend zijn met de noodzakelijke sloop/nieuwbouw in het kader van de funderingsaanpak;

Dat voor het uitvoeren van deze maatregelen een funderings-cascoproject is opgezet, hierna te noemen: het project nieuwbouw Palmarum / Rozenprieel;

Dat de ontwikkeling van de nieuwbouw plaats zal vinden in collectief particulier opdrachtgeverschap, hetgeen betekent dat de toekomstige eigenaren als collectief verantwoordelijk zijn voor alle strategische keuzes in het ontwikkelings- en uitvoeringstraject (voor zover de resterende bouwtijd dit nog toelaat) en hiertoe een vereniging van kopers is opgericht;

Dat nog een aantal kavels beschikbaar zijn voor kopers welke zich committeren aan de uitgangspunten van het project;



Dat koper een van deze beschikbare kavels van de gemeente wenst te kopen teneinde daarop nieuwbouw te realiseren en partijen hun overeenkomst als volgt wensen vast te leggen;

Dat aan het sluiten van onderhavige koopovereenkomst onlosmakelijk is verbonden het aangaan van een aanneemovereenkomst met Bouwbedrijf Poell en van der Putten (hierna te noemen de aannemer), casu quo het overnemen van (alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit) de betreffende aanneemovereenkomst betrekking hebbende op onderhavige kavel welke tussen aannemer en verkoper gesloten is en zullen worden verwoord in een op heden te ondertekenen aanneemovereenkomst, welke aanneemovereenkomst geacht wordt onderdeel uit te maken van deze overeenkomst en waarvan een exemplaar aan deze overeenkomst zal worden gehecht.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Koop

Gemeente verklaart te hebben verkocht aan koper, die verklaart van verkoper te hebben gekocht:

Van Marumstraat/Palmstraat

Het appartementsrecht dat na het gereedkomen van de bouw zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de **parterre, 1^o en 2^o etage** alsmede de berging ter plekke van de van Marumstraat 3, 9-17 en Palmstraat 10, thans plaatselijk bekend te Haarlem als hoek Van Marumstraat/Palmstraat en/of Van Marumstraat 3, ongenummerd, in het bouwproject bekend als **kavel 1 small** kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie K, complexaanduiding 3655-A, **appartementsindex 7**

voor de koopsom van : **€ 28.792,43**

Vervallen bouwtermijnen:

bouwtermijn 1 t/m 4 **€ 110.339,40**

6% rente over bouwtermijnen (ingangsdatum rente 1/5/2010) **€ ---**

6% rente over koopsom grond (ingangsdatum rente 1/5/2010) **€ ---**

derhalve een totaal bedrag van **€ 139.131,83**

(zegge: **honderdnegenendertigduizendeenhonderdeenendertig euro 83/100**)

hierna te noemen het verkochte, inclusief omzetbelasting en overigens vrij op naam (dus inclusief alle rechten en kosten verbonden aan de verkoop en levering, waaronder begrepen kosten van de splitsing en eventuele kadastrale uitmetingskosten), onder de volgende voorwaarden en bepalingen.



Artikel 2 Algemene bepalingen

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 en 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem welke zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004 en vormen met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Van Hoofdstuk 2 zijn de artikelen 2.3 lid 1 en 5, 2.11, 2.18 en 2.19 niet van toepassing

Van hoofdstuk 3 zijn uitsluitend de artikelen 3.1, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.15, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 3 Voorbehoud goedkeuring

Koper en gemeente verklaren uitdrukkelijk dat deze transactie geschiedt onder het voorbehoud van goedkeuring van het gemeentebestuur, welke goedkeuring (krachtens mandaat) is begrepen in de afgifte van de volmacht tot levering door het (waarnemend) hoofd van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem.

Artikel 4 Voorbehoud financiering

Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien koper niet voor **30 juni 2010** een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van een of meer geldleningen ter financiering van het verkochte en de daarop te realiseren nieuwbouw tot geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € 925, = gebaseerd op een hypothecaire geldlening van maximaal € 230.000, = benodigde stichtingskosten (grondprijs, kosten architect en overige adviseurs, bouwkosten, BTW e.d.) onder de bij de grote geldverstrekkende instellingen gebruikelijke bepalingen.

6/5/2010


Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper danwel diens makelaar uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum tenminste twee schriftelijke afwijzingen te overleggen en aan de verkoper dan wel diens makelaar heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging(en), deze overeenkomst wil ontbinden.

Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.

Artikel 5 Bestemmingsbeding

Het verkochte is bestemd om te worden bebouwd met een appartement conform de in oktober 2007 afgegeven bouwvergunning (kenmerk 2005/2981/22).



Artikel 6 Bijzondere verplichtingen van koper

1. Koper verplicht zich tot het realiseren van nieuwbouw conform de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke inzichten van de gemeente voor het bouwblok waartoe het gekochte behoort en conform de bestaande uitwerking, rekening houdende met de inpassing van het bouwplan in het bouwblok.
2. Koper zal middels ondertekening van een aannemovereenkomst mede op heden, zonder ondertekening waarvan onderhavige overeenkomst geacht wordt niet tot stand te zijn gekomen en welke aannemovereenkomst geacht wordt onlosmakelijk te zijn verbonden met deze koopovereenkomst, de aannemer de benodigde opdrachten verstrekken om de nieuwbouw volgens deze overeenkomst te realiseren.
3. Koper committeert zich aan de vastgestelde herverkaveling van het bouwblok waartoe het gekochte behoort.
4. Koper verklaart zich tegenover de gemeente in staat en bereid om in samenwerking met de overige betrokken eigenaren, op de wijze en onder de voorwaarden als in deze overeenkomst bepaald aan het project deel te nemen en alle verplichtingen te vervullen die uit de onderhavige overeenkomst voortvloeien, zoals ook de gemeente de door haar ten behoeve van het project jegens de koper aangegane verplichtingen zal nakomen. Koper stemt in met het thans bestaande bouwplan, de ingehuurde bouwdirectie en toezicht.

Artikel 7 Bijzondere verplichtingen gemeente

Gemeente heeft de begeleiding in de vorm van advies en bijstand, zowel bij de voorbereiding van de nieuwbouw als bij de uitvoering daarvan inmiddels ondergebracht bij de bouwdirectie. Deze begeleiding wordt uitgevoerd op kosten van de gemeente. De gemeente is gerechtigd op enig moment, gelet op de vordering van het project, deze begeleiding te staken. Zij zal daarvan dan aan koper bericht geven.

Artikel 8 Vervreemding voor het einde van het project

Koper is zonder toestemming van verkoper niet gerechtigd het gekochte gedurende de bouw te vervreemden. Indien koper toestemming van verkoper verkrijgt, zal dit onder andere zijn onder de voorwaarde dat nakoming van alle rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst, daaronder begrepen de nakoming van de met deze overeenkomst onlosmakelijk verbonden aannemingsovereenkomst(en) in een ketting beding aan de opvolgende eigenaren wordt opgelegd.

Indien de eigenaar het kettingbeding achterwege laat, zal hij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren van € 30.000,00.



Artikel 9 Niet-nakoming

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst (en de daarmee onlosmakelijk verbonden aanneemovereenkomst) door koper anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de koper aansprakelijk voor alle daaruit voor de verkoper ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
 - a. Indien koper, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 1. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de koper die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen na afloop van voormelde termijn van acht dagen een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 38.500,00; of
 2. uitvoering te verlangen van het hierna in de leden 2 en 3 bepaalde omtrent de terugkoopoptie en voltooiing van de bouw op kosten koper en voorts betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van € 38.500,00.
 - b. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
 - c. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
2. In het geval van niet- of niet behoorlijke nakoming door de koper kan de gemeente de voltooiing van het project op kosten van de koper doen plaatsvinden, onverminderd de aanspraak van gemeente op schadevergoeding, zulks alleen voor het geval de gemeente gebruik maakt van haar rechten voortvloeiende uit de terugkoopoptie als hierna onder 3. staat vermeld en voor wat betreft de aan koper door te berekenen kosten, zulks alleen voor de kosten gemaakt gedurende de periode dat koper nog eigenaar is van de grond en te stichten opstallen.
3. De koper verleent hierdoor aan de gemeente een onherroepelijke terugkoopoptie op het hem in eigendom toekomende onroerend goed in het bouwblok, daaronder begrepen de nieuwbouwwoning, die in aanbouw is. Deze optie kan door de gemeente worden ingeroepen en uitgevoerd wanneer de koper zozeer in gebreke is met de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst, dat de verkoper gerechtigd is, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen dan wel uit te spreken. De gemeente zal ter gelegenheid dan tevens de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de aanneemovereenkomst op zich nemen. De terugkoop ingevolge deze optie geschiedt tegen de door koper reeds betaalde koopsom van de grond minus btw plus de door koper reeds gemaakte stichtingskosten voor de realisatie. Deze door koper reeds gemaakte stichtingskosten dienen aantoonbaar te zijn en overlegd te worden. Onder door koper reeds gemaakte stichtingskosten voor de realisatie wordt niet verstaan: reeds bestelde keuken, reeds besteld sanitair, reeds bestelde verdere aankleding/inrichting van de woning (zoals vloerbedekking, e.d.), etc. Alle kosten die gemoeid zijn met de overdracht komen voor rekening van koper (de partij die terugverkoopt aan de



gemeente). Zakelijke lasten, waaronder belastingen, komen tot aan de datum van overdracht voor rekening van koper (de partij die terugkoopt aan de gemeente).

De afhandeling en de overdracht geschieden in een tempo en op een wijze, die de ongestoorde voortgang van het project garandeert. Deze terugkoopoptie vervalt zodra de oplevering van de woning door de aannemer aan koper heeft plaatsgevonden.

4. In geval van niet-nakoming door gemeente van verplichtingen uit deze overeenkomst, komen aan de koper toe de vordering tot nakoming, dan wel, zolang de juridische eigendomsoverdracht nog niet heeft plaatsgevonden, het recht op ontbinding van de overeenkomst indien daartoe gronden zijn.
5. Geschillen over maten en grenzen zullen nimmer worden beschouwd als niet-nakoming. Voor zover tijdens of na het voltooiën van de nieuwbouw een correctie van de oppervlakte van het verkochte nodig blijkt te zijn zal de koper daaraan meewerken. De uit de correctie voortvloeiende overdrachten en daarbij behorende kosten vinden "kosten koper" plaats.

Artikel 10 Bodemverontreiniging

Van Marumstraat 9-17, Palmstraat 10

In het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw is in 2005 op de locaties Van Marumstraat 3, 9-17 en Palmstraat 10, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (door De Vries & Van de Wiel Milieutechniek, projectnummer 05-8100-1087 d.d. 13 juli 2005).

In dit onderzoek zijn in de licht tot matig puinhoudende ophooglaag (tot 1,3 m-mv) lichte verontreinigingen met enkele zware metalen en (plaatselijk) PAK aangetoond. In de venige ondergrond (1,3 – 2,0 m-mv) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Ook in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Ter plaatse van de Van Marumstraat 9-17 is een ondergrondse tank (3000 liter) aanwezig geweest. Deze tank is op 5 juli 2006 gereinigd en verwijderd. Rond de tank is geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Het betreffende tanksaneringscertificaat (KIWA) wordt bijgevoegd bij de koopovereenkomst.

Op grond van de bij de afdeling Milieu bekende gegevens, vormt de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmering voor de verkoop van de percelen en is de bodem geschikt verklaard voor de functie wonen met tuin.

De brief van de afdeling Milieu d.d. 25 maart 2009, kenmerk STZ/MIL/WH/hl/2009/57027 wordt bijgevoegd bij de koopovereenkomst.



Van Marumstraat 3

In het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw is op de locatie Van Marumstraat 3 in 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (door De Vries & Van de Wiel Milieutechniek, projectnummer 05-8100-1087 d.d. 13 juli 2005).

In dit onderzoek is tot 1,0 m-mv een sterk puinhoudende bodemlaag aangetroffen. Deze bodemlaag was sterk verontreinigd met zink en matig verontreinigd met koper, kwik en PAK. De onderliggende veenlaag was licht verontreinigd met kwik en lood. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Op betreffende locatie is een saneringsplan opgesteld en door de gemeente Haarlem is hiertoe een beschikking en goedkeuring op het saneringsplan afgegeven. In 2006 is de sanering uitgevoerd. De verontreinigde grond is ontgraven tot een diepte van 1,0 m-mv. Langs de randen van het perceel is onder talud gegraven. Van de putbodem en van de wanden zijn controlemonsters genomen. De putbodem is nog sterk verontreinigd met lood en matig verontreinigd met zink. In de noordwand is nog een lichte verontreiniging met enkele zware metalen en pak aanwezig. In de oostwand is nog een lichte verontreiniging met zink aanwezig. De ontgraving is aangevuld met 27 m³ gecertificeerd schoon zand.

Van de sanering is een evaluatieverslag opgesteld. De locatie is geschikt gemaakt voor de bestemming wonen met tuin.

Voor de locatie blijven de volgende beperkingen gelden:

- indien het gebruik van de bodem wordt gewijzigd in 'openbaar groen en recreatie', dient dit vooraf aan bevoegd gezag te worden gemeld;
- de aangebrachte isolerende maatregelen, bestaande uit bebouwing met kruipruimte (tot 0,6 m-mv) en leeflaag (schoon zand van 0,6-1 m-mv), dienen in tact te blijven.

De brief van de afdeling Milieu d.d. 15 oktober 2008, kenmerk STZ/MIL/WH/hl/2008/177041 wordt bijgevoegd bij de koopovereenkomst.

Artikel 11 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de algemene verkoopvoorwaarden en artikel 5 van deze overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

Artikel 12 Bedenktijd

Gedurende 1 kalenderweek nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld, heeft koper het recht de koop te ontbinden.



Artikel 13 Notariële levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering wordt ondertekend binnen 8 weken nadat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend zulks bij een akte te verlijden voor een der notarissen (danwel diens plaatsvervanger) verbonden aan het kantoor Demenint Kienhuis notariaat te Haarlem.

Artikel 14 Vereniging van Eigenaars

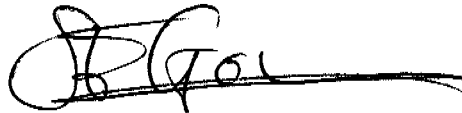
De vereniging van Eigenaars **Palmarum** leidt thans nog een slapend bestaan.

Voor akkoord, d.d.

Voor akkoord, d.d. **5 mei 2010**

Verkoper: **M.H. Ensink**

Koper: **S.E. Gouma**



Bijlagen:

(De eerste bladzijden van) :

- Algemene Verkoop Voorwaarden van de gemeente Haarlem
- Algemene verkoop voorwaarden van Bouwbedrijf Poell en van der Putten
- Splitsingsakte + tekening
- Concept akte van levering
- Brieven afd. milieu Gemeente Haarlem
- Beschikking sector Stadbeheer Gemeente Haarlem
- Kadastrale kaart
- Plattegrondtekeningen appartement 1 small

Welke stukken aan kopers zijn overhandigd in de ontvangen verkoopmap en voor gezien ondertekend zullen worden.



**Algemene
Verkoopvoorwaarden
van de gemeente Haarlem**

Algemene voorwaarden voor aannemingen in het bouwbedrijf 1992 (AVA 1992)

Overeenkomst van aanneming van werk

Artikel 1: OFFERTE

- De offerte wordt schriftelijk uitgebracht, behoudens spoedsituaties omstandigheden.
- In de schriftelijke offerte wordt onder meer aangegeven:
 - de plaats van het werk;
 - een omschrijving van het werk;
 - volgens welke tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen het werk zal worden uitgevoerd;
 - het tijdstip van aanvang van het werk;
 - de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd;
 - de prijs van het in de offerte omschreven werk, de omschrijving daarvan niet begrepen. De aannemer vermeldt in de offerte afzonderlijk het bedrag van de verschuldigde omzetbelasting;
 - of betaling van de aannemingsom in termijnen zal plaatsvinden;
 - of op het werk een risicoregeling van toepassing zal zijn, en zo ja welke;
 - of met stopzaten rekening is gehouden, en zo ja met welke;
 - of hoeveelheden verrakenbaar zullen zijn, en zo ja welke;
 - de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden op de offerte en op de daaruit voortvloeiende aannemingsovereenkomst.
- De termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd wordt bepaald door hetzij een bepaalde dag, hetzij een aantal werkbare werkdagen te noemen.
- De offerte wordt gedagvaard en geldt ingaande die dag gedurende dertig dagen.
- De offerte dient vergezeld te gaan van:
 - een exemplaar van deze algemene voorwaarden;
 - een exemplaar van de in de offerte van toepassing verklaarde risicoregeling.
- Tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen, die door de aannemer of in zijn opdracht vervaardigd zijn, blijven eigendom van de aannemer. Zij mogen niet aan derden ter hand worden gesteld of gebruikt met het oogmerk een vergelijkbare offerte te verkrijgen. Zij mogen evenmin worden gekopieerd of anderszins verspreid.
- Indien geen opdracht wordt verleend dan kan deze beschikden binnen 14 dagen na een daartoe door de aannemer gedaan verzoek franco aan hem te worden teruggezonden.
- Wanneer de offerte niet wordt geaccepteerd, is de aannemer gerechtigd de kosten die genoemd zijn met het totstandkoming van de offerte aan degenen op wiens verzoek hij de offerte uitbrecht in rekening te brengen, indien hij zulks voor het uitbrengen van de offerte heeft bedongen.

