

VERKOOPOVEREENKOMST

17 Parkeerplaatsen Ripperda,
niveau -1 Parkeergarage Cronjé Haarlem

VERSEON: 2020/1105636
Versie: 04-01-2022

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Haarlem**, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres: Postbus 511, 2003 PB Haarlem) te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer drs. Martin Vos MRE, geboren te Heinenoord op 31 oktober 1964, houder van rijbewijs met nummer 5726444297, in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager van Vastgoed van de gemeente Haarlem, op grond van het geldende mandateringsbesluit en zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem d.d., BBV nummer/....., de gemeente Haarlem hierna te noemen: verkoper;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Slokker Vastgoed B.V.**, gevestigd te Huizen, Lindenlaan 75, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32032741 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.J. Slokker, voornoemde vennootschap hierna te noemen: **Koper**;

nemen in aanmerking dat:

onderhavige verkoop een uitwerking is van de op 13 april 2004 gesloten "Realisatieovereenkomst Ripperda" en voorts onlosmakelijk verbonden is met de mede op heden gesloten verkoopovereenkomst "Fase 3: A-blokken" (Verseon kenmerk: 2020/1102567). Voor een diepgaander inzicht in de totstandkomingsgeschiedenis van deze overeenkomst wordt verwezen naar de considerans van die verkoopovereenkomst;

en verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper die van Koper koopt:

zeventien appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, gelegen aan de Ripperdasingel te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie G, complexaanduiding 3916- A, appartementsindex nummers: 3916-A-301, 3916-A-302, 3916-A-303, 3916-A-304, 3916-A-305, 3916-A-306, 3916-A-307, 3916-A-308, 3916-A-309 en 3916-A-311, 3916-A-312, 3916-A-313, 3916-A314, 3916-A-315, 3916-A-316, 3916-A-318 en 3916-A-320;

elk uitmakende een / vierhonderd achtste (1 / 408ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap (derhalve tezamen uitmakende zeventien/ vierhonderd achtste (17 / 408ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap), bestaande uit het (hoofd-) appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie G, complexaanduiding 3916-A, appartementsindex 1, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerlaag gelegen op niveau min één (-1), bestemd voor onder andere vierhonderd acht (408) parkeerplaatsen en verkeersgebied met toebehoren, welk (hoofd-)appartementsrecht omvat het vierhonderd acht / achthonderd drieënveertigste (408 / 843ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van de (hoofd-)splitsing, bestaande uit het terrein met de zich daarin bevindende constructie van de (ondergrondse) parkeergarage met ondergrond en toebehoren, met bijbehorende grond met toebehoren onder meer omfattende twee (2) parkeerlagen gelegen op niveau min één (-1) en op niveau min twee (-2), alsmede het dak van de parkeergarage, zijnde de tussenverdieping (niveau nul) bestemd als ondergrond voor het exercitieterrein (niveau 1), verkeersgebieden, hellingbaan, "speedgates", nutsruimten, toegangspartijen, pompputten, trappenhuizen, noodtrappen en vluchtwegen, ventilatieschachten, liftschacht met lift, hoekkasten en overige toebehoren, gelegen te Haarlem op het terrein van de voormalige Ripperdakazerne aan de Ripperdasingel, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie G, nummers 3864, - groot tien are vijf centiare, 3868, groot een are achtenveertig centiare, 3870, groot twee are veertig centiare, 3888, groot negenennegentig are vijfenvijftig centiare, 3899, groot één centiare, 3898, groot vijfendertig honderdste centiare, 3900, groot zes centiare, 3903, groot één centiare, 3907, groot één centiare, 3904, groot één centiare;

hierna tezamen te noemen: **de onroerende zaak**, zoals schetsmatig met zwarte omlijning en arcering aangegeven op tekeningnummer 2020/120-073 wijz. C, d.d. december 2021. Voormelde door partijen voor akkoord gearafaerde tekening wordt aan de koopovereenkomst gehecht ([Bijlage 1](#)).

Artikel 2 Koopsom

De koopsom van elk individueel appartementsrecht bedraagt € 22.700,00 exclusief kosten koper en overdrachtsbelasting, zodat de koopsom voor de onroerende zaak bedraagt **€ 385.900,00** (zegge: driehonderdvijfentachtigduizend negenhonderd euro) exclusief kosten koper en overdrachtsbelasting.

Artikel 3 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Haarlem 2020 (Bijlage 2) van toepassing (vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019, nummer 2019/813237) en zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, met dien verstande dat:

1. de hoofdstukken 1 en 2 integraal van toepassing zijn *behoudens* de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.
 - a. Artikel 2.3. lid 2 is gewijzigd als volgt:
Koper stort de waarborgsom ad € 38.590,00 (achtendertigduizend vijfhonderdnegentigeuro) op bankrekeningnummer NL22BNGH

- 028.50.35.428 van de gemeente Haarlem ovv. “verkoop 17 parkeerplaatsen Ripperda MK/AW”. Verkoper stuurt voor dit bedrag een factuur aan koper.
- b. Ter uitwerking van artikel 2.6 lid 1 wordt bepaald dat de juridische levering tegelijkertijd plaatsvindt met de levering van de zogenaamde A-blokken van fase 3. De aard van de samenhang in de daaraan ten grondslag liggende verkoopovereenkomst zal in art. 6 sub B. nog nader worden omschreven.
 - c. Ter uitwerking van artikel 2.6 lid 2 wordt bepaald dat het notariële akte van levering zal plaatsvinden bij het kantoor Actus Notarissen te Heerhugowaard (W.M. Dudokweg 49).
 - d. Het beoogd gebruik in de zin van art. 2.12 is: parkeervoorziening.
2. Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.10, 3.11, 3.12, 3.13 en 3.18 van toepassing.

