



Haarlem

Verkoopovereenkomst grond Meerwijk

d.d. 18 januari 2016

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ondergetekende, de heer Jelle Frederik van Wier, geboren te Leeuwarden op 6 januari 1962, houder van rijbewijs met nummer 4948389202, die in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres Postbus 511), 2003 PB Haarlem, op grond van het vigerend mandateringsbesluit vastgesteld door de Burgemeester en het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem in samenhang met artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht is gemandateerd (met de bevoegdheid tot onder mandatering) en gevolmachtigd om namens de Burgemeester rechtsgeldig de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem** te vertegenwoordigen welke gemeente is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366;

hierna te noemen: Verkoper

en

2. Ymere Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te Jollemanhof 8, postcode 1019 GW te Amsterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34159324, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw V.A.C. Regout in haar hoedanigheid van lid Directieraad (Investeren en Ontwikkelen) handelend met volledige volmacht,

hierna te noemen: Koper

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper een perceel grond plaatselijk bekend als hoek Stresemalaan / Bernadottelaan, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummers 1238 en 1289 (beide gedeeltelijk), groot ca. 2.287 m², zoals op de aan deze Koopovereenkomst als Bijlage A gehechte tekening nummer 15168 groen met kruislingse arcering is aangegeven (hierna te noemen 'Het Verkochte'), voor de koopprijs van € 1.035.237,- (zegge: eenmiljoenvijfendertigduizendtweehonderdzevenendertig euro) exclusief 21% btw en exclusief overige kosten koper.

Artikel 2

Bestemmingsbeding

Het Verkochte is bestemd voor de bouw van 16 2-laagse eengezinswoningen sociale koop met een koopsom van maximaal € 215.000,- VON en 16 3-laagse eengezinswoningen met een koopsom van circa € 230.000,- VON en de aanleg van parkeergelegenheid. Bijlage D geeft de verkaveling van het Verkochte weer.

Artikel 3 Voorbehoud goedkeuring

Deze overeenkomst valt onder het protocol actieve informatieplicht van de gemeente Haarlem. Er dient een zogenaamde zware voorhangprocedure (zienswijze gemeenteraad) te worden gevoerd. Koper en Verkoper verklaren dan ook uitdrukkelijk dat deze transactie geschiedt onder het voorbehoud van de zienswijze van de gemeenteraad. Indien deze zienswijze niet positief wordt verkregen, kan Koper op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoegenaamd dan ook.

Artikel 4 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem van toepassing (vastgelegd bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-197, voor het laatst gewijzigd 6 juli 2004) en zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard. De Algemene Verkoopvoorwaarden zijn aan deze koopovereenkomst gehecht als Bijlage B.

Artikel 2.3 lid 1 wordt gewijzigd in:

De juridische levering van het Verkochte vindt plaats uiterlijk binnen 1 week na afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning en onder voorbehoud van 70% voorverkoop van de te realiseren woningen. De akte wordt gepasseerd ten overstaan van Blank Prevoo van Bolhuis Notarissen, Wilhelminastraat 30, 2011 VM te Haarlem.

Niet van toepassing zijn artikel 2.3 lid 3 en lid 4, artikel 2.9, 2.11 en 2.18.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2 (lid 1, 2, 3, 4, 7, 8), 3.3, 3.6, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 5 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en op artikel 7 en 10 van deze koopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Artikel 6 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en op artikel 2 van deze koopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kwalitatieve verplichting zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Artikel 7 Milieubepaling

Omdat een groot deel van de ondergrond voor het (aangepaste) bouwplan reeds een aantal jaar in eigendom is bij Koper, zal Koper nadat het opstal gesloopt is, voor eigen rekening een nieuw bodemonderzoek laten verrichten over het rood gearceerde terrein conform tekeningnr. 15168. Koper laat het onderzoek uitvoeren conform de NEN-5740 voor verkennend bodemonderzoek en de NEN-5707 voor het asbestonderzoek.