Artikel 2: RISICOREGELING

Onverminderd de toepasselijkheid van een risicoregeling voor de verrekking van wijzigingen van lonen en prijzen, blijven, ten aanzien van de opdrachtgever die bij het sluiten van de overeenkomst niet heeft gehandeld in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, kostenverhogingen die zich voordoen binnen drie maanden na totstandkoming van de overeenkomst en het gevolg zijn van bedoelde wijzigingen van lonen en prijzen, voor rekening van de aannemer.

Artikel 3: VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER

- De opdrachtgever zorgt ervoor dat de aannemer tijdig kan beschikken:
 - over de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen (zoals vergunningen, ontheffingen en beschikkingen), zo nodig in overleg met de aannemer;
 - over het gebouw, het terrein of het water waarin of waarop het werk moet worden uitgevoerd;
 - over voldoende gelegenheid voor aanvoer, opslag en/of afvoer van bouwstoffen en hulpmiddelen;
 - over aansluitmogelijkheden voor elektrische machines, verlichting, verwarming, gas, perslucht en water.
- De benodigde elektriciteit, gas en water zijn voor rekening van de opdrachtgever.
- De opdrachtgever dient ervoor te zorgen, dat door anderen uit te voeren werkzaamheden en/of leveringen, die niet tot het werk van de aannemer behoren, zodanig en op tijd worden verricht, dat de uitvoering van het werk daarvan geen vertraging ondervindt.

Artikel 4: AANSPRAKELIJKHEID VAN DE OPDRACHTGEVER

- De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de door of namens hem voorgeschreven constructies en werkzaamheden, daaronder begrepen de inloest, die daardoor de bodemgesteldheid wordt uitgeoefend, alsmede voor de door of namens hem gegeven orders en aanwijzingen.
- Indien bouwstoffen of hulpmiddelen, die de opdrachtgever ter beschikking heeft gesteld, dan wel door hem zijn voorgeschreven, gebreken mochten hebben, is de opdrachtgever aansprakelijk voor de daardoor veroorzaakte schade.
- De gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na de dag van de offerte in werking treden, komen voor rekening van de opdrachtgever, tenzij nadat hij kennis moet worden aangenomen dat de aannemer die gevolgen reeds op die dag van de offerte had kunnen voorzien.
- De opdrachtgever is aansprakelijk voor schade aan het werk als gevolg van door hem of in zijn opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden of verrichte leveringen.
- Indien na de totstandkoming van de overeenkomst blijkt dat het bouwterrein verontreinigd is of de uit het werk komende bouwstoffen verontreinigd zijn, is de opdrachtgever aansprakelijk voor de daartoe voor de uitvoering van het werk voortvloeiende gevolgen.

Artikel 5: VERPLICHTINGEN VAN DE AANNEMER

- De aannemer is verplicht het werk goed en degelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren. De aannemer dient het werk zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt. De aannemer is voorts verplicht de door of namens de opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen op te volgen.
- De uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn verzekerd is.
- Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor verantwoordelijkheid van de aannemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.
- Indien de aard van het werk hier toe aanleiding geeft, stelt de aannemer zich voor aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van kabels en leidingen.
- De aannemer wordt geacht bekend te zijn met de voor de uitvoering van het werk van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, voor zover deze op de dag van de offerte gelden. De aan de naleving van deze voorschriften en beschikkingen verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.
- De aannemer is verplicht de opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in door of namens de opdrachtgever voorgeschreven constructies en werkzaamheden en in door of namens de opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen, alsmede op gebreken in door de opdrachtgever beschikking gestelde of voorgeschreven bouwstoffen en hulpmiddelen, voor zover de aannemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen.
- De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover deze door de uitvoering van het werk is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de aannemer, zijn personeel, zijn onderaannemers of zijn leveranciers.

Artikel 6: AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER

- Onverminderd de aansprakelijkheid van partijen krachtens de overeenkomst of de wet is de aannemer aansprakelijk voor schade aan het werk, tenzij deze schade het gevolg is van buitengewone omstandigheden tegen de schadelijke gevolgen waarvan de aannemer in verband met de aard van het werk geen passende maatregelen heeft behoeven te nemen en het onredelijk zou zijn de schade voor zijn rekening te doen komen.
- De aannemer is aansprakelijk voor schade aan andere werken en eigendommen van de opdrachtgever voor zover deze door de uitvoering van het werk is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de aannemer, zijn personeel, zijn onderaannemers of zijn leveranciers.

Artikel 7: UITVOERINGSDUUR, UITSTEL VAN OPLEVERING EN SCHADEVERGOEDING WEGENS TE LATE OPLEVERING

- Indien de termijn, waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is uitgedrukt in werkbare werkdagen, wordt onder werkdag verstaan een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen, worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door niet voor rekening van de aannemer komende omstandigheden gedurende ten minste vijf uren, respectievelijk ten minste twee uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.
- Als de oplevering van het werk zou moeten geschieden op een dag die niet een werkdag is zoals omschreven in het eerste lid, geldt de eerstvolgende werkdag als de overeengekomen dag van oplevering.
- De aannemer heeft recht op verlenging van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd indien door overmacht, door voor rekening van de opdrachtgever komende omstandigheden, of door wijziging in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering, niet van de aannemer kan worden gevergd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd.
- Bij overschrijding van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is de aannemer aan de opdrachtgever per werkdag zoals omschreven in het eerste lid, een getaxeerde schadevergoeding verschuldigd van f 50,-, tenzij een ander bedrag is overeengekomen. De getaxeerde schadevergoeding kan worden verrekend met hetgeen de opdrachtgever de aannemer nog verschuldigd is. Bij de bepaling van de overschrijding van de termijn van oplevering geldt als dag van oplevering, in afwijking van het bepaalde in artikel 9, eerste lid, de dag waarop de aannemer overeenkomstig artikel 9, eerste lid, de opdrachtgever heeft uitgenodigd tot opname van het werk, mits het werk vervolgens, overeenkomstig het bepaalde in dat artikel is of geacht wordt te zijn goedgekeurd.
- Indien de aanvang of de voortgang van het werk wordt vertraagd door factoren, waarvoor de opdrachtgever verantwoordelijk is, dienen de daartoe voor de aannemer voortvloeiende schade en kosten door de opdrachtgever te worden vergoed.

Artikel 8: OPNAME EN GOEDKEURING

- Een redelijke termijn voor de dag waarop het werk naar de mening van de aannemer voltooid zal zijn, nodigt de aannemer de opdrachtgever schriftelijk uit om tot opname van het werk over te gaan. De opname geschiedt zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen acht dagen na de hiervoor bedoelde dag. De opname vindt plaats door de opdrachtgever in aanwezigheid van de aannemer en strekt ertoe, te constateren of de aannemer aan zijn verplichtingen uit de overeenkomst heeft voldaan.
- Nadat het werk is opgenomen, wordt door de opdrachtgever aan de aannemer binnen acht dagen schriftelijk medegedeeld, of het werk al dan niet is goedgekeurd, in het eerste geval met vermelding van de eventuele aanwezige kleine gebreken als bedoeld in het zesde lid, in het laatste geval met vermelding van de gebreken, die de reden voor onthouding van de goedkeuring zijn. Wordt het werk goedgekeurd, dan wordt als dag van goedkeuring aangemerkt de dag waarop de desbetreffende mededeling aan de aannemer is verzonden.
- Wanneer het binnen acht dagen na de opname een schriftelijke mededeling of het werk al dan niet is goedgekeurd, aan de aannemer verzonden, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de opname te zijn goedgekeurd.
- Gezocht de opname niet binnen acht dagen na de in het eerste lid bedoelde dag, dan kan de aannemer bij aangetekende brief een nieuwe aanvaarde tot de opdrachtgever richten, met verzoek het werk binnen acht dagen op te nemen. Voldoet de opdrachtgever niet aan dit verzoek, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de in het eerste lid bedoelde dag te zijn goedgekeurd. Voldoet de opdrachtgever wel aan dit verzoek, dan vinden het tweede en derde lid overeenkomstige toepassing.
- Het werk wordt geacht te zijn goedgekeurd indien en voorzover het in gebruik wordt genomen. De dag van ingebruikneming van het werk of van de eerste gebruikmaking daarvan geldt als dag van goedkeuring van het werk of van het desbetreffende gedeelte.
- Kleine gebreken, die gevoelig in de onderhoudstermijn kunnen worden hersteld, zullen geen reden tot onthouding van goedkeuring mogen zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming niet in de weg staan.
- Met betrekking tot een heropname na onthouding van goedkeuring vinden de bovengenoemde bepalingen overeenkomstige toepassing.

Artikel 9: OPLEVERING EN ONDERHOUDSTERMIJN

- Het werk wordt als opgeleverd beschouwd, indien het overeenkomstig artikel 8 is of geacht wordt te zijn goedgekeurd. De dag, waarop het werk is of geacht wordt te zijn goedgekeurd, geldt als dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.
- De aannemer is verplicht de in artikel 8, zesde lid, bedoelde kleine gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen. De onderhoudstermijn bedraagt 30 dagen en gaat in onmiddellijk na de dag waarop het werk overeenkomstig het eerste lid als opgeleverd wordt beschouwd. De aannemer is verplicht gebreken welke in de onderhoudstermijn aan de dag treden, zo spoedig mogelijk te herstellen, met uitzondering echter van die waarvoor de opdrachtgever op grond van artikel 4, eerste lid, aansprakelijkheid draagt, of waarvoor hij op grond van artikel 4, tweede lid, aansprakelijk is.

Artikel 10: AANSPRAKELIJKHEID NA OPLEVERING

- Na het verstrijken van de onderhoudstermijn is de aannemer niet meer aansprakelijk voor toetakingen aan het werk, behoudens indien het werk of enig onderdeel daarvan door schuld van de aannemer, zijn leverancier, zijn onderaannemer of zijn personeel een gebrek bevat dat door de opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder onderkend had kunnen worden en de aannemer van dat gebrek binnen redelijke termijn na ontdekking mededeling is gedaan.
- De rechtverdoering uit hoofde van het in het vorige lid bedoelde gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Ingeval het in het eerste lid bedoelde gebrek echter als een ernstig gebrek moet worden aangemerkt, is de rechtverdoering niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van tien jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Een gebrek is slechts dan als een ernstig gebrek aan te merken indien het de heilichheid van het gebouw of van een essentieel onderdeel daarvan in gevaar brengt.

DEMENINT KIENHUIS

notariaat
 Zuiderhoutlaan 10
 2012 PJ Haarlem
 Tel.: 023-5289192
 Fax: 023-5292021
 info@de-notarissen.com

CONCEPT
 1 december 2009

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

11912/in

Heden, * tweeduizend negen, verscheen voor mij, mr Irene Leonie Nijsen, notaris te Haarlem: _____

mevrouw Mariska Venema, geboren te Leek op negentien juni negentienhonderd tachtig, werkzaam op het kantoor van de bewaarder van deze minuut en derhalve adres kiezende te 2012 PJ Haarlem, Zuiderhoutlaan 10, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

de heer Michiel Hendrik Ensink, geboren te Gorinchem op drie en twintig augustus negentienhonderd zevenenzestig, gehuwd, werkzaam op het kantoor van de gemeente Haarlem en derhalve adres kiezende te 2011 NZ Haarlem, Brinkmannpassage 71-76, legitimatie middels rijbewijs met nummer 3318926005, _____

aan wie in zijn hoedanigheid van hoofd van de afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, door de burgemeester van de gemeente Haarlem, krachtens het geldende mandateringsbesluit, vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem de dato vijftien januari tweeduizend acht (laatstelijk gewijzigd op negenentwintig juli tweeduizend acht bij besluit genummerd 2008/112651), is gemandateerd om de gemeente Haarlem te vertegenwoordigen in gevolge het bepaalde in artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht, met de bevoegdheid tot submandatering, derhalve ten deze vertegenwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Haarlem**, kantoorhoudende te 2011 NZ Haarlem, Brinkmannpassage 71-76, en als zodanig de gemeente Haarlem rechtsgeldig vertegenwoordigende; _____

Blijkende van de volmacht uit een schriftelijke volmacht welke aan deze akte is gehecht. _____

De gemeente Haarlem hierna te noemen: de 'gerechtigde'. _____

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde: _____

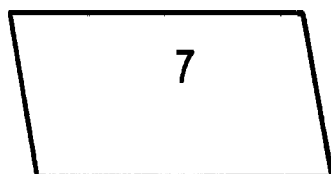
A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND _____

De gerechtigde is eigenaar van de navolgende percelen grond, plaatselijk bekend Van Marumstraat, de inmiddels gesloopte opstallen destijds bekend als nummer 3, te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie K nummer 2914 groot vijfenzestig centiare, Van Marumstraat, de inmiddels gesloopte opstallen destijds bekend als nummers 9 en 17 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie K nummer 1618, groot een are vierendertig centiare en Palmstraat, de inmiddels gesloopte opstallen destijds bekend als nummer 10, te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie K nummer 3641, groot achtentwintig centiare. _____

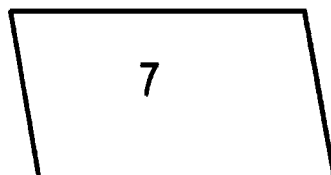
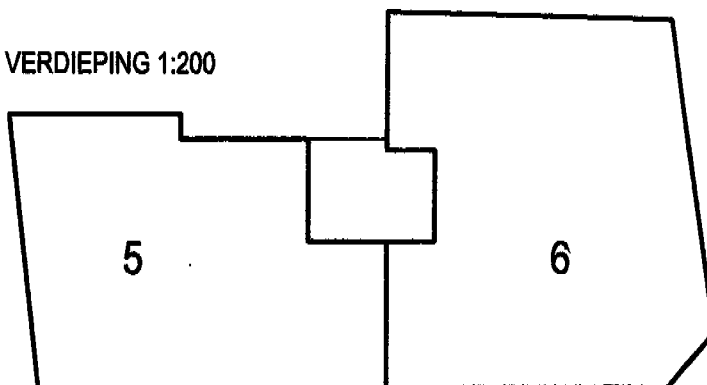
Eigendomsverkrijging Van Marumstraat 9 en 17: _____

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van de kadastrale percelen gemeente Haarlem
sectie K nummers 2914, 1618 en 3641

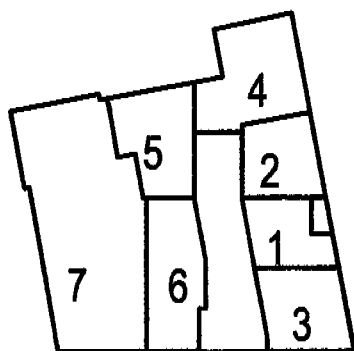
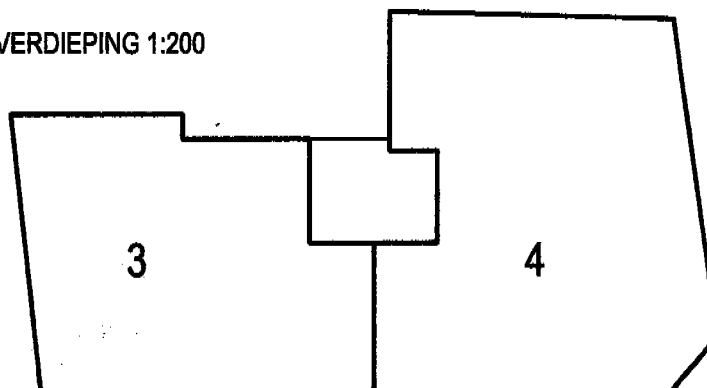
De notaris:
de dato:



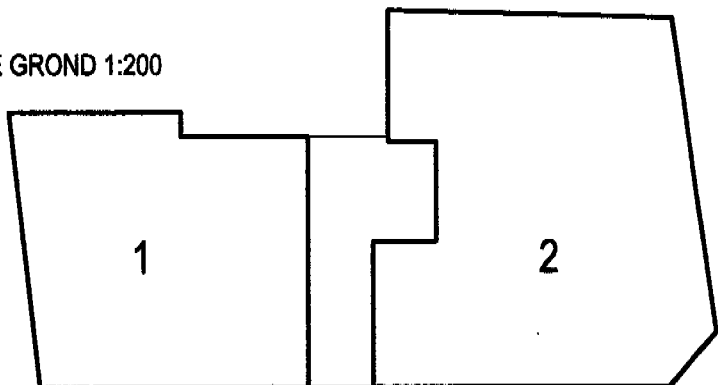
TWEEDE VERDIEPING 1:200



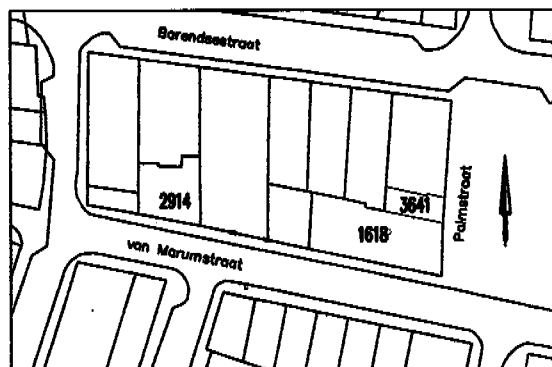
EERSTE VERDIEPING 1:200



BEGANE GROND 1:200



SITUATIE 1:1000



Handwritten signature or initials, possibly 'OJ', located at the bottom right of the page.

