

BIJLAGE 2 BEHORENDE BIJ KOOPVEREENKOMST RAAKS III TE HAARLEM

versie 3 21-05-2019

Toelichting op deze bijlage:

HBB Ontwikkeling BV heeft recht op levering van de percelen grond waarop het project Raaks III wordt ontwikkeld en gerealiseerd. De gemeente Haarlem is nu eigenaar van de grond. De gemeente levert aan HBB Ontwikkeling BV de eigendom van de grond t.b.v. de drie herenhuizen en de appartementsrechten. De gemeente Haarlem verklaart bij overdracht van grond hun Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing. De koper van grond/appartementsrechten van de gemeente dient deze bepalingen weer aan diens opvolgende eigenaar door te leggen/geven. In het eigendomsbewijs van een koper van een woning/appartemenstrech in project Raaks III te Haarlem zal derhalve het hierna volgende citaat worden opgenomen. Daarbij wordt met 'verkoper' bedoeld: 'de gemeente Haarlem' en met 'koper' wordt bedoeld: 'HBB Ontwikkeling BV'.

"ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 en 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van acht januari negentienhonderd zeven en negentig (08-01-1997), nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op zes juli tweeduizend vier (06-07-2004) en zij vormen met voormelde koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel, voor zover hiervan in voormelde koopovereenkomst niet nadrukkelijk is afgeweken.

Niet van toepassing zijn de artikelen 2.3 lid 1, 2.5, en 2.19.

Ten aanzien van hoofdstuk 3.

Van toepassing zijn de artikelen:

Artikel 3.2, met dien verstande dat geen sprake is van een bouwplicht, maar een bouwvoornemen, hetgeen leidt tot de navolgende aanpassingen:

Artikel 3.2 lid 1 aanhef luidt als volgt: 'Koper is voornemens ..etc'

Artikel 3.2 lid 2 vervalt

Artikel 3.2 lid 3 aanhef luidt: 'zolang niet voldaan is aan het voornemen van lid 1 etc.'

Voor het overige blijft artikel 3.2 ongewijzigd.

Artikel 3.3, met dien verstande dat de eerste zin van lid 1 als volgt komt te luiden:

' Indien koper binnen een jaar na juridische levering niet is gestart met de bouw is koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom.'

Voor het overige blijft artikel 3.3 ongewijzigd.

Artikel 3.16, kettingbeding, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op **artikel 3.11 en 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden** en de artikelen 6 en 9 van deze Overeenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

De relevante van toepassing zijnde artikelen van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden luiden woordelijk:

" Artikel 3.2 Bebouwing bij koopovereenkomsten

1. De koper is voornemens 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. verval.
3. Zolang niet is voldaan aan het voornemen van lid 1 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 opstallen 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 koper binnen een jaar na juridische levering niet is gestart met de bouw is 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.

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 gevegd 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 3.16 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 vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) 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.*

Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en op de artikelen 6, en 9 van de koopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiend uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

Voor wat betreft de bepalingen die zien op realisatie van het bouwplan, te weten artikel * van voormelde koopovereenkomst hoeven deze na afronding van de bouw van de woningen niet te worden opgenomen in de koopaktes van de individuele kopers van de te realiseren woningen.

Artikel 3.16 luidt als volgt:

" 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 vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) 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."

Voormelde artikelen luiden woordelijk:

" 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."

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het bepaalde onder: "KETTINGBEDING, artikel 5" vestigen verkoper en koper ten laste van openbare gemeente grond (kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7931, hierna te noemen: "dienend erf" en ten behoeve van het bij deze akte gekochte (de kadastrale percelen gemeente Haarlem, sectie C nummers 7932 tot en met 7936), hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "heersend erf", al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder ander geldt dit voor wat betreft de realisatie van het toekomstige bouwplan, 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.

Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet

hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

" *

Oplegging en aanneming bovenomschreven verplichtingen

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.