Artikel 4

Overige bepalingen

A. Bepalingen inzake de splitsing in appartementsrechten

De akten van splitsing en ondersplitsing in appartementsrechten werden verleden op 29 juli 2005 voor mr. J.H. Eskens, notaris te Heerhugowaard. Deze akten werden ingeschreven in de openbare registers op 2 augustus daarna in deel 19265 nummer 193 respectievelijk nummer 194.

Koper verklaart een kopie van voormelde akten van splitsing alsmede een kopie van het bijbehorende splitsingsreglement te hebben ontvangen.

Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

B. Samenhang met verkoopovereenkomst A-blokken

1. Deze overeenkomst vormt tezamen met de mede op heden gesloten “Verkoopovereenkomst Fase 3: A-blokken” (Verseon kenmerk: 2020/1102567) een onverbreekelijk geheel. Het gebouw dat op de bij die akte verkochte grond wordt gesticht is onlosmakelijk verbonden met de bij onderhavige akte verkochte 17 parkeerplaatsen.
2. Koper heeft de verplichting om in de akte van levering in de vorm van een kettingbeding/kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, vast te (doen) leggen dat vervreemding van zowel het aan de parkeerplaats gekoppelde woonappartement los van de daaraan gekoppelde parkeerplaats, als de aan het woonappartement gekoppelde parkeerplaats los van het daaraan gekoppelde woonappartement, niet is toegestaan. Onder vervreemding wordt verstaan elke rechtshandeling (of samenstel van rechtshandelingen) die tot gevolg heeft dat een parkeerplaats juridisch of economisch wordt losgekoppeld van het betreffende woonappartement, daaronder mede begrepen (maar niet uitsluitend) vestiging van een erfpacht- of opstalrecht, vestiging van een vruchtgebruik, overdracht van de economische eigendom of (indien het een appartementseigenaar-rechtspersoon betreft), overdracht van aandelen in die rechtspersoon.
3. Voorts heeft de Koper de verplichting om in de akte van levering in de vorm van een kettingbeding/kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, vast te (doen) leggen dat indien een eigenaar van een aan een woonappartement gekoppelde parkeerplaats zelf geen beschikking heeft over een

motorvoertuig, het toegestaan is die parkeerplaats te verhuren aan één van de overige appartementseigenaren. Het maximale huurbedrag zal elk jaar door de vergadering van de VVE worden vastgesteld.

4. Het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel is niet van toepassing in de volgende gevallen:
 - de parkeerplaats wordt vervreemd aan een eigenaar van een tot één van de drie te realiseren gebouwen behorende woning, mits de gemeente Haarlem vooraf schriftelijke toestemming (e-mail daaronder begrepen) heeft verleend voor de betreffende vervreemding;
 - ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek; of
 - bij vervreemding door Slokker Vastgoed B.V., mits de parkeerplaats wordt vervreemd aan een eigenaar van een tot één van de drie te realiseren gebouwen behorende woning.
5. Indien Koper de in onderhavig artikel opgelegde verplichtingen niet nakomt, verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,00 aan de Gemeente.
6. Onderhavig artikel wordt als kettingbeding (in de zin van art. 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020) opgenomen in de akte van levering, waarbij in afwijking van het derde lid van dat artikel de boete wordt vastgesteld op € 25.000,00. Met analoge toepassing van artikel 1.8 lid 3 en 4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt de boete geïndexeerd met als basisjaar het jaar 2006 (2006 = 100).

C. Varia

Voorts zijn tussen partijen nog de navolgende bijzondere voorwaarden overeengekomen:

1. Bij ontbinding dan wel niet tot stand komen van voormelde “Verkoopovereenkomst Fase 3: A-blokken” wordt onderhavige overeenkomst gedeeltelijk ontbonden casu quo gewijzigd (ongeacht welke partij de ontbinding van die overeenkomst inroept), in die zin dat koper verplicht zal zijn de vijf extra parkeerplaatsen die na de door Koper voorgestelde wijziging van het oorspronkelijke plan (welk oorspronkelijk plan bestond uit zes grondgebonden woningen met zes daaraan gekoppelde parkeerplaatsen) zouden moeten worden afgenomen, alsnog af te nemen. De koopsom per parkeerplaats is dezelfde als in art. 3 van deze overeenkomst vermeld, de totale koopsom voor de vijf parkeerplaatsen bedraagt derhalve € 113.500,00 (éénhonderddertien duizend vijfhonderd euro) exclusief kosten koper en overdrachtsbelasting.
2. *Servicekosten en onroerende zaak belasting*
Koper is er mee bekend dat het verkochte een onder-appartementsrecht is en dat er servicekosten verschuldigd zijn. De servicekosten voor de VVE bedragen per maand per parkeerplaats € 30,16 (prijspeil 2021). OZB 2021 per parkeerplaats € 153,50. De servicekosten en de Onroerende Zaak Belasting zijn vanaf de datum van de feitelijke levering voor koper.

Artikel 5

Bijlagen

Van deze Koopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Uitgiftetekening nummer 2020/120-073 wijz. C;
2. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 17 december 2020;

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Haarlem,

Verkoper, Gemeente Haarlem,
namens deze,

Koper, Slokker Vastgoed B.V.

drs. M. Vos MRE
Afdelingsmanager Vastgoed
Gemeente Haarlem

de heer G.J. Slokker
Namens Slokker Vastgoed B.V.