DEMENINT KIENHUIS

notariaat
Zuiderhoutlaan 10
2012 PJ Haarlem
Tel.: 023-5289192
Fax: 023-5292021
info@de-notarissen.com

CONCEPT
1 december 2009

AKTE VAN LEVERING

11912

Heden, * tweeduizend negen, verschenen voor mij, mr Irene Leonie Nijsen, notaris te Haarlem: _____

1. mevrouw Mariska Venema, geboren te Leek op negentien juni negentienhonderd tachtig, werkzaam op het kantoor van de bewaarder van deze minuut en derhalve adres kiezende te 2012 PJ Haarlem, Zuiderhoutlaan 10, _____
blijkens een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan deze akte ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Michiel Hendrik Ensink, geboren te Gorinchem op drie en twintig augustus negentienhonderd zevenenzestig, gehuwd, werkzaam op het kantoor van de gemeente Haarlem en derhalve adres kiezende te 2011 NZ Haarlem, Brinkmannpassage 71-76, legitimatie middels rijbewijs met nummer 3318926005, aan wie in zijn hoedanigheid van hoofd van de afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, door de burgemeester van de gemeente Haarlem, krachtens het geldende mandateringsbesluit, vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem de dato vijftien januari tweeduizend acht (laatstelijk gewijzigd op negenentwintig juli tweeduizend acht bij besluit genummerd 2008/112651), is gemandateerd om de gemeente Haarlem te vertegenwoordigen in gevolge het bepaalde in artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht, met de bevoegdheid tot submandatering, derhalve ten deze vertegenwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Haarlem**, kantoorhoudende te 2011 NZ Haarlem, Brinkmannpassage 71-76, en als zodanig de gemeente Haarlem rechtsgeldig vertegenwoordigende; – Blijkende van de volmacht uit een schriftelijke volmacht van het hoofd van de afdeling Grondbedrijf van de sector Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Haarlem, welke volmacht aan deze akte is gehecht. _____
de gemeente Haarlem hierna te noemen: verkoper; _____
2. *** _____
hierna * tezamen genoemd: koper. _____

De comparanten verklaarden het navolgende: _____

-----LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK-----

Verkoper en koper hebben op * tweeduizend negen een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan verkoper bij deze levert aan de koper, die bij deze aanvaardt * ieder voor de onverdeelde helft: _____

het appartementsrecht dat na het gereedkomen van de bouw zal omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning *** _____

Tanksaneringscertificaat

BRL-K902

KOPIE

Registratienummer

W06247LE-01.03

Opdrachtgever

Dura Vermeer Milieu BV
T.a.v. Dhr. M. Huijpen
Postbus 577
2130 AN Hoofddorp

Tanksaneringsbedrijf

Leeflang Cleaning & Transport B.V.
Metaalhof 15
3067 GM ROTTERDAM
Contact: 010-4552222

Plaats van inrichting

Saneringsterrein

van Marumstraat 15
2012 XS HAARLEM

Datum melding

04-09-2006

Datum uitvoering

05-07-2006

Validatie

Freke, I

Uitvoerder

Bal, R.R.

Tankgegevens:

Tank	Product	Inhoud	Gereinigd	Afvullen	Afgevoerd	Opmerking
1	HBO	3m3	Ja	Nee	Ja	

Nadere omschrijving en eigenschappen van de installatie

Tanksituatie : Ondergronds
Wettelijk bodemonderzoek uitgevoerd : Ja, door: De Vries en van der Wiel Projectnr: 05-8100-1087
Bodemverontreiniging : Nee
Tank afgevoerd/overgedragen : Ja, aan : Leeflang nr:2006-244
Vulmiddel : NVT
Onderzoek tankinhoud : Schoon
Leidingwerk : Gereinigd en verwijderd
Afvalstoffen : Afgevoerd naar: ATM te Moerdijk 107301GS4198

Opmerkingen:

Deze tanksanering is reeds al eerder gemeld d.d. 29-06-2006!!!

Verklaring van Kiwa N.V.

Op grond van onderzoek, alsmede regelmatig door Kiwa uitgevoerde audits, worden de door bovengenoemde tanksaneringsbedrijf uitgevoerde tanksaneringswerkzaamheden, die gespecificeerd zijn op dit certificaat, geacht te voldoen aan de Kiwa beoordelingsrichtlijn BRL-K902.

Verklaring van het tanksaneringsbedrijf

Het tanksaneringsbedrijf verklaart dat de tanksaneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften zoals die zijn vastgelegd in beoordelingsrichtlijn BRL-K902.

Wenken voor de afnemer

Bij het ontvangst van het tanksaneringscertificaat controleren of dit volledig is ingevuld en voorzien van een registratienummer.

Indien de tanksanering of het certificaat niet in orde wordt bevonden, dient u contact op te nemen met:

1. Het tanksaneringsbedrijf;
2. Kiwa N.V.



Kiwa N.V.

Certificatie en keuringen
Sir Winston Churchill-laan 273
Postbus 70, 2280 AB Rijswijk
Telefoon 070 41 44 400
Telefax 070 41 44 420
Internet www.kiwa.nl

Een exemplaar van dit certificaat is bestemd voor:
Gemeente, provincie, opdrachtgever, tanksaneerder, Kiwa N.V.



Haarlem

Stadszaken

Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Vastgoed
A.W.M. Verhaar
Brinkmannpassage
Haarlem

Datum 25 maart 2009
Ons kenmerk STZ/MIL/WH/hl/2009/57027
Contactpersoon W. Hengst
Doorkiesnummer 023-5113523
E-mail whengst@haarlem.nl
Bijlagen: Tanksaneringscertificaat
Onderwerp: ~~Van Marumstraat 9-17 en Palmstraat 10~~

Geachte mevrouw Verhaar,

In uw e-mail van 4 maart 2009 vraagt u of bij bureau Bodem informatie over de milieukundige bodemgesteldheid van de percelen Van Marumstraat 9-17 en Palmstraat 10. De aanleiding voor uw vraag is de mogelijke verkoop van de percelen. Op de percelen wordt momenteel nieuwbouw (woonbestemming) gerealiseerd, waarna het geheel wordt verkocht.

Bodembedreigende activiteiten en ondergrondse olietanks

Van de betreffende percelen zijn bij de afdeling Milieu de volgende historische gegevens bekend:

- Van Marumstraat 9-17: brood- en koekbakkerij en automatisch (1901 – 1964);
zelfbedienings was- en drooginrichting (1964 - 1971).

Ter plaatse van de Van Marumstraat 9-17 is ook een ondergrondse tank (3000 liter) aanwezig geweest. Deze tank is op 5 juli 2007 gereinigd en verwijderd. Rond de tank is geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Het betreffende tanksaneringscertificaat (KIWA) is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Uitgevoerde onderzoeken

In het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw is in 2005 een verkennend onderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek Van Marumstraat 3, 9-17 en Palmstraat 10, De Vries & van de Wiel Milieutechniek, projectnr. 05-8100-1087, d.d. 13 juli 2005).

In dit onderzoek zijn in de licht tot matig puinhoudende ophooglaag (tot 1,3 m-mv) lichte verontreinigingen met enkele zware metalen en (plaatselijk) PAK aangetoond. In de venige ondergrond (1,3 – 2,0 m-mv) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Ook in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Ter plaatse van de (toen nog aanwezige) ondergrondse olietank is in de grond en het grondwater geen verontreiniging met brandstofproducten aangetoond.

Voor de locatie is op 8 oktober 2008 een bouwvergunning afgegeven.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Brinkmannpassage 71-76, Grote Markt, Haarlem, 2011 NZ Haarlem,
Telefoon 023 5115115, www.haarlem.nl



Haarlem

Stadszaken

Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Vastgoed
A.W.M. Verhaar
Brinkmannpassage
Haarlem

Datum 15 oktober 2008
Ons kenmerk STZ/MIL/WH/hl/2008/177041
Contactpersoon W. Hengst
Doorkiesnummer 023-5113523
E-mail whengst@haarlem.nl
Bijlagen: Beschikking evaluatieverslag
Onderwerp Van Marumstraat 3 zw/rd

Geachte mevrouw Verhaar,

In uw e-mail van 3 september 2008 vraagt u of bij bureau Bodem informatie over de milieukundige bodemgesteldheid van het perceel Van Marumstraat 3. De aanleiding voor uw vraag is de mogelijke verkoop van het perceel. Het perceel ligt momenteel braak. Binnenkort wordt nieuwbouw (woonbestemming) gerealiseerd, waarna het geheel wordt verkocht.

Milieukundige bodemgesteldheid Van Marumstraat 3

In verband met geplande sloop en nieuwbouw is in 2005 een verkennend onderzoek uitgevoerd (De Vries & van de Wiel Milieutechniek, projectnr. 05-8100-1087, d.d. 13 juli 2005). In dit onderzoek is tot 1,0 m-mv een sterk puinhoudende bodemlaag aangetroffen. Deze bodemlaag was sterk verontreinigd met zink en matig verontreinigd met koper, kwik en PAK. De onderliggende veenlaag was licht verontreinigd met kwik en lood. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. De omvang van de sterke verontreiniging is ingeschat op circa 60 m³.

Voor de locatie is een saneringsplan opgesteld (De Vries & van de Wiel Milieutechniek, projectnr: 05-8100-1087, 15 juli 2005). Het doel van de sanering is het geschikt maken van de locatie voor het realiseren van de nieuwbouw (wonen met tuin). Dit door het isoleren van de met zink verontreinigde grond door middel van een aan te brengen leeflaag dan wel door bebouwing (gebaseerd op beleid functiegericht saneren zoals vastgelegd in "Van trechter naar zeef"). Tevens is het doel het voorkomen van nazorg voor de bodem.

Door de gemeente Haarlem (bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming) is in 2005 een beschikking ernst, urgentie en goedkeuring saneringsplan afgegeven (kenmerk SB/MIL/JK/hl/2005/2171, projectcode HA/0392/03069/B40, d.d. 4 november 2005).

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Brinkmannpassage 71-76, Grote Markt, Haarlem, 2011 NZ Haarlem,
Telefoon 023 5113000, www.haarlem.nl

Beschikking

Locatie Van Marumstraat 3 te Haarlem

Locatiecode HA/0392/03069

Onderwerp Beschikking goedkeuring evaluatieverslag

Aanvrager Gemeente Haarlem -- sector SO, afd. PMB

Datum 16 november 2007

Kenmerk SB/MIL/JK/hl/2007/191523

Behandelend ambtenaar ing. J. Koster

Bijlagen kadastrale kaart



Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:500

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer

Kadastrale gemeente HAARLEM
 Sectie K
 Perceel 3641

— Kadastrale grens
 — Voorlopige grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Voor een aansluitend uittreksel, AMSTERDAM, 1 december 2009
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



belending

WONING SM.

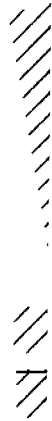
ABBINK X DE HAAS
a r c h i t e c t u r e s

BLAD
MSCHRIJVING
FASE

Large & Small 01
Small bergingen

VK 02





t in bovenkast

lending

WONING SMA
woonopp. ca. 3



WONING SMAI
woonopp. ca. 25

ABBINK X DE HAAS
a r c h i t e c t u r e s

BLAD

Small 02

MSCHRIJVING

Small woning

FASE

VK 02



AANNEMINGSOVEREENKOMST APPARTEMENTSRECHT

De ondergetekenden:

1. EDMUNDUS JILLES CORNELIS POELL geboren te Haarlem op negentien mei negentienhonderd vier en zestig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, wonende te 2101 WG Heemstede, Haemstedelaan 5, legitimatie middels paspoort met nummer NJ0720058 afgegeven te Heemstede op 21-4-2005 te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BOUW- EN AANNEMINGSBEDRIJF POELL & VAN DER PUTTEN B.V.**, statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende te 2142 EP Cruquius, Spaarneweg 83, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34030681;

hierna te noemen: de 'ondernemer';

2. Achternaam : **Gouma**
Voornamen : **Stéphanie Elisabeth**
Adres : **Van Halewijnlaan 393**
Postcode + woonplaats : **2274 TM Voorburg**
Geboortedatum + plaats : **21 november 1972, Vlaardingen**
Burgerlijke staat : **ongehuwd**
Legitimatiebewijs + nummer : **NNJ1J2720**
(mobiel) telefoonnummer : **06 48 25 48 58**
Emailadres : **segouma@hotmail.com**

hierna te noemen: de 'verkrijger';

komen overeen:

een overeenkomst van aanneming te sluiten, zoals hierna omschreven.



DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1. 'aanneemprijs': de prijs die de verkrijger verschuldigd is aan de ondernemer voor het tot stand brengen en het opleveren van de gebruikseenheid en het aandeel van de verkrijger in de gemeenschappelijke gedeelten;
2. 'appartementrecht': het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de parterre, 1^e en 2^e verdieping alsmede de berging bekend als kavel 1 small, deel uitmakende het onverdeeld aandeel in de gemeenschap (zoals hierna gedefinieerd);
3. 'datum van oplevering': de in artikel II lid 9 van de algemene bepalingen bedoelde datum waarop de gebruikseenheid door de verkrijger is of wordt geacht te zijn aanvaard;
4. 'datum van overeenkomen': de datum waarop deze overeenkomst door de laatst ondertekenende partij is ondertekend;
5. 'gebouw': het overeenkomstig de technische omschrijving in aanbouw zijnde/(af) te bouwen gebouw met de daarbij behorende technische installaties en verder toebehoren inclusief terreininrichting;
6. 'gebruikseenheid': de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het gebouw met daarbij behorende grond, tot welk gebruik het appartementsrecht recht geeft;
7. 'gemeenschap': het gebouw en de grond;
8. 'gemeenschappelijke gedeelten': die gedeelten van het gebouw en de grond die blijkens de akte van splitsing en/of de daaraan gehechte tekening niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
9. 'grond': de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie K nummer 2914, groot vijfenzestig centiare, 1618, groot, een are vierendertig centiare, 3641, groot achtentwintig centiare overeenkomstig de bij de notaris gedeponeerde situatietekening waarop het gebouw wordt of zal worden gerealiseerd;
10. 'aanneemprijs': het totaal van de aanneemprijs;
11. 'kwaliteitsrekening': de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Demenint Kienhuis notaris te Haarlem, welke rekening wordt aangehouden bij de Coöperatieve Rabobank Haarlem en Omstreken U.A. onder nummer 389489948;
12. 'notaris': een van de notarissen verbonden aan Demenint Kienhuis notariaat te Haarlem, dan wel diens plaatsvervanger of associé;
13. 'oplevering': de oplevering van de gebruikseenheid door de ondernemer aan de verkrijger doordat de gebruikseenheid overeenkomstig het bepaalde in artikel II van de algemene bepalingen is of wordt geacht te zijn aanvaard;
14. 'overeenkomst': de in deze akte neergelegde overeenkomst van aanneming;
15. 'partijen': de ondernemer en de verkrijger;



16. 'splitsingsakte': de akte van splitsing in appartementsrechten nog te verlijden ten overstaan van de notaris van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, met de daarbij behorende tekening(en), van welke akte partijen het concept hebben ontvangen;
17. 'technische omschrijving': de door of vanwege de ondernemer opgemaakte beschrijving van alle gebruikseenheden binnen het complex waaronder dat van de gebruikseenheid en de gemeenschappelijke gedeelten met de daarbij behorende tekeningen, nota's van wijziging, aanvullingen en (administratieve) voorwaarden, al welke tot deze overeenkomst behoren; in geval van wijzigingen en/of aanvullingen als bedoeld in en overeenkomstig het bepaalde van artikel VI van de algemene bepalingen, zullen deze wijzigingen en/of aanvullingen deel uitmaken van de technische omschrijving en wordt in deze overeenkomst onder de technische omschrijving verstaan de aldus gewijzigde en/of aangevulde technische omschrijving;
18. 'vereniging': de bij de splitsingsakte opgerichte of op te richten vereniging van eigenaars, bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek.