Haarlem

Koper zal ook zorgdragen voor onderzoek van het Verkochte, dit is het groen gearceerde terrein conform tekeningnr. 15168. Dit deel van het onderzoek komt voor kosten van de Verkoper. Verkoper dient voorafgaand aan het onderzoek de kosten voor haar aandeel grond goed te keuren. Het onderzoek zal plaatsvinden voorafgaande aan de levering

Uitgangspunt bij deze verkoop is dat het Verkochte geschikt is voor de bestemming wonen met tuin en parkeren. Een eventuele benodigde sanering om de bestemming wonen met tuin en parkeren mogelijk te maken is voor rekening en risico van de Verkoper.

Grond die wordt afgegraven, bijvoorbeeld voor de fundering, dient op eigen terrein hergebruikt te worden. De kosten voor eventuele afvoer en stort van grond zijn voor rekening van Koper. Op het moment dat er bij de ontwikkeling van dit perceel grond moet worden toegepast/gebruikt, dan moet dit voldoen aan de kwaliteitseisen die de gemeente Haarlem daarvoor heeft opgesteld. Dit houdt in dit geval in dat toe te passen grond moet voldoen aan de lokale maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 5 zoals deze zijn vastgelegd in de nota 'Bodembeheer Haarlem 2013'.

Artikel 8 Ingebruikname grond

Voorafgaande aan de ingebruikname van het verkochte: dienen de uitgiftelgrenzen te zijn uitgezet door de Afdeling Data, Informatie en Analyse (van de hoofdafdeling Dienstverlening). Koper dient hiertoe zelf telefonisch een afspraak te maken. Daarnaast dient Koper zorg te dragen voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

Artikel 9 Notaris

De overdracht zal plaatsvinden bij Blank Prevooy Van Bolhuis Notarissen te Haarlem.

Artikel 10 Overige bepalingen

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

1. Bestemmingsplanprocedure

Er wordt voor Meerwijk een nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Het bouwplan van Koper wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan conform de opgave van Koper, Bijlage C.

2. Schade openbaar gebied

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient in overleg met de gemeente een voorinspectie (schouw) van het openbaar gebied plaats te vinden. Indien er schade ontstaat door bouwwerkzaamheden, dient Koper de ontstane schade aan het openbaar gebied voor eigen rekening te (laten) herstellen. Over de schouw en afspraken met betrekking tot mogelijke schade dient Koper voorafgaand aan de startdatum van de bouw afspraken te maken met de beheerder van Schalkwijk / afdeling GOB (Gebiedsontwikkeling & Beheer).

3. Bomen

In februari 2014 heeft er een inventarisatie van de bomen plaatsgevonden (kenmerk: PFBA.14/21041.ond /datum: 18 februari 2014). De inventarisatie tekening wordt ter

informatie aangehecht bij deze overeenkomst (Bijlage C). Koper dient zelf een kapvergunning aan te vragen. Koper zal gemachtigd worden de kapvergunning tevens op grond van Verkoper aan te vragen (indien de grond op dat moment nog in eigendom van Verkoper is).

4. Aanleg Parkeergelegenheid

Koper legt minimaal 32 parkeerplaatsen op eigen grond aan conform de omgevingsvergunning.

5. Bouwrijpe oplevering

Verkoper verklaart dat het Verkochte bouwrijp, zoals hieronder nader omschreven, zal worden opgeleverd. Onder bouwrijpe levering wordt door Partijen verstaan:

1. Milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik;
2. Vrij is van kabels en leidingen;
3. Vrij is van boven- en ondergrondse obstakels zoals bomen, boomstronken, struiken, lichtmasten, bestrating, funderingsresten en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren tot een diepte van zestig centimeter minus maaiveld.
4. Het Verkochte wordt opgeleverd op de huidige maaiveld hoogte, zijnde gelijk aan de hoogte van de omliggende bestrating.