INLEIDING

De ondernemer is voornemens het gebouw op de grond te stichten. Ten tijde van de levering zal de grond met het gebouw gesplitst zijn in appartementsrechten overeenkomstig de (ontwerp)splitsingsakte.

Het appartementsrecht ontstaat door de inschrijving van een afschrift van de splitsingsakte in de openbare registers.

VERKOOP EN KOOP

De gemeente Haarlem (**hierna te noemen verkoper**) heeft het appartementsrecht aan de verkrijger verkocht, die het appartementsrecht van de gemeente Haarlem heeft gekocht, welke koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel vormt met onderhavige aanneemovereenkomst.

AANNEMING

De verkrijger geeft als toekomstig deelgerechtigde in de gemeenschap tezamen met de overige deelgerechtigden opdracht aan de ondernemer om met inachtneming van de splitsingsakte en overeenkomstig de technische omschrijving en met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven het gebouw (af) te bouwen naar de eisen



van goed en deugdelijk werk en om de gebruikseenheid na voltooiing aan de verkrijger op te leveren en het gebouw aan de gezamenlijke deelgerechtigden op te leveren. De ondernemer neemt deze opdracht aan. Het eventueel bij het aangaan van deze overeenkomst reeds gereedgemaakt deel van het gebouw wordt geacht ingevolge de in deze overeenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen. De verkrijger en de ondernemer komen overeen dat ten aanzien van die aspecten van deze overeenkomst die uitsluitend de gebruikerseenheid van de verkrijger betreffen, de verkrijger als uitsluitend opdrachtgever wordt beschouwd.

BEPALINGEN

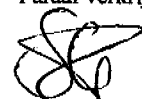
Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, voor wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

BIJZONDERE BEPALINGEN

aanneemprijs, termijnen en stelposten

Artikel 1

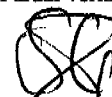
- | | | |
|-------|--|-------------|
| 1. i. | de aanneemprijs bedraagt | € 61.814,79 |
| ii. | de verschuldigde omzetbelasting bedraagt | € 11.744,81 |
| | totaal aanneemprijs | € 73.559,60 |
2. De aanneemprijs (inclusief omzetbelasting) dient door de verkrijger te worden voldaan in de in lid 3 omschreven termijnen op de daar omschreven tijdstippen. De betaling van deze termijnen dient, althans bij benadering, overeen te stemmen met de voortgang van de bouw van de woning.
3. De aanneemprijs alsmede de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting dient te worden voldaan in de navolgende termijnen en op de volgende tijdstippen:
- | termijn | omschrijving termijn |
|---------|--|
| 1. | aanneemtermijn 1, 10 % van de aanneemsom bij aanvang van het werk; |
| 2. | aanneemtermijn 2, 20 % van de aanneemsom na het leggen van de ruwe begane grondvloer; |
| 3. | aanneemtermijn 3, 15% van de aanneemsom na het leggen van de ruwe eerste verdiepingsvloer; |
| 4. | aanneemtermijn 4, 15% van de aanneemsom na het leggen van de ruwe tweede verdiepingsvloer; |



5. aanneemtermijn 5, 10% van de aanneemsom bij aanvang van de kapconstructie;
 6. aanneemtermijn 6, 10% van de aanneemsom bij het wind en waterdicht zijn;
 7. aanneemtermijn 7, 15% van de aanneemsom bij gereedkomen stucwerk;
 8. aanneemtermijn 8, 5% bij oplevering, te betalen voor oplevering.
4. De in lid 3 omschreven termijnen van de aanneemprijs worden steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan om welke reden de ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn. Indien overeenkomstig het in lid 3 bepaalde één of meer termijnen dienen te worden voldaan op de leveringsdatum, zal de door de notaris op te maken nota van afrekening gelden als een in de vorige zin bedoeld betalingsverzoek en zullen de betreffende termijnen uiterlijk op de leveringsdatum aan de notaris moeten zijn betaald.
5. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de aanneemprijs of enige andere uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigde opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, is de verkrijger daarover aan de ondernemer een rente van 7,2 % per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst.
6. Indien uitstel of vertraging van de betaling van opeisbare termijnen het gevolg is van de wijze van financiering van het appartementsrecht of de wijze waarop door de geldverstrekker aan de financieringsregeling uitvoering wordt gegeven, zal de verkrijger in afwijking van lid 5 aan de ondernemer een rente verschuldigd zijn van 7,2 % per jaar vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de betaling en voorts tegenover de ondernemer wegens dat uitstel of die vertraging niet in gebreke zijn, mits de financieringsregeling aan de ondernemer bekend is en hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt.
7. Doorberekening van meerdere of mindere kosten tengevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten.
8. Stelposten zijn in deze overeenkomst genoemde bedragen, die in de aanneemprijs zijn begrepen en die bestemd zijn voor het verrichten van werkzaamheden die op de datum van overeenkomen onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en door de verkrijger nader moeten worden ingevuld. Van elke stelpost wordt in deze overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft.



9. Indien het totaal van de uitgaven, wegens het verrichten van de werkzaamheden, waarvoor een stelpost is opgenomen, hoger of lager blijkt te zijn dan het bedrag van die stelpost, zal het verschil tussen partijen worden verrekend, door middel van verhoging respectievelijk verlaging van de eerstvolgende aanneemtermijn.
10. Ter zake de uitgaven wegens het verrichten van de werkzaamheden waarvoor een stelpost is opgenomen, wordt gerekend met de aan de ondernemer berekende netto prijzen en de door hem gemaakte netto kosten. Er komt de ondernemer ter zake die werkzaamheden geen provisie toe, behoudens die opgenomen in artikel 37 van het hierna te noemen UAV (10% aannemersvergoeding over de nettoprijzen).
11. De uitvoering van werkzaamheden, waarvoor stelposten zijn opgenomen, geschiedt door de ondernemer volgens nadere opdracht van de verkrijger. De verkrijger kan van de ondernemer overlegging van de documenten verlangen, die betrekking hebben op de betreffende werkzaamheden.
12. De verkrijger kan, zonder een beroep te doen op artikel 6:262 Burgerlijk Wetboek en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal vijf procent (5%) van de aanneemprijs inhouden op de laatste termijn of termijnen en dit bedrag in plaats van aan de ondernemer te betalen, in depot storten bij de notaris.
Mocht dit bedrag na afloop van de in artikel 7:768 Burgerlijk Wetboek genoemde termijn op verzoek van de verkrijger bij de notaris in depot blijven dan zal de (eventueel) op dat bedrag aangegroeide rente voor de periode storting-tot de dag van een uitbetalingsakkoord verkrijger-ondernemer (onderling danwel middels een uitspraak als bedoeld in artikel 7: 768 Burgerlijk Wetboek) aan de verkrijger toekomen en de rente met ingang van die dag aan de ondernemer, tenzij uit de uitspraak blijkt dat het bedrag onterecht in depot is gehouden, in welk geval de rente aan de ondernemer toekomt vanaf de dag van de storting, een en ander voor zover bij de uitspraak niet anders is bepaald.
De ondernemer is ten alle tijde bevoegd in plaats van het depotbedrag vervangende zekerheid te stellen bij de notaris.
Partijen komen thans uitdrukkelijk overeen dat de strekking van het depot is gelegen in het herstellen van opleveringsgebreken. Schriftelijk accoord, geheel danwel gedeeltelijk, met herstel van deze gebreken door verkrijger (rechtstreeks bij de ondernemer danwel via de notaris) houdt tevens expliciet een betalingsopdracht c.q. toestemming tot uitbetaling in aan de notaris die derhalve daardoor uitdrukkelijk bevoegd is het gehele danwel een gedeelte van het depot bedrag in de macht van de ondernemer te brengen. Indien verkrijger slechts gedeeltelijk accoord is met het herstel van de opleveringsgebreken wordt door verkrijger tevens aan de notaris opgave gedaan van het bedrag dat naar verwachting nodig is voor herstel van deze gebreken, welk bedrag door de notaris in depot zal worden gehouden terwijl het overige door de notaris aan de ondernemer zal worden uitgekeerd conform het vorenstaande, derhalve met expliciete toestemming van verkrijger



welke eveneens geacht wordt te zijn gegeven door het schriftelijk akkoord van de verkrijger met herstel van de opleveringsgebreken door de ondernemer.

De notaris brengt het depotbedrag voorts in de macht van de ondernemer voor zover de ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.

Belastingen en kosten

Artikel 2

1. De ondernemer garandeert in het kader van deze overeenkomst te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de gemeenschap ten tijde van de levering zal bestaan uit ofwel een bouwterrein ofwel een gebouw met bijbehorend terrein dat nog niet korter dan twee jaren geleden voor het eerst in gebruik is genomen, beide in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens levering van het appartementsrecht.
2. De ondernemer garandeert dat noch het gebouw noch de grond vóór of op de leveringsdatum als bedrijfsmiddel in de zin van artikel 15 lid 1 onder a van de Wet belastingen van rechtsverkeer zal zijn gebruikt, zodat de verkrijger wegens de levering van het appartementsrecht een beroep kan doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting, mits hij aan de overige in voornoemde wet gestelde vereisten voldoet.
3. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld een levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een als verhuur aan te merken dienst in de zin van artikel 3, lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van die wet.
4. De notariële kosten ter zake deze overeenkomst, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de gemeente Haarlem (verkoper).




Garanties

Artikel 3

Ondernemer garandeert:

- a. nvt (bevoegdheid tot juridische levering appartementsrecht - zit bij gemeente Haarlem)
- b. Met betrekking tot de gemeenschap is of zal door de ondernemer geen subsidie van overheidswege worden aangevraagd noch zal deze zijn toegekend in verband waarmee door de verkrijger voorwaarden moeten worden nagekomen.
- c. Met betrekking tot het appartementsrecht bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan op de datum van de oplevering.
- d. De gebruikseenheid zal op de datum van de oplevering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- e. De gebruikseenheid zal op de datum van de oplevering ontruimd, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming zijn.
- f. nvt (erfpachtsbepalingen)
- g. Er zijn geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, kettingbedingen die aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht en/of andere bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard dan die bepalingen voortvloeiende uit de akte van splitsing.
- h. Met betrekking tot het appartementsrecht is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- i. nvt. (bepalingen ivm evt verkrijging in het verleden door rechtspersoon)
- j. Ten aanzien van de gemeenschap en de grond zullen bij de oplevering geen retentierechten worden uitgeoefend.
- k. De gebruikseenheid zal bij de oplevering zijn aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en de gebruikseenheid zal bij de oplevering gereed zijn voor aansluiting op het telefoon- en kabeltelevisienet; het gebouw zal bij de oplevering rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg hebben op de wijze als blijkt uit de technische omschrijving. Conform de bestekbepalingen komen de eenmalige aansluitkosten van telefoon en kabeltelevisienet voor rekening van verkrijger. De aansluitkosten voor aansluiting op water, energie en riool als hiervoor bedoeld zijn voor rekening van de gemeente Haarlem. De aanvraag hiervoor dient te worden gedaan door verkrijger.
- l. De ondernemer zal alle verplichtingen voortvloeiende uit de technische omschrijving nakomen.
- m. Het gebouw voldoet bij de oplevering aan en is overeenstemming met de vanwege de overheid en/of telecommunicatie- en andere nutsbedrijven geldende eisen en voorschriften. Bij de levering zullen alle voor de realisering van het gebouw benodigde vergunningen, beschikkingen, ontheffingen, toestemmingen, vrijstellingen en goedkeuringen zijn verkregen, waaronder begrepen, doch niet



beperkt tot, de bouwvergunning. De in de vorige zin bedoelde vergunningen, beschikkingen, ontheffingen, toestemmingen, vrijstellingen en goedkeuringen zullen op de leveringsdatum rechtens onaantastbaar zijn.

- n. De grond en het gebouw mogen worden gebruikt in overeenstemming met het bepaalde in deze overeenkomst.
- o. De realisering van het gebouw zal goed en deugdelijk plaatsvinden en de materialen welke zullen worden respectievelijk zijn toegepast zijn goed en deugdelijk.
- p. Het gebouw is respectievelijk zal worden gebouwd krachtens een goed en deugdelijk ontwerp en overeenkomstig de technische omschrijving.
- q. Het gebouw heeft respectievelijk zal ten tijde van de oplevering een goede en deugdelijke constructie hebben.
- r. De technische omschrijving bevat geen constructie- en/of ontwerpfouten.
- s. De technische installaties zullen goed en deugdelijk werken gedurende ten minste de in de technische omschrijving en/of in artikel III van de algemene bepalingen genoemde onderhoudstermijn(en), een en ander onverminderd de gebruikelijke garanties die met betrekking tot die installaties door de desbetreffende installateur of leverancier worden afgegeven, welke garanties de ondernemer overeenkomstig het bepaalde in artikel I onder 5 van de algemene bepalingen zal overdragen aan de verkrijger.
- t. De ondernemer vrijwaart de verkrijger voor iedere aanspraak van de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) en/of overige derden waarmee de ondernemer een overeenkomst heeft gesloten ter zake het ontwerp, de ontwikkeling, de bouw, de realisering en de oplevering van het gebouw.
- u. Alle benodigde afvoer en/of toevoer van grond noodzakelijk voor de realisatie van het gebouw zal geschieden voor rekening en risico van de ondernemer en de ondernemer zal alleen schone grond conform de hiervoor vermelde vereisten toevoeren.
In de grond en/of het gebouw zullen geen asbesthoudende of andere materialen verwerkt zijn respectievelijk worden verwerkt die naar de huidige stand van techniek redelijkerwijze schadelijk kunnen worden geacht te zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu.
- v. Het reglement van de vereniging luidt zoals dit zal worden vastgesteld bij de splitsingsakte.
Krachtens het daarbij bepaalde wordt de bestemming van de gebruikseenheid woning.



Mededelingsplicht

Artikel 4

De ondernemer staat er voor in, dat hij aan de verkrijger al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van de verkrijger behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de verkrijger bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de verkrijger verlangd mag worden, door de ondernemer niet behoeven te worden verstrekt.

Overige verklaringen van de ondernemer

Artikel 5

De ondernemer verklaart


- a. Het is hem niet bekend dat ten aanzien van de gemeenschap of enig deel daarvan een aanbiedingsverplichting aan de gemeente bestaat op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- b. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn die de bouw van het gebouw in de weg kunnen staan dan wel strekken tot onteigening.

Verklaringen van de verkrijger

Artikel 6

De verkrijger verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in deze overeenkomst vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 4 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- b. Hij verklaart een kopie/exemplaar te hebben ontvangen van:
 - de technische omschrijving;
 - de (ontwerp) splitsingsakte
- c. Hij verklaart er mee bekend te zijn dat onderstaande stukken voor hem ter inzage liggen bij de makelaar:
 - Bestek 05W13 d.d. 01-10-2007
 - Nota van aanvullingen en wijzigingen van 20-01-2009
 - Contractplanning d.d. 15-10-2009



Bouwtijd

Artikel 7

1. De ondernemer heeft een aanvang gemaakt met de funderingswerkzaamheden van het gebouw op 17 augustus 2009.
De ondernemer verbindt zich de gebruikseenheid binnen 200 werkbare werkdagen (met inachtneming van paragraaf 8 van het UAV) ná de dag waarop een aanvang met de funderingswerkzaamheden is respectievelijk dient te worden gemaakt geheel voor bewoning gereed op te leveren aan de verkrijger.
De ondernemer verbindt zich het gebouw binnen 200 werkbare werkdagen (met inachtneming van artikel 8 van het UAV) ná de dag waarop een aanvang met de funderingswerkzaamheden is respectievelijk dient te worden gemaakt geheel voor gebruik gereed op te leveren aan de verkrijger respectievelijk aan de in artikel II lid 11 van de algemene bepalingen bedoelde personen.
De ondernemer is verplicht de verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.
2. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden die buiten de macht van de ondernemer zijn gelegen gedurende ten minste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen.
3. De ondernemer is verplicht na aanvang van de funderingswerkzaamheden van het gebouw, de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.

Levering

Artikel 8

nvt (levering juridische eigendom gebeurt door gemeente Haarlem)

Waarborg

Artikel 9

Ter zake deze overeenkomst is de verkrijger geen waarborgsom verschuldigd.

Afwijkende grootte

Artikel 10

Vershil tussen de werkelijke en de hiervoor of in de technische omschrijving opgegeven grootte van de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelten geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.



Ontbindende voorwaarden

Artikel 11

Deze overeenkomst geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, dat:

- a. de verkrijger niet uiterlijk op de datum genoemd in de aan het onderhavige aanneemovereenkomst onlosmakelijk verbonden koopovereenkomst opgenomen financieringsvoorbehoud onder de aldaar genoemde voorwaarden en bepalingen bedoelde financiering heeft verkregen en tijdig een beroep heeft gedaan op dat financieringsvoorbehoud; en/of
- b. er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte een verplichting bestaat om de gemeenschap of enig deel daarvan aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten; en/of
- c. het gemeentebestuur van de gemeente Haarlem niet haar goedkeuring verleent aan de aan het onderhavige aanneemcontract onlosmakelijk verbonden koopovereenkomst, welke goedkeuring (krachtens mandaat) is begrepen in de afgifte van de volmacht tot levering door het (waarnemend) hoofd van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem; en/of
- d. verkrijger overgaat tot ontbinding van de aan deze aanneemovereenkomst onlosmakelijk verbonden koopovereenkomst zulks conform artikel 12 van die koopovereenkomst (bedenktijdregeling).

Ieder van de partijen, voor zover het hen aangaat, verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde vergunningen, beschikkingen, ontheffingen, toestemmingen, vrijstellingen en goedkeuringen, waaronder begrepen, doch niet beperkt tot, de bouwvergunning.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 12

Alle geschillen, welke ook, daaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of van overeenkomsten, die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de verkrijger en de ondernemer mochten ontstaan, worden beslecht door de civiele rechter. Voor de kennisneming van deze geschillen is het gerecht van de plaats, waar het gebouw is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.



Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid

Artikel 13

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV 1989) alsmede de Algemene Voorwaarden voor Aannemingen in het bouwbedrijf 1992 (AVA 1992), tenzij daarvan in het bestek is afgeweken. Voor zover deze stukken niet aan koper ter hand zijn gesteld liggen deze ter inzage bij de ondernemer.

Op de door de notaris te verlenen diensten zijn de door de notaris gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze algemene voorwaarden is door de notaris aan de ondernemer en de verkrijger overhandigd.

Artikel 14

De ondernemer draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld.

Verdere bijzondere bepalingen

Artikel 15

Onderhavige aanneemovereenkomst dient ter nadere vastlegging van de overname van de rechten en verplichtingen door de opdrachtgever welke voortvloeien uit de tussen de gemeente Haarlem en de ondernemer reeds gesloten aanneemovereenkomst betreffende het gehele project Palmarum. Onderhavige aanneemovereenkomst wordt derhalve geacht de bestaande aanneemovereenkomst tussen de Gemeente Haarlem en de ondernemer voor dat gedeelte te vervangen.

Indien één van de overeenkomsten (koopovereenkomst/aanneemovereenkomst), op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde wordt ontbonden is tegelijkertijd ook de andere overeenkomst ontbonden. In dit laatste geval wordt geacht de voorheen tussen de gemeente Haarlem en de ondernemer bestaande aanneemovereenkomst voor dat gedeelte te herleven.

Artikel 16

1. In afwijking van artikel II lid 3 van de Algemene Bepalingen geldt voor de verkrijger het navolgende: Bij de oplevering van de woning dient verkrijger zelf aanwezig te zijn en zich door een inspecteur van de Vereniging Eigen Huis (VEH) te laten bijstaan. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de verkrijger.



2. De ondernemer heeft het recht de opleveringskeuring af te gelasten indien de verkrijger naast de inspecteur van de VEH andere derden bij de oplevering wil betrekken.
3. Verkrijger ontvangt voor de oplevering van de ondernemer de eindafrekening (factuur van de laatste termijn en saldo meer/minderwerk). Verkrijger dient deze factuur tijdig voor de oplevering te voldoen (daarbij desgewenst gebruikmakend van zijn bevoegdheid uit hoofde van de zg. 5% regeling). Na ontvangst van de betaling zal op de afleveringsdatum de woning aan de verkrijger worden opgeleverd en krijgt hij de sleutels overhandigd. Bij zijn betaling dient de verkrijger rekening te houden met een verwerkingstijd voor de overboeking door de bank.
4. Het uitvoeren van wijzigingsopdrachten (meerwerk en overschrijding van stelposten) heeft gevolgen voor de bouwtijd. De termijn voor oplevering zal hierdoor worden verlengd. Voor elke €500,00 incl BTW aan meerwerk zal het totaal aan werkbare werkdagen met 1 werkbare dag worden verlengd.

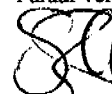
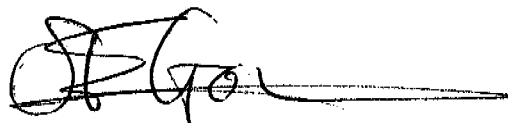
Artikel 17

Kortingen wegens te late oplevering conform het bepaalde in paragraaf 42 van de UAV. De som van de verschuldigde kortingen zal op het eindbedrag van de eindafrekening van het werk in mindering worden gebracht. Korting wegens te late oplevering komt in de plaats van schadevergoeding voor alle directe- en indirecte schade waartoe de ondernemer wegens hem toerekenbare termijnoverschrijding volgens de wet aansprakelijk zou zijn.

Getekend te Haarlem op, **5 mei 2010**

E.J.C. Poell

S.E. Gouma

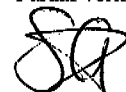


ALGEMENE BEPALINGEN

Juridische levering van het appartementsrecht en de daaraan verbonden rechten Artikel I

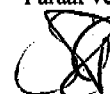
1. De ondernemer is verplicht de verkrijger een appartementsrecht te leveren, dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het erfpacht betreft onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde.
2. In het appartementsrecht is begrepen het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel van verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging. Verkoper zal het bestuur van de vereniging opdracht geven om aan de notaris een schriftelijke opgave te doen toekomen van het aandeel van verkoper in de in de vorige zin bedoelde reserve- en/of onderhoudsfondsen per de datum van ondertekening van de leveringsakte, alsmede van hetgeen verkoper ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte aan de vereniging schuldig is.
3. De ondernemer en de verkrijger verlenen de notaris en zijn medewerkers een volmacht om:
 - a. al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen waarmee het appartementsrecht is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht.
 - c. de vereniging in kennis te stellen van de voorgenomen ingebruikneming van de gebruikseenheid, de in het tweede lid bedoelde opgave te vragen en desverlangd een kopie van deze koopovereenkomst te verstrekken.
4. Indien de door de ondernemer in artikel 5 van de bijzondere bepalingen gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht onlenen.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens deze overeenkomst is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven.
5. Het appartementsrecht zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens



die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door de verkrijger uitdrukkelijk zijn aanvaard.

6. Bij de levering van het appartementsrecht door de ondernemer aan de verkrijger zullen op de verkrijger alle rechten van vrijwaring en andere rechten overgaan, die de ondernemer jegens zijn rechtsvoorgangers en/of derden ten aanzien van het appartementsrecht heeft.
7. Voor het geval ten aanzien van een of meer van de in lid 6 bedoelde rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek bepaalde, draagt de ondernemer, onder opschortende voorwaarde van de oplevering van de gebruikseenheid respectievelijk de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, over aan de verkrijger, die, onder voormelde opschortende voorwaarde, van de ondernemer aanvaardt, de hiervoor bedoelde rechten, voor zover deze de gebruikseenheid betreffen voor het geheel en voor zover deze de gemeenschappelijke gedeelten betreffen voor een zodanig aandeel als de verkrijger in de gemeenschap is gerechtigd. Onder deze rechten zijn begrepen, maar deze zijn niet beperkt tot, alle rechten die de ondernemer nu of te eniger tijd heeft ter zake de verkrijging, het ontwerp, de ontwikkeling en realisering van de woning, waaronder de rechten van de ondernemer jegens architect(en), (onder)aannemer(s), leverancier(s), installateur(s), constructeur(s), adviseur(s) alsmede alle overige derden met wie ter zake de verkrijging, het ontwerp, de ontwikkeling en de realisatie van de woning overeenkomsten zijn gesloten of zullen worden gesloten, alsmede de rechten uit eventuele garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze rechten en regelingen overdraagbaar zijn. Voor zover een of meer van de hiervoor bedoelde rechten of regelingen niet voor overdracht vatbaar zijn, zullen deze worden overgedragen terstond nadat deze voor overdracht vatbaar zijn. De verkrijger zal eerst bij het onvoorwaardelijk worden van de overdracht bevoegd zijn om mededeling van de overdracht te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
8. De ondernemer zal zich er voor inspannen dat op naam van de verkrijger garantieverklaringen ter zake de gebruikseenheid en mede op naam van de verkrijger garantieverklaringen ter zake de gemeenschappelijke gedeelten worden afgegeven als vermeld in de technische omschrijving onder de in de technische omschrijving omschreven voorwaarden en bepalingen. Deze inspanningsverplichting omvat ondermeer garanties af te geven/afgegeven door de architect(en), (onder)aannemer(s), leverancier(s), installateur(s), constructeur(s) en/of adviseur(s), alsmede alle overige derden met wie ter zake het ontwerp, de ontwikkeling en de realisatie van de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelten overeenkomsten zijn gesloten of zullen worden gesloten. De ondernemer staat er voor in dat deze garanties ingaan op de respectieve data van oplevering. Voorzover en voor zolang de hiervoor bedoelde garantieverklaringen niet, niet volledig of niet overeenkomstig de technische omschrijving zijn afgegeven, wordt de ondernemer geacht die verklaringen (mede) ten behoeve van de verkrijger te



hebben afgegeven onder de in de technische omschrijving omschreven voorwaarden en bepalingen. In dat geval worden die garanties geacht in te gaan op de respectieve data van oplevering.

Indien een garantieverklaring als hiervoor bedoeld is afgegeven respectievelijk wordt geacht te zijn afgegeven, aanvaardt de verkrijger de in de betreffende garantieverklaring opgenomen voorwaarden en bepalingen.

9. Onder de opschortende voorwaarde van de levering van het appartementsrecht aan de verkrijger, verpandt de ondernemer tot zekerheid van de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van deze overeenkomst aan de verkrijger, die onder die opschortende voorwaarde van de ondernemer aanvaardt, alle in lid 6 bedoelde en aan de ondernemer toekomende rechten en aanspraken, alsmede een zodanig aandeel in de rechten voor de ondernemer voortvloeiende uit de in artikel VII lid 1 bedoelde CAR-verzekeringsspolis als overeenkomt met het breukdeel waarvoor de verkrijger in de gemeenschap is gerechtigd.

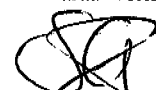
De verkrijger zal eerst bij het onvoorwaardelijk worden van de verpanding bevoegd zijn de verpanding mede te delen aan de personen tegen wie de rechten kunnen worden uitgeoefend. De verkrijger zal de mededelingen als in de vorige zin vermeld doen indien dit, ter uitsluitende beoordeling van de verkrijger, noodzakelijk is om de rechten van de verkrijger, voortvloeiende uit deze overeenkomst, zeker te stellen.

10. De levering van het appartementsrecht zal plaatsvinden door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de leveringsakte.

Feitelijk levering (oplevering)

Artikel II

1. De ondernemer is verplicht de werkzaamheden zodanig te verrichten dat de gebruikseenheid en de gemeenschappelijke gedeelten op de in artikel 7 lid 1 van de bijzondere bepalingen van deze overeenkomst genoemde datum voldoen aan de uit deze overeenkomst voortvloeiende eisen. Voldoen de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelten niet aan die eisen dan is sprake van een gebrek.
2. Indien de ondernemer van mening is dat de gebruikseenheid gereed is om te worden opgeleverd aan de verkrijger, deelt hij dit mede aan de verkrijger en nodigt hij de verkrijger uit om de gebruikseenheid op te nemen. De in de vorige zin bedoelde mededeling en uitnodiging dient schriftelijk te geschieden en ten minste veertien (14) dagen vóór de datum waarop de opneming zal plaatsvinden door de verkrijger te zijn ontvangen.
3. De ondernemer en de verkrijger kunnen zich bij de opneming laten vertegenwoordigen. De verkrijger kan zich bovendien laten vergezellen door een deskundige. Tijdens de opneming zal de gebruikseenheid worden geïnspecteerd op eventuele gebreken. De bevindingen van de opneming zullen worden vastgelegd in een opleveringsrapport. Onverminderd het hierna in lid 4 bepaalde, wordt door de



ondertekening door of namens beide partijen van het opleveringsrapport de gebruikseenheid door de verkrijger aanvaard.

4. Indien de verkrijger de woning niet aanvaardt, dient hij dit met een opgave van de gebreken, die de redenen voor het niet aanvaarden van de woning zijn, aan de ondernemer mede te delen door middel van een aantekening op het opleveringsrapport dan wel door middel van een separate schriftelijke mededeling, die uiterlijk zeven (7) dagen ná de datum van oplevering door de ondernemer dient te zijn ontvangen. Indien de gebreken naar hun aantal, aard en omvang zo substantieel zijn dat van de verkrijger in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij een dergelijke opgave doet, kan de verkrijger volstaan met de opgave van een summier overzicht van de gebreken.
5. Indien de verkrijger niet bij de in lid 2 bedoelde oplevering aanwezig dan wel vertegenwoordigd is dan wel indien de verkrijger niet de in lid 4 bedoelde schriftelijke mededeling op de daar bedoelde datum aan de ondernemer heeft gedaan, wordt de woning geacht te zijn aanvaard door de verkrijger.
6. Kleine gebreken die gevoeglijk binnen één maand kunnen worden hersteld, mogen geen reden tot weigering van de gebruikseenheid zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming van de woning niet in de weg staan. De ondernemer is gehouden de in dit lid bedoelde gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen.
7. Indien de verkrijger overeenkomstig het bepaalde van lid 4 aan de ondernemer heeft meegedeeld dat hij de gebruikseenheid niet aanvaardt, is de ondernemer gehouden de gebreken die de redenen voor de niet-aanvaarding zijn, onverwijld te herstellen.
8. Na herstel van de in lid 7 genoemde gebreken nodigt de ondernemer de verkrijger opnieuw uit om de gebruikseenheid op te nemen. De bepalingen van de leden 2 tot en met 7 zijn in dat geval van overeenkomstige toepassing.
9. De gebruikseenheid wordt als opgeleverd beschouwd, indien de gebruikseenheid overeenkomstig het in dit artikel bepaalde is of wordt geacht te zijn aanvaard. De dag, waarop de gebruikseenheid is of geacht wordt te zijn aanvaard, geldt als dag waarop de gebruikseenheid als opgeleverd wordt beschouwd.
10. Het is de verkrijger niet toegestaan de gebruikseenheid of een onderdeel daarvan in gebruik te nemen of te doen nemen, voordat de gebruikseenheid is opgeleverd, tenzij de ondernemer hiervoor vooraf schriftelijk toestemming voor heeft gegeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
11. De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten vindt plaats overeenkomstig de leden 2 tot en met 10 van dit artikel. Oplevering vindt plaats aan het bestuur van de vereniging met dien verstande dat wanneer het bestuur is benoemd door de ondernemer, de oplevering dient plaats te vinden aan één of meer door de gezamenlijke appartementseigenaren aan te wijzen vertegenwoordigers. De verkrijger geeft volmacht aan de in de vorige zin bedoelde personen om zijn belangen bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten te behartigen en om de oplevering mede aan hem te laten plaatsvinden.



Indien de gezamenlijk appartementseigenaren geen overeenstemming kunnen bereiken over deze aanwijzing, kan de Kantonrechter op verzoek van de meest gereede partij één of meer vertegenwoordigers aanwijzen.

Onderhoudstermijn(en)

Artikel III

1. Onverminderd zijn overige verplichtingen als vermeld in deze overeenkomst en onverminderd eventueel langere termijnen voorgeschreven in de technische omschrijving, garandeert de ondernemer de verkrijger de gebruikseenheid gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden gebreken.
2. De verkrijger dient in lid 1 bedoelde gebreken binnen de in lid 1 bedoelde onderhoudstermijn(en) schriftelijk aan de ondernemer kenbaar te maken.
3. De ondernemer is gehouden gebreken, die in de in lid 1 bedoelde onderhoudstermijn(en) aan de dag treden, te herstellen, met uitzondering van gebreken waarvoor de verkrijger op grond van deze overeenkomst verantwoordelijkheid draagt of aansprakelijk is.
4. Het in lid 3 bedoelde herstel geschiedt voor rekening en risico van de ondernemer binnen een door de verkrijger in redelijkheid te stellen termijn.