6. Riolering

Koper is verantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico aanleggen van de dienstleidingen en de aansluiting van de nieuwbouw op de (gemeentelijke) hoofdleiding van het riool.

7. Woonrijp maken

1. Koper is voor haar rekening en risico verantwoordelijk voor de inrichting van het Verkochte, groen met kruislingse arcering aangegeven, en de reeds bij Koper in bezit zijnde grond, met rode arcering aangegeven, conform tekening 15168 (Bijlage A). Verkoper is voor haar rekening en risico verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte, met groene en roze arcering aangegeven, conform tekening 15168 (bijlage A)
Koper streeft ernaar de inrichting van het mandelig terrein uiterlijk zo spoedig mogelijk na oplevering van de nieuwbouw gereed te hebben.

8. Planschade

1. Partijen komen overeen dat de mogelijk planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de omgevingsvergunning welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, voor 100% gedragen wordt door Koper.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Verkoper behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008.
Verkoper zal Koper zo snel als mogelijk schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de omgevingsvergunning.
3. Verkoper zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de omgevingsvergunning, het bedrag schriftelijk aan Koper mededelen.



Haarlem

Koper verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan Verkoper het volledige bedrag over te maken.

9. Vrij tekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze koopovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Verkoper van haar publiekrechtelijke taak.
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze koopovereenkomst is overeengekomen, zal de Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze koopovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Verkoper voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze koopovereenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze koopovereenkomst is overeengekomen zal de Verkoper in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

10. Planning afname grond

1. De ontvankelijke omgevingsvergunning wordt uiterlijk 1 juli 2016 aangevraagd.
2. De grond wordt uiterlijk 31 december 2016 afgenomen.
3. Bij afname na deze datum betaalt Koper als reserveringsvergoeding de gemiddelde rekenrente over de grondexploitatie, mits er op die datum sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning en mits de strook grond van PréWonen is aangekocht door Verkoper. Is dat niet het geval, dan schuift deze datum op tot het moment dat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning en de strook grond van PréWonen is aangekocht door Verkoper.
4. De verschuldigde reserveringsvergoeding zal vooraf per kwartaal in rekening worden gebracht.
5. Indien 30 april 2017 geen 70% van de nieuw te bouwen woningen verkocht is, kunnen partijen overgaan tot schriftelijke ontbinding van de overeenkomst. Koper heeft geen recht op vergoeding.

11. Voorbehoud aankoop strook grond

1. Ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte, koopt Verkoper een strook grond van PréWonen.
2. De aan te kopen strook is op tekening 15168 d.d. 27/10/15 met enkele roze arcering aangegeven.
3. Deze koopovereenkomst kan door Verkoper worden ontbonden indien er uiterlijk 31 januari 2016 geen definitieve overeenkomst met PréWonen tot stand is gekomen..

Artikel 11 Bijlagen

Van deze Koopovereenkomst maken de volgende bijlagen deel uit:

- A. Uitgiftetekening nummer 15168 d.d. 27/10/2015.
- B. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem (vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, numm3r 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004).
- C. Bomeninventarisatietekening.
- D. Tekening verkaveling op het Verkochte.

Verkoper,

Koper,

Naam, plaats en datum,

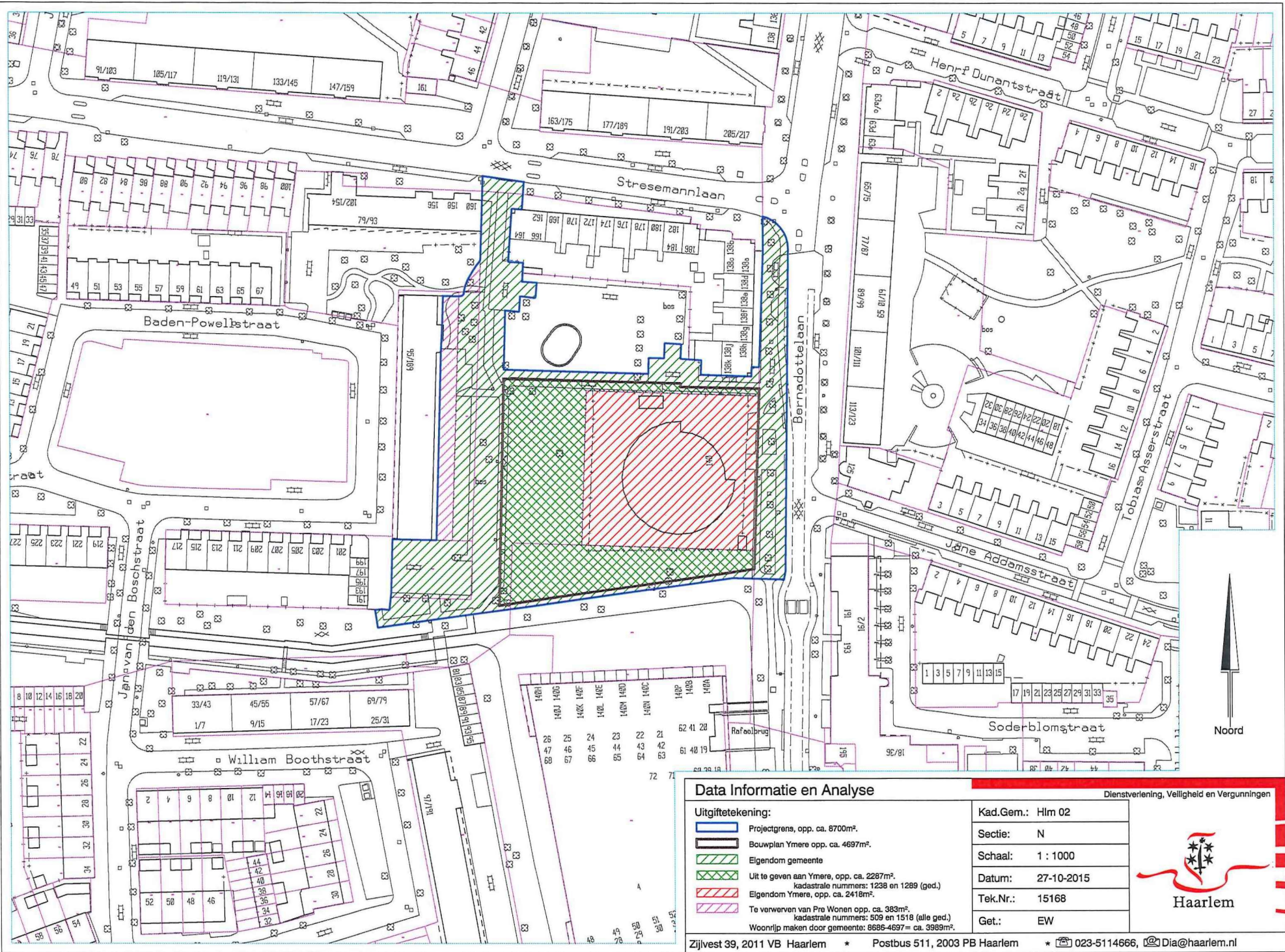
Naam, plaats en datum,

V. Regout

V. Regout

Amsterdam


8/2/2016



Data Informatie en Analyse

<p>Uitgiftetekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Projectgrens, opp. ca. 8700m². Bouwplan Ymere opp. ca. 4697m². Eigendom gemeente Uit te geven aan Ymere, opp. ca. 2287m². kadastrale nummers: 1238 en 1289 (ged.) Eigendom Ymere, opp. ca. 2418m². Te verwerven van Pre Wonen opp. ca. 383m². kadastrale nummers: 509 en 1518 (alle ged.) Woonrijp maken door gemeente: 8686-4697 = ca. 3989m². 		<p>Kad.Gem.: Hlm 02</p> <p>Sectie: N</p> <p>Schaal: 1 : 1000</p> <p>Datum: 27-10-2015</p> <p>Tek.Nr.: 15168</p> <p>Get.: EW</p>
--	--	---