Aansprakelijkheid voor gebreken na de datum van oplevering

Artikel IV

1. Onverminderd het elders in deze overeenkomst bepaalde (daaronder uitdrukkelijk begrepen de garanties als vermeld in artikel 3, alsmede de aanspraken welke de verkrijger uit hoofde van elders in deze overeenkomst opgenomen garanties kan doen gelden) is de ondernemer vanaf de dag ná de datum van oplevering niet meer aansprakelijk voor gebreken aan de woning, tenzij:
 - a. er sprake is van een gebrek ten aanzien waarvan de ondernemer en de verkrijger zijn overeengekomen dat het betreffende gebrek de oplevering niet in de weg staat respectievelijk ten aanzien waarvan artikel II lid 6 bepaalt dat het betreffende gebrek de oplevering niet in de weg staat; en/of
 - b. er sprake is van een verborgen gebrek en/of
 - c. er sprake is van door de ondernemer verleende garanties voor die gebreken (daaronder begrepen garanties die de ondernemer ingevolge deze overeenkomst wordt geacht te hebben verleend) uit hoofde van het bepaalde in deze overeenkomst; en/of
 - d. het gebrek binnen de in artikel III bedoelde onderhoudstermijnen valt.
2. Een gebrek als bedoeld in lid 1 onder c. is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.



Wijzigingen technische omschrijving op initiatief van de ondernemer

Artikel V

1. De ondernemer is bevoegd de technische omschrijving te wijzigen indien:
 - a. de wijziging redelijkerwijs noodzakelijk of gebruikelijk is; en
 - b. de wijziging de kwaliteit - in de ruimste zin des woords, daaronder begrepen de duurzaamheid - van de gebruikseenheid niet vermindert; en
 - c. de wijziging de waarde van de gebruikseenheid niet vermindert; en
 - d. de wijziging geen gevolgen heeft van constructieve aard; en
 - e. de wijziging niet het architectonische aanzicht van de gebruikseenheid wijzigt; en
 - f. de wijziging - naar objectieve maatstaven te bepalen - de bruikbaarheid van de gebruikseenheid niet nadelig beïnvloedt; en
 - g. voor de wijziging geen bouwvergunning of een wijziging van de bouwvergunning is vereist; en
 - h. alle ter zake de wijziging benodigde of vereiste vergunningen, goedkeuringen, beschikkingen, toestemmingen en/of ontheffingen van overheidswege en vanwege nutsbedrijven zijn verkregen; en
 - i. de wijziging direct of indirect geen verhoging van de lasten, waaronder begrepen onderhouds- of reparatiekosten van de gebruikseenheid of een onderdeel daarvan meebrengt.

2. De ondernemer zal een wijziging die voldoet aan de in lid 1 vermelde vereisten op de kortst mogelijke termijn medelen aan de verkrijger door middel van toezending van een staat van wijziging.
3. Een wijziging die niet voldoet aan de in lid 1 vermelde vereisten behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkrijger.

De verkrijger zal binnen twee weken na het schriftelijk verzoek daartoe van de ondernemer schriftelijk aan de ondernemer mededelen of toestemming als verzocht wordt verleend.

De verkrijger is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

De verkrijger mag zijn toestemming weigeren, mits niet op onredelijke gronden en onder opgaaf van redenen.
4. Aan het verlenen van de toestemming door de verkrijger als hiervoor bedoeld kunnen door de ondernemer jegens de verkrijger geen aanspraken worden ontleend anders dan het recht van de ondernemer na verkregen toestemming van de verkrijger de goedgekeurde (rechts)handelingen te verrichten.
5. Indien de wijziging van de technische omschrijving betrekking heeft op de gemeenschappelijke gedeelten is het hiervoor onder lid 1 tot en met 4 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor de verkrijger de gezamenlijke appartementeigenaren dient te worden gelezen.



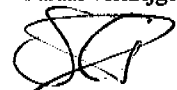
Wijzigingen technische omschrijving op initiatief van de verkrijger

Artikel VI

1. De verkrijger kan de ondernemer verzoeken met betrekking tot de gebruikseenheid wijzigingen in afwijking van de technische omschrijving aan te brengen.
2. De ondernemer is gerechtigd een in lid 1 bedoeld verzoek af te wijzen, indien naar zijn oordeel:
 - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
 - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het gebouw of met de normen waaraan de gebruikseenheid moet voldoen.
3. Doet zich geen van de in het vorig lid vermelde gevallen voor, dan verstrekt de ondernemer zo spoedig mogelijk na het verzoek, doch in ieder geval tijdig voor aanvang van de werkzaamheden waarop de wijziging betrekking heeft, aan de verkrijger een opgave van de gevolgen die deze wijziging heeft, zoals wijziging van de aanneemprijs en het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering als gevolg van de wijziging zal worden verlengd.
De ondernemer kan voor de wijziging slechts dan een verhoging van de aanneemprijs vorderen wanneer hij de verkrijger tijdig heeft gewezen op de noodzaak daarvan, tenzij de verkrijger die noodzaak uit zichzelf had moeten begrijpen.

De wijziging maakt deel uit van de technische omschrijving, indien de verkrijger zich binnen een week na ontvangst van de hiervoor bedoelde opgave van de ondernemer daarmee schriftelijk akkoord verklaart. Indien deze opgave voor de verkrijger aanleiding is zijn verzoek tot wijziging in te trekken of te wijzigen, dient de verkrijger dit onverwijld aan de ondernemer te melden. De eventuele uit de wijziging voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de verkrijger.

4. Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering werkzaamheden uit te voeren of door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de ondernemer.
5. De gezamenlijke appartementseigenaren kunnen de ondernemer verzoeken met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten wijzigingen in afwijking van de technische omschrijving aan te brengen. Het hiervoor in de leden 2 tot en met 4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor de verkrijger de gezamenlijke appartementseigenaren dient te worden gelezen.



Overmacht, risico, verzekeringen

Artikel VII

1. Gedurende de (af)bouw blijven het gebouw en de grond voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht het gebouw tot en met de datum van oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor een zogenaamde "Construction All Risks (CAR) polis", bij gebreke waarvan de verkrijger bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van de ondernemer en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of te wijzigen.
2. De ondernemer is verplicht op verzoek van de verkrijger de polis van deze verzekering, de polisvoorwaarden en een bewijs dat de premie is betaald aan de verkrijger over te leggen. De verkrijger heeft tevens het recht aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
3. Direct nadat de verkrijger de sleutels van de gebruikseenheid in ontvangst heeft genomen dan wel nadat de gebruikseenheid door de verkrijger wordt geacht te zijn aanvaard dan wel nadat de gebruikseenheid eerder in gebruik is genomen door de verkrijger gaan - onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van deze overeenkomst - alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger.
4. De ondernemer vrijwaart de verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de (af)bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de ondernemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de (af)bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.
5. Indien een van de partijen wegens een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, kan deze partij deze overeenkomst ontbinden door een daartoe strekkende verklaring. Deze verklaring dient per aangetekende brief aan de wederpartij te worden gedaan, met toezending van een kopie van deze brief aan de notaris.
6. Indien een van de partijen wegens een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) zijn verplichtingen niet geheel of niet tijdig kan nakomen, is deze partij verplicht de andere partij daarvan onverwijld per aangetekende brief in kennis te stellen met toezending van een kopie van de betreffende brief aan de notaris. De wederpartij dient zo spoedig mogelijk na ontvangst van deze kennisgeving per aangetekende brief te verklaren of met de aangegeven onvolledige of niet tijdige nakoming wordt ingestemd. Stemt de wederpartij daarmee niet in, dan is ieder van partijen bevoegd binnen twee weken na de datum van verzending van de aangetekende brief waaruit dit blijkt deze overeenkomst te ontbinden. Ontbinding dient te geschieden middels een aangetekende brief aan de andere partij, onder toezending van een kopie van deze brief aan de notaris.



7. Indien zich een tekortkoming als bedoeld in lid 5 of 6 voordoet, heeft de wederpartij van de partij die zijn verplichtingen niet kan nakomen het recht deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke verklaring. Deze verklaring dient aangetekend aan de wederpartij te worden verzonden, met gelijktijdige toezending van een kopie van deze brief aan de notaris. Deze aangetekende brief dient de wederpartij binnen drie weken na ontvangst van de aangetekende brief waarin de tekortkoming is medegedeeld te hebben bereikt.
8. Indien de tekortkoming als in lid 6 bedoeld zich aan de zijde van de ondernemer voordoet en deze de overeenkomst niettemin wenst uit te voeren geldt voorts het volgende:
 - a. De verkrijger kan de koop-/aanneemprijs verminderen met het bedrag van de schade.
 - b. Voor zover de schade die de verkrijger ten gevolge van de tekortkoming lijdt de koop-/aanneemprijs te boven gaat, is de ondernemer verplicht de verkrijger deze schade te vergoeden.
Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing ingeval van schade, waartegen verzekering bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen niet gebruikelijk is.
 - c. Hetgeen de ondernemer ingevolge het onder a bepaalde aan de koop-/aanneemprijs te boven gaande schade moet vergoeden en krachtens een verzekeringsuitkering zal ontvangen, behoeft hij eerst aan de verkrijger te voldoen na ontvangst van de verzekeringsuitkering dan wel terstond na de vaststelling als hierna bedoeld. De ondernemer dient alles te doen dat in zijn macht ligt om te bevorderen dat deze uitkering zo spoedig mogelijk door hem wordt ontvangen.

Overneming van verplichtingen

Artikel VIII

1. Indien op de ondernemer verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke hij op zijn beurt van de verkrijger dient te bedingen en zo vervolgens (kettingsbedingen), is de verkrijger - mits hij deze blijkens artikel 6 van de bijzondere bepalingen uitdrukkelijk heeft aanvaard - gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de leveringsakte nader te omschrijven.
2. De verkrijger is niet verplicht door de ondernemer gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.



Betaling en verrekening

Artikel IX

1. De baten en lasten van het appartementsrecht zijn met ingang van de leveringsdatum voor rekening van de verkrijger.
De ondernemer is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.
2. De verkrijger is verplicht de koopprijs, de eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting alsmede de eventueel op de leveringsdatum verschuldigde aanneemtermijnen te voldoen bij het ondertekenen van de leveringsakte. Betaling vindt plaats door creditering van de kwaliteitsrekening, uiterlijk op de leveringsdatum per valuta van de leveringsdatum.
3. De ondernemer bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering van het appartementsrecht - uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de kwaliteitsrekening worden overgeschreven naar hun bank- of girorekening, zodat de notaris aan de ondernemer zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. De ondernemer en vorenbedoelde schuldeisers onderwerpen zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door de ondernemer tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan de ondernemer toekomende restant.
De ondernemer, voor het hem toekomende en de in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, hebben jegens de notaris pas recht op uitbetaling zodra de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied conform het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld.
De ondernemer en vorenbedoelde schuldeisers zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
4. De partij, die volgens deze overeenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter voldoening aan de Ontvanger van de belastingen.
In het geval, bedoeld in artikel 2 lid 3 bijzondere bepalingen, is de verkrijger verplicht het daar bedoelde verschil bij het ondertekenen van de leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter uitbetaling aan de ondernemer.
Voor zover de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de leveringsakte opeisbare lasten als bedoeld in de laatste zin van lid 1, is de ondernemer verplicht om, ingeval de verkrijger dit vordert, bij het ondertekenen van de leveringsakte, een depot onder de notaris te stellen tot zekerheid voor de voldoening van die lasten.



5. Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt de ondernemer er zorg voor dat aan de verkrijger tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven.
6. Voor het geval de koop-/aaneemprijs aan de verkrijger gerestitueerd moet worden, bedingt de verkrijger ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koop-/aaneemprijs rechtstreeks naar de kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de notaris aan de verkrijger slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door de verkrijger zelf overgemaakte bedragen.
7. Voor zover de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van de ondernemer komende bijdragen ter zake van het appartementsrecht die in het lopende en/of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht de ondernemer zich deze bijdragen voor de levering te voldoen.

Waarborg en depot

Artikel X

1. Indien is overeengekomen, dat de verkrijger tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom voldoet, moet deze worden voldaan door storting op de kwaliteitsrekening. De rente die de notaris over dit bedrag van zijn bank ontvangt, wordt door de notaris aan de verkrijger vergoed.
2. Indien de in artikel XI lid 2 te omschrijven boeteregeling en regeling omtrent de wijze van ingebrekestelling van toepassing is, zal de door of namens de verkrijger gestorte waarborgsom van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval de verkrijger, na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel XI lid 2 omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet. Ingeval de ondernemer uitvoering verlangt van deze overeenkomst zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat de verkrijger aan de onder artikel XI lid 2 bedoelde dagboete is verschuldigd. Indien de in artikel XI lid 2 te omschrijven boeteregeling en regeling omtrent de wijze van ingebrekestelling van toepassing is, dan keert de notaris de waarborgsom aan de ondernemer uit indien de verkrijger - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel XI lid 2 omschreven wijze - gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door de verkrijger verbeurde dagboete.
3. De notaris keert de waarborgsom koopprijs aan de ondernemer uit ná het ondertekenen van de leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IX lid 3 vermeld. De waarborgsom koopprijs komt alsdan, voor zover niet eerder aan de ondernemer uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van het door de verkrijger



verschuldigde bedrag, dat niet door of namens de verkrijger uit andere middelen wordt voldaan.

4. De notaris keert het niet overeenkomstig de vorige zin aan de ondernemer uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom koopprijs uit, alsmede de eventuele rente over de waarborgsom koopprijs, ná het ondertekenen van de leveringsakte, met overeenkomstige toepassing van artikel IX lid 3, aan de verkrijger, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door de verkrijger verschuldigde kosten en rechten.

De notaris keert de waarborgsom aanneemprijs aan de ondernemer ter voldoening aan de verplichting van de verkrijger tot betaling van de aanneemprijs, met uitzondering echter van een bedrag dat overeenkomt met vijf procent (5%) van de aanneemprijs, ten aanzien waarvan het in lid 7 bepaalde geldt.

5. Indien de in artikel XI lid 2 omschreven boeteregeling en regeling omtrent de wijze van ingebrekestelling van toepassing is, restitueert de notaris de waarborgsom aan de verkrijger, indien de ondernemer - na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel XI lid 2 omschreven wijze - gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien deze overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van de verkrijger is ontbonden.
6. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, houdt de notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen dat gedeelte

van de waarborgsom dat na uitvoering van het vorenstaande nog resteert onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen. Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de notaris verplicht is de bankgarantie te innen.

7. Na voldoening van de voorgaande termijnen wordt bij het vervallen van de laatste termijn(en) van de aanneemprijs een deel van de waarborgsom gelijk aan vijf procent (5%) van de aanneemprijs - dat bedrag hierna aan te duiden met: het 'depotbedrag' - geacht in depot bij de notaris te zijn gestort als bedoeld in artikel 7:768 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij de verkrijger de notaris schriftelijk bericht dat hij van de aan hem in artikel 7:768 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid geen gebruik maakt. In dat geval wordt het depotbedrag verrekend met de laatste termijn en uitgekeerd aan de aannemer. Indien op het moment dat de laatste aanneemtermijn opeisbaar wordt geen of een te laag bedrag van de waarborgsom resteert, vindt storting van het depotbedrag plaats doordat de verkrijger een gedeelte van de laatste termijn(en) dat overeenkomt met vijf procent (5%) van de aanneemprijs voldoet door storting op de kwaliteitsrekening dan wel vult deze het reeds uit de waarborgsom aanwezige bedrag tot dit percentage aan. Indien de notaris rente vergoedt komt deze toe aan de ondernemer.
8. Zolang de notaris de in de eerste zin van lid 7 bedoelde schriftelijke mededeling niet van de verkrijger heeft ontvangen, brengt de notaris het depotbedrag in de

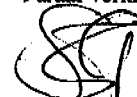


macht van de ondernemer nadat drie maanden zijn verstreken ná het tijdstip van oplevering, tenzij de verkrijger van de hem in artikel 6:262 Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de verkrijger aan de notaris mee tot welk bedrag het depotbedrag moet worden gehandhaafd. De notaris brengt het depotbedrag voorts in de macht van de ondernemer voor zover de verkrijger daarin toestemt, de ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.

9. Voor het geval de ondernemer als vervangende zekerheid voor het depot een bankgarantie stelt, dient deze bankgarantie:
 - a. onvoorwaardelijk te zijn; en
 - b. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
 - c. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd en
 - d. voort te duren totdat:
 - de verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
 - bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is.

De bankgarantie kan niet meer worden ingeroepen indien drie maanden na de oplevering zijn verstreken en de verkrijger niet binnen deze termijn schriftelijk aan de notaris heeft aangegeven van de aan hem in artikel 7:768 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek toegekende opschortingsbevoegdheid gebruik te maken. Indien de bankgarantie op grond van deze bepaling niet meer kan worden ingeroepen, is de notaris onherroepelijk gemachtigd de bankgarantie aan de verstrekker van de garantie te retourneren.