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen



Haarlem

Zijvest 39, 2011 VB Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem * ☎ 023-5114666, ✉ Dia@haarlem.nl

Bijlage B

Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem

INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM

<u>INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM</u>	<u>1</u>
<u>INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN</u>	<u>4</u>
ARTIKEL 1.1 GELDIGHEID	4
ARTIKEL 1.2 DEFINITIES	4
ARTIKEL 1.3 TEKENING	4
<u>HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP</u>	<u>5</u>
ARTIKEL 2.1 GELDIGHEID VAN DE ARTIKELEN IN DIT HOOFDSTUK	5
ARTIKEL 2.2 STAAT VAN OVERDRACHT	5
ARTIKEL 2.3 OVERDRACHT EN AANVAARDING	5
ARTIKEL 2.4 RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING TEN GEVOLGE VAN EEN NIET-TOEREKENBARE TEKORTKOMING	5
ARTIKEL 2.5 AANBETALING	6
ARTIKEL 2.6 BETALING KOOPSOM	6
ARTIKEL 2.7 LASTEN EN BELASTINGEN	6
ARTIKEL 2.8 PERCELSOMSCHRIJVING, INMETING, TERREINGRENZEN	6
ARTIKEL 2.9 OVER- EN ONDERMAAT	6
ARTIKEL 2.10 RECHT OP VERREKENING BIJ INTENSIVERING VAN DE BEBOUWING	7
ARTIKEL 2.11 ONTBINDING IN GEVAL VAN VERONTREINIGING	7
ARTIKEL 2.12 GRONDWATERHUISHOUDING	7
ARTIKEL 2.13 KAPVERBOD	8
ARTIKEL 2.14 RADIO- EN TV-ANTENNES	8
ARTIKEL 2.15 FAILLISEMENT EN BESLAG	8
ARTIKEL 2.16 HOOFDELIJKHEID	8
ARTIKEL 2.17 ONDEELBAARHEID	8
ARTIKEL 2.18 CONCERNBEDING	8
ARTIKEL 2.19 BOETEBEPALING	9
ARTIKEL 2.20 INFORMATIE EN ONDERZOEKSPLICHT	9
ARTIKEL 2:21 INDEXERING	9
<u>HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD</u>	<u>10</u>
ARTIKEL 3.1 GELDIGHEID VAN DE ARTIKELEN IN DIT HOOFDSTUK	10
ARTIKEL 3.2 BEBOUWING BIJ KOOPVEREENKOMSTEN	10
ARTIKEL 3.3 RECHT VAN TERUGKOOP BIJ NIET NAKOMING BOUWPLICHT	10
ARTIKEL 3.4 VERPLICHTING TOT ZELFBEWONING EN VERBOD DOORVERKOOP	11
ARTIKEL 3.5 AANLEG PARKEERPLAATS	11
ARTIKEL 3.6 ABC-BEPALINGEN	11
ARTIKEL 3.7 DOORSTROMINGSBEPALING	11
ARTIKEL 3.8 VERKOOPREGULERENDE BEPALING	12
ARTIKEL 3.9 VERBOD TOT VERKOOP AAN CONSUMENT	12
ARTIKEL 3.10 EERDERE INGEBRUIKNEMING	12
ARTIKEL 3.11 GEDOOGPLICHT	13
ARTIKEL 3.12 ERFDIENSTBAARHEDEN OVER EN WEER VOOR OPSTALLEN	13
ARTIKEL 3.13 OVERDRACHT VAN RECHTEN	13
ARTIKEL 3.14 ONTBINDINGSMOGELIJKHEID	13
ARTIKEL 3.15 VOORWAARDE VAN FINANCIERING	13
ARTIKEL 3.16 KETTINGBEDING	14
ARTIKEL 3.17 KWALITATIEVE VERPLICHTING	14
ARTIKEL 3.18 KWALITEIT BEBOUWING	14

INLEIDING

In dit boekje staan vermeld de Modelbepalingen Verkoop zoals gehanteerd door de gemeente Haarlem.