10. Indien de verkrijger aan de ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de hiervoor bedoelde depotstorting of de door de ondernemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek. Gedurende de hiervoor bedoelde drie maanden, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.
11. Indien de verkrijger een of meer bankgaranties zal doen stellen, dien(t)(en) deze bankgarantie(s) steeds:
 - a. onvoorwaardelijk te zijn;
 - b. - voor wat betreft een bankgarantie die is gesteld in plaats van een waarborgsom koopprijs: voort te duren tot ten minste één maand ná overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte;
 - voor wat betreft een bankgarantie die is gesteld in plaats van een waarborgsom aanneemprijs: voort te duren tot ten minste drie maanden ná het overeengekomen tijdstip van oplevering;



- c. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
- d. de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd.

Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in dit artikel bepaald.

- 12. Partijen verlenen de notaris volmacht om de door hem gemaakte kosten op de waarborgsom dan wel de uitkering krachtens de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden ongeacht voor wiens rekening deze kosten komen.
- 13. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de notaris of deze overeenkomst is nagekomen, of één van de partijen dan wel of beide partijen tekortschiet(en) dan wel tenslotte of hij, notaris zelve, niet kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, een en ander met dien verstande dat partijen gedurende een maand nadat de notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de bevoegde rechter.

Tekortkoming (wanprestatie)

Artikel XI

- 1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koop-/aanneemprijs; of
 - b. deze overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koop-/aanneemprijs.
- 3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.



4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. ~~De in lid 2 omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat de ondernemer, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IX lid 3 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de notaris zijn betaald.~~

Ontbindende voorwaarden

Artikel XII

De tussen de ondernemer en de verkrijger eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de leveringsakte.

Kosten bij ontbinding

Artikel XIII

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de notaris ter zake deze overeenkomst en de uitvoering daarvan voor rekening van de ondernemer en de verkrijger, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.

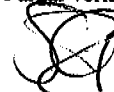
Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Ingeval van ontbinding door de verkrijger wegens het aan de verkrijger toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van deze overeenkomst aan de verkrijger ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Slotbepalingen

Artikel XIV

1. Partijen kiezen ter zake de koop en haar gevolgen, tot de leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de notaris, alwaar deze overeenkomst blijft berusten.
2. Ingeval twee of meer personen verkrijger zijn, geldt het volgende:
 - a. de verkrijgers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:



- de verkrijgers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het appartementsrecht;
 - de ondernemers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de overdracht van het appartementsrecht;
- en al datgene meer te doen dat daartoe nodig of wenselijk wordt geacht door de gevolmachtigde.
- b. de ondernemers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
 - c. de verkrijgers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen;
3. Waar in deze overeenkomst wordt gesproken over betaling aan de "notaris" of "in depot geven aan de notaris" wordt bedoeld storting op de kwaliteitsrekening.
 4. De ondernemer en de verkrijger geven de notaris opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. De ondernemer en de verkrijger geven de notaris volmacht om in geval deze overeenkomst wordt ontbonden of door de inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van deze overeenkomst in de openbare registers.
 5. Door zijn mede-ondertekening van deze overeenkomst verklaart de notaris de uit deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en de aan hem verstrekte volmachten en bevoegdheden aan te nemen.

Getekend te Haarlem op 5 mei 2010

ondernemer

verkrijger

E.J.C. Poell

S.E. Gouma

Bijlagen:

- Algemene voorwaarden voor aannemingen in het bouwbedrijf 1992 (AVA 1992)
- Technische omschrijving
- Plattegrondtekeningen appartement 1 small

Algemene voorwaarden voor aannemingen in het bouwbedrijf 1992 (AVA 1992)

Overeenkomst van aanneming van werk

Artikel 1: OFFERTE

- De offerte wordt schriftelijk uitgebracht, behoudens spoedende omstandigheden.
- In de schriftelijke offerte wordt onder meer aangegeven:
 - de plaats van het werk;
 - een omschrijving van het werk;
 - volgens welke tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen het werk zal worden uitgevoerd;
 - het tijdstip van aanvang van het werk;
 - de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd;
 - de prijs van het in de offerte omschreven werk, de omzetbelasting daarin niet begrepen. De aannemer verklaart in de offerte afzonderlijk het bedrag van de verschuldigde omzetbelasting;
 - of betaling van de aannemingskosten in termijnen zal plaatsvinden;
 - of op het werk een risico-regeling van toepassing zal zijn, en zo ja welke;
 - of met stalposten rekening is gehouden, en zo ja met welke;
 - of hoeveelheden vermeerderbaar zullen zijn, en zo ja welke;
 - de toepasbaarheid van deze algemene voorwaarden op de offerte en op de daaruit voortvloeiende aannemingsovereenkomst.
- De termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd wordt bepaald door hetzij een bepaalde dag, hetzij een aantal werkdagen te noemen.
- De offerte wordt goedgekeurd en geldt ingaande de dag gedurende derig dagen.
- De offerte dient vergoed te gaan van:
 - een exemplaar van deze algemene voorwaarden;
 - een exemplaar van de in de offerte van toepassing verklaarde risico-regeling.
- Tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen, die door de aannemer of in zijn opdracht vervaardigd zijn, blijven eigendom van de aannemer. Zij mogen niet aan derden ter hand worden gesteld of gebod met het oogmerk een vergelijkbare offerte te verkrijgen. Zij mogen evenmin worden gekopieerd of anderszins verspreid. Indien geen opdracht wordt verband daerin deze beschikken binnen 14 dagen na een daartoe door de aannemer gedaan verzoek franco aan hem te worden teruggezonden.
- Wanneer de offerte niet wordt geaccepteerd, is de aannemer gerechtigd de kosten die gemoeid zijn met het totstandbrengen van de offerte aan degenen op wiens verzoek hij de offerte uitbreidt in rekening te brengen, indien hij zulks voor het uitbrengen van de offerte heeft betaald.

Artikel 2: RISICO-REGELING

Overvloedig de toepassing van een risico-regeling voor de verzekering van wijzigingen van lonen en prijzen, blijven, ten aanzien van de opdrachtgever die bij het sluiten van de overeenkomst niet heeft gehandeld in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, kostenverhogingen die zich voordoen binnen drie maanden na totstandkoming van de overeenkomst en het gevolg zijn van bedoelde wijzigingen van lonen en prijzen, voor rekening van de aannemer.

Artikel 3: VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER

- De opdrachtgever zorgt ervoor dat de aannemer tijdig kan beschikken:
 - over de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen (zoals vergunningen, ontwerpen en beschikkingen), zo nodig in overleg met de aannemer;
 - over het gebouw, het terrein of het water waarin of waarop het werk moet worden uitgevoerd;
 - over voldoende gelegenheid voor aanvoer, opslag en/of afvoer van bouwstoffen en hulpmiddelen;
 - over aansluitingsmogelijkheden voor elektrische machines, verlichting, verwarming, gas, perslucht en water.
- De benodigde elektriciteit, gas en water zijn voor rekening van de opdrachtgever.
- De opdrachtgever dient ervoor te zorgen, dat door anderen uit te voeren werkzaamheden en/of leveringen, die niet tot het werk van de aannemer behoren, zodanig en zo tijdig worden verricht, dat de uitvoering van het werk daarvan geen vertraging ondervindt.

Artikel 4: AANSPRAKELIJKHEID VAN DE OPDRACHTGEVER

- De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de door of namens hem voorgeschreven constructies en werkwijzen, daaronder begrepen de inbouw, die daarop door de bodemgesteldheid wordt uitgevoerd, alsmede voor de door of namens hem gegeven orders en aanwijzingen.
- Indien bouwstoffen of hulpmiddelen, die de opdrachtgever ter beschikking heeft gesteld, dan wel door hem zijn voorgeschreven, gebreken mochten hebben, is de opdrachtgever aansprakelijk voor de daardoor veroorzaakte schade.
- De gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na de dag van de offerte in werking treden, komen voor rekening van de opdrachtgever, tenzij nadrukkelijk moet worden aangegeven dat de aannemer die gevolgen reeds op de dag van de offerte had kunnen voorzien.
- De opdrachtgever is aansprakelijk voor schade aan het werk als gevolg van door hem of in zijn opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden of verrichte leveringen.
- Indien na de totstandkoming van de overeenkomst blijkt dat het bouwterrein verontreinigd is of de uit het werk komende bouwstoffen verontreinigd zijn, is de opdrachtgever aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende schade en de gevolgen daarvan.

Artikel 5: VERPLICHTINGEN VAN DE AANNEMER

- De aannemer is verplicht het werk goed en daagdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren. De aannemer dient het werk zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt. De aannemer is voorts verplicht de door of namens de opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen op te volgen.
- De uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn verzekerd is.
- Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor verantwoordelijkheid van de aannemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.
- Indien de aard van het werk hiertoe aanleiding geeft, stelt de aannemer zich voor aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van kabels en leidingen.
- De aannemer wordt gescht bevestigd te zijn met de voor de uitvoering van het werk van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, voor zover de opdrachtgever deze kennis of redelijkerwijs behoort te kennen.
- De aannemer wijkt af de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover deze door de uitvoering van het werk is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de aannemer, zijn personeel, zijn onderaannemers of zijn leveranciers.

Artikel 6: AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER

- Overvloedig de aansprakelijkheid van partijen krachtens de overeenkomst of de wet is de aannemer aansprakelijk voor schade aan het werk, tenzij deze schade het gevolg is van buitengewone omstandigheden tegen de schadelijke gevolgen waarvan de aannemer in verband met de aard van het werk geen passende maatregelen heeft behouden te nemen en het onredelijk zou zijn de schade voor zijn rekening te doen komen.
- De aannemer is aansprakelijk voor schade aan andere werken en eigendommen van de opdrachtgever voor zover deze door de uitvoering van het werk is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de aannemer, zijn personeel, zijn onderaannemers of zijn leveranciers.

Artikel 7: UITVOERINGSPLAN, LIJSTEN VAN OPLEVERING EN SCHADEVERGOEDING WEGENS TE LAAT OPLEVERING

- Indien de termijn, waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is uitgedrukt in werkdagen, wordt onder werkdag verstaan een zaterdag, tenzij deze valt op een algemeen of tar plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen, worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door niet voor rekening van de aannemer komende omstandigheden gedurende ten minste vijf uren, respectievelijk ten minste twee uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.
- Als de oplevering van het werk zou moeten geschieden op een dag die niet een werkdag is zoals omschreven in het eerste lid, geldt de eerstvolgende werkdag als de overeengekomen dag van oplevering.
- De aannemer heeft recht op verlenging van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd indien door overmacht, door voor rekening van de opdrachtgever komende omstandigheden, of door wijziging in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering, niet van de aannemer kan worden gevergd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd.
- Bij overschrijding van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is de aannemer aan de opdrachtgever per werkdag zoals omschreven in het eerste lid, een gebodschadevergoeding verschuldigd van f.50,-, tenzij een ander bedrag is overeengekomen. De gebodschadevergoeding kan worden verrekend met hetgeen de opdrachtgever de aannemer nog verschuldigd is. Bij de bepaling van de overschrijding van de termijn van oplevering geldt als dag van oplevering, in afwijking van het bepaalde in artikel 9, eerste lid, de dag waarop de aannemer overeenkomstig artikel 5, eerste lid, de opdrachtgever heeft uitgenodigd tot opening van het werk, mits het werk vervolgens, overeenkomstig het bepaalde in dat artikel is of geacht wordt te zijn goedgekeurd.
- Indien de aanvang of de voortgang van het werk wordt vertraagd door factoren, waarvoor de opdrachtgever verantwoordelijk is, dienen de daaruit voor de aannemer voortvloeiende schade en kosten door de opdrachtgever te worden vergoed.

Artikel 8: OPENING EN GOEDGEKEURING

- Een redelijke termijn voor de dag waarop het werk naar de mening van de aannemer voltooid zal zijn, wordt de aannemer de opdrachtgever schriftelijk uit om tot opening van het werk over te gaan. De opening geschiedt zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen acht dagen na de hiervoor bedoelde dag. De opening vindt plaats door de opdrachtgever in aanwezigheid van de aannemer en strekt ertoe, te constateren of de aannemer aan zijn verplichtingen uit de overeenkomst heeft voldaan.
- Nadat het werk is opgenomen, wordt door de opdrachtgever aan de aannemer binnen acht dagen schriftelijk medegedeeld, of het werk al dan niet is goedgekeurd, in het eerste geval met vermelding van de eventueel aanwezige kleine gebreken als bedoeld in het zesde lid, in het laatste geval met vermelding van de gebreken, die de reden voor onthouding van de goedkeuring zijn. Wordt het werk goedgekeurd, dan wordt als dag van goedkeuring aangegeven de dag waarop de desbetreffende mededeling aan de aannemer is verzonden.
- Wordt niet binnen acht dagen na de opening een schriftelijke mededeling of het werk al dan niet is goedgekeurd, aan de aannemer verzonden, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de opening te zijn goedgekeurd.
- Geschiedt de opening niet binnen acht dagen na de in het eerste lid bedoelde dag, dan kan de aannemer bij aangekondigd brief aan nieuwe aanvrage tot de opdrachtgever richten, met verzoek het werk binnen acht dagen op te nemen. Voldoet de opdrachtgever niet aan dit verzoek, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de in het eerste lid bedoelde dag te zijn goedgekeurd. Voldoet de opdrachtgever wel aan dit verzoek, dan vinden het tweede en derde lid overeenkomstige toepassing.
- Het werk wordt geacht te zijn goedgekeurd indien en voorzover het in gebruik wordt genomen. De dag van ingebruikneming van het werk of een gedeelte daarvan geldt als dag van goedkeuring van het werk of van het desbetreffende gedeelte.
- Kleine gebreken, die gevoeglijk in de onderhoudstermijn kunnen worden hersteld, zullen geen reden tot onthouding van goedkeuring mogen zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming niet in de weg staan.
- Met betrekking tot een heropening na onthouding van goedkeuring vinden de bovenvermelde bepalingen overeenkomstige toepassing.

Artikel 9: OPLEVERING EN ONDERHOUDSTERMIJN

- Het werk wordt als opgeleverd beschouwd, indien het overeenkomstig artikel 8 is of geacht wordt te zijn goedgekeurd. De dag, waarop het werk is of geacht wordt te zijn goedgekeurd, geldt als dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.
- De aannemer is verplicht de in artikel 8, zesde lid, bedoelde kleine gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen. De onderhoudstermijn belooft 30 dagen en gaat in onmiddellijk na de dag waarop het werk overeenkomstig het eerste lid als opgeleverd wordt beschouwd. De aannemer is verplicht gebreken welke in de onderhoudstermijn aan de dag treden, zo spoedig mogelijk te herstellen, met uitzondering echter van die waarvoor de opdrachtgever op grond van artikel 4, eerste lid, verantwoordelijkheid draagt, of waarvoor hij op grond van artikel 4, tweede lid, aansprakelijk is.

Artikel 10: AANSPRAKELIJKHEID NA OPLEVERING

- Na het verstrijken van de onderhoudstermijn is de aannemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk, behoudens indien het werk of enig onderdeel daarvan door schuld van de aannemer, zijn leverancier, zijn onderaannemer of zijn personeel een gebrek bevat dat door de opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder onderkend had kunnen worden en de aannemer van dat gebrek binnen redelijke termijn na ontbinding mededeling is gedaan.
- De rechtvaardiging uit hoofde van het in het vorige lid bedoelde gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingediend na verloop van vijf jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Ingeval het in het eerste lid bedoelde gebrek echter als een ernstig gebrek moet worden aangemerkt, is de rechtvaardiging niet ontvankelijk, indien zij wordt ingediend na verloop van tien jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Een gebrek is slechts dan als een ernstig gebrek aan te merken indien het de hechtheid van het gebouw of van een essentieel onderdeel daarvan in gevaar brengt.

Artikel 11: SCHORSING, BEÏNDIGING VAN HET WERK IN ONVOLTOEDE STAAT EN OPZEGGING

1. De opdrachtgever is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk te schorsen. Voorzettingen, die de aannemer ten gevolge van de schorsing moet treffen, worden als meer werk verrekend. Schade die de aannemer ten gevolge van de schorsing lijdt, dient hem te worden vergoed.
2. Indien gedurende de schorsing schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor de rekening van de aannemer, mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan de schorsing verbonden gevolg.
3. Indien de schorsing langer dan 14 dagen duurt, kan de aannemer bovendien vorderen, dat hem een evenredige betaling voor het uitgevoerde gedeelte van het werk wordt gedaan. Daarbij wordt rekening gehouden met op het werk aangevoerde, nog niet verwerkt maar wel reeds door de aannemer betaalde bouwstoffen.
4. Indien de schorsing van het werk langer dan een maand duurt, is de aannemer bevoegd het werk in onvoltoede staat te beëindigen. In dat geval dient overeenkomstig het volgende lid te worden afgerekend.
5. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. De aannemer heeft in dat geval recht op de aannemingsom, vermeerderd met de kosten die hij als gevolg van de niet voltooiding heeft moeten maken en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. De aannemer zendt de opdrachtgever een gespecificeerde eindafrekening van hetgeen de opdrachtgever ingevolge de opzegging verschuldigd is.