Als u een koopovereenkomst voor grond of een gebouw met de gemeente sluit, dan is er altijd een aantal van deze bepalingen voor u van toepassing. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Besluit u bijvoorbeeld over te gaan tot aankoop van een stuk bouwgrond, dan zijn de hoofdstukken 1, 2 en meestal enkele artikelen uit hoofdstuk 3 voor u van toepassing. In de koopovereenkomst worden de hoofdstukken en artikelen die precies voor u gelden, opgenomen.

De koopovereenkomst is de overeenkomst met bijlage(n), waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen. Kernbedingen zijn de namen van de koper en van de gemeente als verkoper, wat er wordt verkocht, de prijs en waarvoor de zaak is bestemd.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de overeenkomst worden opgenomen.

In artikelen 1.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is een aantal definities opgenomen waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. Die begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (per 1 januari 1992 van toepassing) zijn opgenomen.

Heeft u over deze modelbepalingen nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed.

HOOFDSTUK 1; BEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 1.1 Geldigheid

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en haar wederpartij(en) waarin ze zijn opgenomen en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst zijn opgenomen, gelden tussen partijen.

Artikel 1.2 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder

aflevering	feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak
Algemene Verkoopvoorwaarden	deze bepalingen van de gemeente Haarlem die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten waarbij de gemeente een onroerende zaak verkoopt
grond	de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst
ingebruikneming	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
notariële akte	de voor de overdracht vereiste akte van levering
onroerende zaak	de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren
overdracht	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers
koopovereenkomst	de overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en waarbij de verkoper zich verbindt een onroerende zaak af te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De artikelen 2.2 tot en met 2.21 gelden bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 2.2 Staat van overdracht

1. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin zij zich bevindt op de datum van het verlijden van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen overgedragen.
3. De verkoper staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
4. De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.

Artikel 2.3 Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Indien partijen een latere datum overeenkomen, wordt de koopsom vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 1 maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. De keuze van de (bij voorkeur Haarlemse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de verkoper een notaris aan volgens een systeem van toerbeurt.
2. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
3. In afwijking van lid 2 kan de koper het perceel met goedvinden van verkoper in gebruik nemen voor het in het lid 1 bedoelde tijdstip. Verkoper kan hieraan nadere voorwaarden stellen. In ieder geval zal de wettelijke rente verschuldigd zijn over de koopsom vanaf de datum van ingebruikname.
4. De ingebruikgeving kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.
5. Zolang de realisering van het project niet is verzekerd, kan van het bepaalde onder lid 1 worden afgeweken. De notariële akte wordt dan ondertekend binnen een door verkoper te bepalen termijn.

Artikel 2.4 Risico-overgang, beschadiging ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming

1. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het passeren van de notariële akte voor risico van de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil aan hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien de onroerende zaak ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de koopsom aan koper op de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte de onroerende zaak aflevert in de staat waarin zij zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere, jegens derden toekomen; of

- b. verkoper verklaart de schade binnen een met koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van het passeren van een notariële akte verschuift naar de dag volgend op de dag waarop de overeengekomen termijn verstreken is: vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet naar genoegen van verkoper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval het passeren van de notariële akte op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 2.5 Aanbetaling

1. De koper voldoet bij ondertekening van de koopovereenkomst een aanbetaling van 10 procent van de koopsom.
2. Dit bedrag wordt verrekend met de verschuldigde koopsom.
3. Indien het verkoopbesluit door Burgemeester en Wethouders niet tot stand komt, zal dit bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandsche Gemeenten, worden terugbetaald.