Artikel 12: BOUWSTOFFEN

1. Alle te verwerken bouwstoffen moeten van goede hoedanigheid zijn, geschikt zijn voor hun bestemming en voldoen aan de gestelde eisen.
2. De aannemer stelt de opdrachtgever in de gelegenheid bouwstoffen te keuren. De keuring dient te geschieden bij de aankomst hiervan op het werk (eventueel op overeenstemming monsters) of bij de eerste gelegenheid daarna, mits in dat laatste geval de voortgang van het werk niet in gevaar komt. De aannemer is bevoegd bij de keuring aanwezig te zijn of zich te doen vertegenwoordigen.
3. De opdrachtgever is bevoegd bouwstoffen door derden te laten onderzoeken. De daaraan verbonden kosten komen voor zijn rekening, behalve ingeval van afkeuring, in welk geval de kosten voor rekening van de aannemer komen. Door de opdrachtgever ter beschikking gestelde bouwstoffen worden geacht te zijn goedgekeurd.
4. Zowel de opdrachtgever als de aannemer kunnen ingeval van afkeuring van bouwstoffen vorderen dat een in onderling overleg getrokken, door beiden gewaarmerkt verzegeld monster wordt bevestigd.
5. De uit het werk komende bouwstoffen, waarvan de opdrachtgever heeft verklaard dat hij ze wenst te behouden, dienen door hem van het werk te worden verwijderd. Alle andere bouwstoffen worden door de aannemer afgevoerd, onverminderd de aansprakelijkheid van de opdrachtgever op grond van artikel 4, vijfde lid.
6. Voor de aangevoerde bouwstoffen draagt de opdrachtgever het risico van verlies en/of beschadiging vanaf het moment waarop zij op het werk zijn aangevoerd gedurende de tijd dat deze daar buiten de normale werkdagen onder toezicht van de opdrachtgever verblijven.

Artikel 13: MEER EN MINDER WERK

1. Verrekening van meer en minder werk vindt plaats:
 - a. ingeval van wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering;
 - b. ingeval van afwijkingen van de bedragen van de stapkosten;
 - c. ingeval van afwijkingen van verrekende hoeveelheden.
2. In de gevallen als bedoeld in artikel 11, eerste lid, en artikel 13, eerste lid, indien bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minder werk het totaalbedrag van het meer werk overtreft, heeft de aannemer recht op een bedrag gelijk aan 10% van het verschil van die totalen.
3. Wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering zullen schriftelijk worden overeengekomen. Het gemis van een schriftelijke opdracht laat de aanspraken van de aannemer en van de opdrachtgever op verrekening van meer en minder werk onverlet. Bij gebreke van een schriftelijke opdracht rust het bewijs van de wijziging op degene die de aanspraak maakt.
4. Stapkosten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen, die in de aannemingsom zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzamen het aanschaffen van bouwstoffen, hetzamen:
 - a. het aanschaffen van bouwstoffen en het vervoeren daarvan, hetzamen;
 - b. het vervoeren van werkzaamheden, welke op de dag van de overeenkomst onvoltoende nauwkeuring zijn bepaald en welke door de opdrachtgever nader moeten worden ingevuld. Ten aanzien van iedere stapkost wordt in de overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft.
5. Bij de ten laste van stapkosten te brengen uitgaven wordt gerekend met de aan de aannemer berekende prijzen respectievelijk de door hem gemaakte kosten, te verhogen met een aannemersvergoeding van 10%.
6. Indien een stapkost uitsluitend betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen, zijn de kosten van het vervoeren daarvan in de aannemingsom begrepen en worden deze niet afzonderlijk verrekend. Deze kosten zullen echter worden verrekend ten laste van de stapkost, waarop de aanschaffing van die bouwstoffen wordt verrekend voor zover zij door de invulling die aan de stapkost wordt gegeven hoger zijn dan die waarmee de aannemer redelijkerwijs rekening heeft moeten houden.
7. Indien een stapkost betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen en het vervoeren daarvan, zijn de kosten van vervoering niet in de aannemingsom begrepen en worden deze afzonderlijk ten laste van de stapkost verrekend.
8. Indien in de overeenkomst verrekende hoeveelheden zijn opgenomen, en deze hoeveelheden te hoog of te laag blijken om het werk tot stand te brengen, zal verrekening plaats vinden van de uit die afwijking voortvloeiende meer of minder kosten.

Artikel 14: BETALING IN TERMIJNEN

1. Indien betaling in termijnen is overeengekomen, zendt de aannemer telkens bij of na het verschijnen van een betalings termijn de desbetreffende termijnfactuur aan de opdrachtgever toe. De door de opdrachtgever aan de aannemer verschuldigde omzet belasting wordt afzonderlijk vermeld.
2. De aannemer is bevoegd het bedrag van een termijn op de factuur te verhogen met een kredietbeperkingstoelag van maximaal 2%. De toeslag wordt verschuldigd indien betaling plaatsvindt na de in het derde lid aangegeven vervaldag.
3. Betaling van een termijn dient plaats te vinden uiterlijk 14 dagen na de dag waarop de aannemer de termijnfactuur aan de opdrachtgever heeft toegezonden, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 16.

Artikel 15: EINDAFREKENING

1. Binnen een redelijke termijn na de oplevering dient de aannemer de eindafrekening in.
2. De eindafrekening bleek een volgend overzicht van hi hetgeen partijen over en weer ingevolge de overeenkomst verschuldigd zijn en waarin, in de eindafrekening wordt daartoe onder meer opgenomen:
 - de aannemingsom
 - een specificatie van het meer en minder werk
 - een specificatie van al hetgeen partijen overigens op grond van de overeenkomst van elkaar te vorderen hebben en hadden.
3. Het bedrag van de eindafrekening wordt gevormd door op het saldo, voortvloeiend uit het in het vorige lid bedoelde overzicht, hetgeen reeds is betaald in mindering te brengen. De berekening van de door de opdrachtgever aan de aannemer te vergoeden omzetbelasting geschiedt afzonderlijk.
4. De aannemer is bevoegd het bedrag van de eindafrekening op de factuur te verhogen met een kredietbeperkingstoelag van maximaal 2%. De toeslag wordt verschuldigd indien en voor zover de betaling plaatsvindt na de in het vijfde lid aangegeven vervaldag.
5. Betaling van het aan de aannemer verschuldigde bedrag van de eindafrekening dient plaats te vinden uiterlijk 30 dagen na de dag waarop de aannemer de eindafrekening heeft ingediend, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 16.

Artikel 16: OPSCHORTING EN BETALING

Indien het uitgevoerde werk niet voldoet aan de overeenkomst heeft de opdrachtgever het recht de betaling geheel of gedeeltelijk op te schorten. Het met de opschorting gemaakte bedrag dient in redelijke verhouding te staan tot de tekortkoming.

Artikel 17: IN GEBREKE BLEVEN VAN DE OPDRACHTGEVER

1. Indien de opdrachtgever niet de betaling van hetgeen hij ingevolge de overeenkomst aan de aannemer verschuldigd is in gebreke blijft, is hij daardoor met ingang van de vervaldag de wettelijke renta verschuldigd. Indien na verloop van 14 dagen na de vervaldag nog geen betaling heeft plaatsgevonden, wordt het in de voorgaande zin bedoelde rentepercentage met 2 verhoogd.
2. Indien de opdrachtgever niet tijdig betaalt, is de aannemer gerechtigd tot invordering van het verschuldigde over te gaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog betaling 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Indien de aannemer tot invordering overgaat, zijn de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten voor rekening van de opdrachtgever. De aannemer is gerechtigd deze kosten te fixeren op 10% van de verschuldigde hoofdsom.
3. Indien de opdrachtgever een termijn niet tijdig betaalt, is de aannemer gerechtigd het werk stil te leggen tot het moment waarop de verschuldigde termijn is voldaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog betalen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Het in de vorige zin bepaalde laat onverlet het recht van de aannemer op vergoeding van schade, kosten en intressen.
4. Indien gedurende het op grond van het vorige lid stilleggen van het werk schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor rekening van de aannemer, mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan het stilleggen verbonden gevolg.

Artikel 18: IN GEBREKE BLEVEN VAN DE AANNEMER

1. Indien de aannemer zijn verplichtingen terzake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt en de opdrachtgever hem in verband daarmee wenst aan te nemen, zal de opdrachtgever hem schriftelijk aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten.
2. De opdrachtgever is bevoegd het werk door een derde te doen uitvoeren of voortzetten, indien de aannemer na verloop van 7 dagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde aanmaning in gebreke blijft. In dat geval heeft de opdrachtgever recht op vergoeding van de uit niet in gebreke blijven van de aannemer voortvloeiende schade en kosten.
3. De opdrachtgever zorgt ervoor, dat de kosten, die voor de aannemer voortvloeien uit de toepassing van het vorige lid, binnen redelijke grenzen blijven.

Artikel 19: GEWELDIGE UITVOERING

Indien tijdens de uitvoering van het werk blijkt, dat het werk of een onderdeel daarvan door onvoorziene omstandigheden slechts gewijzigd kan worden uitgevoerd, treedt de partij die het eerst met deze omstandigheid bekend wordt in overleg met de andere partij. De aannemer wijst de opdrachtgever daarbij op de financiële consequenties. Een overeengekomen gewijzigde uitvoering wordt als meer en minder werk verrekend.

Artikel 20: ONMOGELIJKHEID VAN UITVOERING

Indien de uitvoering van het werk onmogelijk wordt doordat de zaak waarop of waaraan het werk moet worden uitgevoerd tenietgaat of verloren raakt zonder dat dit aan de aannemer kan worden toegerekend, is deze gerechtigd tot een evenredig deel van de overeengekomen prijs op grondslag van de verlore arbeid en gemaakte kosten. In geval van opzet of grove schuld van de opdrachtgever heeft de aannemer recht op een bedrag berekend overeenkomstig artikel 11, vijfde lid.

Artikel 21: GESCHILLEN

1. Voor de beslechting van de in dit artikel bedoelde geschillen doen partijen afstand van hun recht deze aan de gewone rechter voor te leggen, behoudens ingeval van het nemen van conservatoire maatregelen en de voorzietingen om deze in stand te houden en behoudens de in het derde lid omschreven bevoegdheid.
2. Alle geschillen - daaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van deze overeenkomst of van de overeenkomsten die daarvan een uitlooiel zijn, tussen opdrachtgever en aannemer mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze drie maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst liden.
3. In afwijking van het tweede lid kunnen geschillen, welke tot de competentie van de kantonrechter behoren, ter keuze van de meest gerede partij ter beslechting aan de bevoegde kantonrechter worden voorgelegd.

ONDERDEEL	buiten/binnenafwerking	materiaal	kleur	opmerking
DAKEN	hellende daken	kunststof leien	antraciet grijs	maatsdekking, overlap 70 mm; genageld, frans vlechtroek; gesloten lid
	dakbedekking plat dak Small	2-laagse asfaltbitumen met grindballest	ntb	
	staptegels	draineertegels op zagsle, 300 * 300 mm	grijs	lange gevel van het platte dak Small ten behoeve van onderhoud
	dakranden	zink	welsblank	
	goten	zinken felsplaatbekleding	welsblank	
	hemelwaterafvoer	PVC, recyclebaar, geïsoleerd	nvt	in spouw opgenomen
	spuwers		welsblank	
VLOEREN / TRAPPEN	schoorstenen Large	v.v. aluminium dakkap	antraciet	gemoffield
	boeiboord / kader dakkapellen	zinken felsplaatbekleding	welsblank	
	vloerafwerking algemene ruimtes	Marmoleum	ntb	v.v. droogloopmat
	trappen in trappenhuis Large	hardhout bekleed met Marmoleum	ntb	hardhout FSC keurmerk, gekleurde stootneuzen
VLOEREN / TRAPPEN	trappen in trappenhuis Small	hout	nvt	grondverf, hout FSC keurmerk
	leuningen tpv trappenhuis	meranti hout	RAL 9010	gelakt, gebogen in vorm van de trap
	vloerafwerking woningen	zandcement	nvt	70 mm
	vloerafwerking toilet en badkamer	stelpost	nvt	Zie bijlagen
	vloerafwerking berging	zandcement	nvt	70 mm
PLAFONDS	plafonds tpv algemene ruimtes	geperforeerde akoestische plafondplaat	wit	zonder naden
	plafonds in de woning	sputwerk	wit	fijne korrel
	plafonds berging	isotermisch materiaal	wit	hoogwaardig
METAALWERK	aluminium zichtwerk	indien toegepast	ntb	gepoedercoat
	stalen zichtwerk	indien toegepast	ntb	gepoedercoat
DIVERSEN	huisnummers (individueel)	bijzonder huisnummer	ntb	
	huisnummers tpv hoofdentree	vigs ontwerp architect	ntb	
	naambordjes	vigs ontwerp architect	ntb	
	bel + brievenbusentableau	vigs ontwerp architect	ntb	
KEUKEN & SANITAIR	Keuken	stelpost	nvt	zie bijlagen
	Badkamer	stelpost	nvt	Zie bijlagen
INSTALLATIES	ventilatie	mechanische ventilatie (keuken, toilet, badkamer)	nvt	mechanische afzuiging; toevoer via ventilatieroosters in gevel
	electrische installatie		nvt	volgens NEN
	schakelmateriaal		nvt	volgens NEN
	CV combi ketel		nvt	type in overleg met installatie adviseurs
	rookmelder	per woning	nvt	op lichtnet, volgens opgave installateur

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Project:

PALMARUM

Palmastraat, hoek Ven Merumstraat Haarlem

ONDERDEEL	buiten-/binnenafwerking	materiaal	kleur	opmerking
GEVELS	metselwerk	baksteen, waalformaat	bruin /rood	halfsteens metselwerk
	metaalwerk negge	baksteen, waalformaat	zilverbruin	
	metselwerk rollagen	baksteen, waalformaat	zilverbruin	staand metselwerk
	raamdoorpestenen	baksteen, waalformaat	zilverbruin	
	voegwerk	voegmortel	beamix 2773	terugglattend (ca 10 mm)
WANDEN (interieur)	binnenwanden	Gibo	nvt	
	wandafwerking woningen	behangklaar	nvt	
	wandafwerking toilet, badkamer	stelpost	nvt	Zie bijlagen
	wandafwerking algemeen ruimtes	pleisterwerk, stoot-, en kraasvast schilderwerk	ntb	fijne korrel
	lambrisering algemene ruimtes Large	Marmoleum	ntb	Marmoleum Dutch Design series
	wandafwerking meterkastwand in entreehal	houten delen	ntb	gelakt
KOZIJNEN (exterieur)	toegangsdeuren	hardhouten kozijn & deur, voorzien van tetselwerend glas.	RAL 9010	Zelfsluitende deur v.v. geborstelde RVS schopplaten. Voldoet aan politiekeurmerk. Hardhout FSC keurmerk
	dorpel deuren	kunststeen	antracietgrijs, gezoet	
	overige kozijnen	hardhouten kozijn met stolpraam	RAL 9010	Hardhout FSC keurmerk
	lakdorpels dakverdieping	zink	walsblank	
	beglazing	HR++ glas	nvt	
	beglazingprofielen	aluminium	RAL 9010	gemoffeld in kleur van raam/kozijn
	doorvalbeveiliging	gelaagd glas	nvt	waar nodig ingeklemd in hoeklijn Ral 9007
	ventilatie-roosters	aluminium roosters	gemoffeld in n.t.b. kleur	
KOZIJNEN (interieur)	woningtoegangsdeuren	houten kozijn met stompe dichte deur, hardhout nature	blank gelakt	30 minuten brandwerend, v.v. spionnefje
	overige algemene deuren	houten kozijn met stompe dichte deur	geschilderd in n.t.b. kleur	
	dorpels t.p.v. woningtoegangsdeuren	kunststeen	ntb	
	binnendeuren in de woning	stalen kozijnen; samengesteld met opdekdeuren	RAL 9010	fabrieksmatig afgelakt, dichte deuren
	binnendeur in berging	houten kozijn met stompe deur, vv schopplaat	RAL 9010	
	bovenlicht binnendeuren	paneel	RAL 9010	bij berging, meterkasten en t.p. verlaagde plafonds
	bovenlicht binnendeuren	spiegeldraadglas	nvt	bij overige ruimtes