Artikel 2.6 Betaling koopsom

1. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel verschuldigde Omzetbelasting te zijn voldaan aan de verkoper of de notaris die de akte verlijdt.
2. Indien de koopsom niet uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte door de verkoper of de notaris is ontvangen, dan is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 2.7 Lasten en Belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en de overdracht en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte, voor rekening van de koper.

Artikel 2.8 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zullen de grenzen door verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op zijn verzoek worden aangewezen.

De koper machtigt de verkoper de kadastrale aanwijs aan het kadaster te verzorgen.

De koper verplicht zich bij het plaatsen of laten plaatsen van gebouwen en afasteringen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.9 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de verkoper is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.10 Recht op verrekening bij intensivering van de bebouwing

1. Indien in een later stadium de bebouwingsoppervlakten vergroot zullen worden, dient de koper voor deze vergroting alsnog een toebetaling te doen aan de gemeente op basis van de dan geldende gemeentelijke grondprijzen.
2. Koper is verplicht van zijn voornemen tot intensivering van de bebouwing melding te maken aan het Vastgoed, onverminderd hetgeen krachtens de Bouwverordening is vereist.

Artikel 2.11 Ontbinding in geval van verontreiniging

1. De wederpartij (niet particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan 1 jaar na de koopovereenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevegd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen de ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging of de schadelijke gevolgen daarvan.
3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
4. Niet als aan de verkoper toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt, aanwezigheid van stoffen waarvan de verkoper op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

Artikel 2.12 Grondwaterhuishouding

1. De koper zal op of nabij het verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door koper aan verkoper verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.
3. De koper licht de verkoper in omtrent al die aspecten die door verkoper relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.
4. Verkoper is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.
5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van koper.
6. Verkoper is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door verkoper aan koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de gemeente Haarlem of van derden.
7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door verkoper is belast met het houden van toezicht, wordt meteen gevolg gegeven.

8. Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:
 - a. de verplichting van koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de gemeente of van derden voorkomen;
 - b. de aansprakelijkheid van de koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de verkoper of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.
9. Verkoper is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens koper die, op of bij het gekochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.

Artikel 2.13 Kapverbod

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de verkochte grond bevindende bomenbestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de zich op het verkochte bevindende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door verkoper krachtens de desbetreffende bepalingen van de Kapverordening van de gemeente Haarlem vergunning is verleend.

Artikel 2.14 Radio- en TV-antennes

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de gemeentelijke Bouwverordening de plaatsing van antenneconstructies slechts onder gepaalde voorwaarden is toegestaan.

Artikel 2.15 Faillissement en Beslag

1. Indien koper voor het verlijden van de notariële akte
 - a. in staat van faillissement wordt verklaard; of
 - b. surséance van betaling heeft gekregen; of
 - c. executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.16 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de verkoper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.17 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 2.18 Concernbeding

De koper staat er voor in dat de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald bedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen (daartoe is de overeenkomst mede ondertekend doormede-ondertekenenaar).

Artikel 2.19 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst, na verloop van de in de gebrekestelling gestelde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom.
2. Daarnaast behouden de verkoper en koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 2.20 Informatie en onderzoeksplicht

Onverminderd het overigens in de koopovereenkomst bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd kopers eigen onderzoeksplicht.

Artikel 2:21 Indexering

De bedragen voortvloeiend uit de in de koopovereenkomst opgenomen boetebepalingen worden jaarlijks herzien op basis van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen, zoals dat wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), jaar van verkoop = 100.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 3.2 tot en met 3.18 is slechts geldig indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

GROEP BEBOUWING

Artikel 3.2 Bebouwing bij koopovereenkomsten

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Binnen 2 jaar na datum van het verlijden van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zonodig kan deze termijn door verkoper worden verlengd.
3. Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 2 mag de koper de grond niet zonder toestemming van verkoper vervreemden, met zakelijk genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
4. Lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
5. De in lid 3 bedoelde toestemming is verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in aanhef van deze akte genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstellen te bouwen.
6. Lid 5 geldt uitsluitend voor de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde koper(s); niet voor diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.
7. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.
8. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verleent verkoper uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 7, onverminderd het recht van de verkoper om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.3 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente – behoudens vrijstelling – door de verkoper een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan verkoper vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van verkoper kan worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van terugverkoper.
3. De terugverkoper is verplicht binnen een door verkoper te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan dit door de gemeente op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

GROEP WONINGEN

Artikel 3.4 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen.
2. Het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid 4.
3. Lid 1 en 2 vervallen nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. Verkoper kan schriftelijke ontheffing verlenen van dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper op dienst echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing, noodzakelijk door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.5 Aanleg parkeerplaats

Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, op die gedeelten van de hierbij verkochte grond, welke op de gemelde tekening met de letter P zijn aangeduid, voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijk parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de verkoper een boete verschuldigd van € 50,-- voor elke dag dat koper in gebreke is.

Artikel 3.6 ABC-bepalingen

De verkoper staat toe dat koper haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder voorwaarde dat

- a. in de tussen koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.13, 2.14, 3.2 en 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden, integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de verkoper garant stelt voor de bouw waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.7 Doorstromingsbepaling

Kandidaat-kopers voor premiekoopwoningen worden geselecteerd door de gemeente Haarlem. De dan geldende verdelingscriteria van de gemeente Haarlem zijn van toepassing.

Artikel 3.8 Verkoopregulerende bepaling

1. Indien de eigendom van de woningen binnen tien jaren na de datum van de notariële overdracht overgaat en bij de eigendomsovergang de waarde van de woning hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van de woning, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de gemeente waarin de woning is gelegen.
In geval de eigendom van de opstal overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de notariële overdracht, bedraagt dit percentage éénhonderd respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig of tien procent.
2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van de woning tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.
- 3.a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van de opstal vermeerderd met de aankoopkosten (ca 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b, en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.
- 3.b. De indexering bedoeld onder a. geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.
4. Lid 1 geldt niet indien de eigendom overgaat krachtens:
 - a. de boedelmenging of erfrecht;
 - b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
 - c. scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echtscheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.
5. Dit artikel wordt bij elke vervreemding en bij elke vestiging van zakelijke genotsrechten daarop gedurende tien jaren na de datum van eerste bewoning woordelijk in de overdrachtsakte overgenomen.

GROEP BEDRIJVEN

Artikel 3.9 Verbod tot verkoop aan consument

1. Het is verboden het terrein of de daarop te stichten bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.
2. Bij overtreding van dit verbod zal koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 2.500,- voor elke week waarin bedoelde overdracht aan de consument plaatsvindt of geconstateerd wordt, dit nadat de wederpartij terzake van de overtreding door de verkoper bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

GROEP ALGEMEEN

Artikel 3.10 Eerdere ingebruikneming

Het is koper toegestaan om de onroerende zaak per de in de koopovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen voordat de notariële akte is ondertekend. Indien de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door Burgemeester en Wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de verkoper terugleveren.

Artikel 3.11 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder ander geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.13 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.14 Ontbindingsmogelijkheid

1. Koper heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven inroepen en aan de verkoper bekend maken.

Artikel 3.15 Voorwaarde van financiering

1. Deze overeenkomst is ontbonden indien koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan verkoper inroepen en bekend maken.

Artikel 3.16 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.
2. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van € 25.000,- ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

Artikel 3.17 Kwalitatieve verplichting

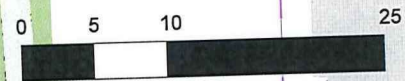
De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

Artikel 3.18 Kwaliteit bebouwing

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst.

Bijlage C





Meerwijk | Haarlem
Voorbeeld verkaveling
Schaal 1:500 (@A4L)
M&Co - Ymere | 28 januari 2016