

---

## Bijlage 7. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

---

- PROJECT : Bad Zandvoort
  - MAKELAAR : Hertog Makeraars\*Esther Otten Makelaardij
  - NOTARIS : Krans Notarissen te Haarlem
- 

versie 30-09-2021

### BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen kettingsbedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte van levering, in welke akte de Verkoper de eigendom heeft verkregen van het perceel grond waarop Bad Zandvoort zal worden gerealiseerd. Voor een koper van woon-appartement én parkeerplaats zijn de navolgende bepalingen (vooral) relevant:

1. artikel 2.2: Gedoogplicht openbare voorzieningen;
2. artikel 3.3: Verplichting tot zelfbewoning bewoning;
3. artikel 3.3: Verbod separate verkoop van een parkeerplaats;
4. artikel 3.7: Anti speculatiebeding (**NB**: niet van toepassing voor Villa Esplenada en Villa Oranje).

In deze akte komen de navolgende bepalingen voor die woordelijk luiden:

*{HET ZIJ UITDRUKKELIJK OPGEMERKT DAT ONDERSTAANDE BEPALINGEN NOG NIET DEFINITIEF ZIJN EN DAT DIE DUS NOG KUNNEN WIJZIGEN. DEZE BEPALINGEN ZIJN PAS DEFINITIEF ZODRA DE AKTE NOTARIEEL IS VERLEDEN EN IS INGESCHREVEN IN DE OPENBARE REGISTERS.}*

### **"G. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE ZANDVOORT**

*In de koopovereenkomst is vermeld, woordelijk luidende:*

*" Artikel 2 Algemene verkoopvoorwaarden\**

*Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Zandvoort 2020 (Bijlage 5) van toepassing. Zij vormen met deze overeenkomst een onverbrekkelijk geheel, met dien verstande dat:*

1. *hoofdstuk 1 integraal van toepassing is;*
2. *hoofdstuk 2 van toepassing is behoudens de artikelen die in deze overeenkomst zijn gewijzigd en artikel 2.12, lid 2, van de AVV.*
3. *van hoofdstuk 3 de volgende artikelen van toepassing zijn: artikel 3.1, artikel 3.2, artikel 3.3, artikel 3.4, artikel 3.7, artikel 3.9, artikel 3.11, artikel 3.12, artikel 3.13, artikel 3.15, artikel 3.18, artikel 3.19.*
4. *artikel 2.2, lid 3 door Partijen als volgt is gewijzigd: "De Koopprijs wordt vanaf 1 maart 2022 tot het moment waarop de koopprijs is voldaan geïndexeerd aan de hand van de door het Centraal Bureau*

- voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2006 (=100). Voor alle overige geldbedragen genoemd in de Koopovereenkomst geldt dat deze jaarlijks per 1 januari dan wel 1 juli worden volgens de hiervoor bepaalde index geïndexeerd volgend op de datum waarop de Koopovereenkomst is ondertekend.”
5. de in artikel 2.12, lid 1, en artikel 3.1, lid 1, van de AVV bedoelde bestemming de realisatie van het bouwplan in bijlage 1 wordt bedoeld.
  6. Artikel 3.3, lid 5, van de AVV aangevuld wordt met sub d. andere redenen van dringend persoonlijk belang (zults ter beoordeling van Gemeente).
  7. artikel 3.4 van de AVV wordt aangevuld met dien verstande dat het daar bedoelde aantal parkeerplaatsen gelijk staat aan de te realiseren aantal parkeerplaatsen conform de voor de ontwikkeling te verlenen omgevingsvergunning en daaraan ten grondslag liggende parkeerberekening van Spark (bijlage 6).
  8. Artikel 3.4, lid 2, is niet van toepassing op de parkeerplaatsen in het Verkochte die volgens de parkeerberekening in bijlage 6 aan de ontwikkeling van de watertoren worden toegerekend en aan de ontwikkelaar van de Watertoren worden verkocht en geleverd;
  9. artikel 3.7 niet van toepassing is op de koopwoningen in de categorie duur (> €388.929 van, prijspeil 2021)
  10. Het in artikel 3.9, lid 1, bedoelde tijdstip is zes maanden na juridische levering van het Verkochte.

Het bepaalde in artikel 2.13 van de AV is van toepassing op de artikelen 2 en 9 van deze Verkoopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Voor wat betreft de bepalingen die zien op realisatie van het ontwikkelplan 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.”

De voormelde van toepassing relevante zijnde artikelen van hoofdstuk 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden luiden woordelijk:

**“Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding**

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangegeven artikelen in de Koopovereenkomst en de AVV 2020, bij de Juridische Levering van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de Notariële Akte woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen van het eerste lid van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een

onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).

#### **Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichtingen**

1. De in de Koopovereenkomst en de AVV 2020 daartoe aangewezen artikelen blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene die het Verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.
2. De in het eerste lid bedoelde verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252, tweede lid, BW als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro)."

Ter uitvoering van het bovenstaande komen partijen overeen:

#### **I. KETTINGBEDING(EN)**

Het bepaalde in artikel 2.13 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 3.11, 3.12, 3.15 van de Algemene Verkoopvoorwaarden als ook op de artikelen 2 en 9 van de 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.

De betreffende artikelen van de Algemene Verkoopvoorwaarden luiden woordelijk (ná verwerking van de wijzigingen als hiervoor bepaald, waarbij de wijzigingen onderstreept zijn weergegeven):

#### **"Artikel 3.1 Bebouwing/Bouwplicht**

1. Koper is verplicht het Verkochte te be/verbouwen met/tot de in de Koopovereenkomst aangegeven bestemming.  
Binnen een half jaar na de Juridische Levering dient met de bouw/verbouw gestart te worden.  
Binnen 3 jaar na de Juridische Levering moet vervolgens de te stichten bebouwing/ de verbouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zonodig kan deze termijn nog door de Gemeente worden verlengd op basis van een door Koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek. Koper doet binnen twee weken na oplevering van de be/verbouwing per aangetekende brief melding daarvan aan de Gemeente.
2. Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 1 mag Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming vereist.
3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:  
Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW; Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3: 268 BW.
4. Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 2 is Koper aan de Gemeente zonder rechterlijke tussenkomst

*een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 500.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.*

5. *De in het tweede lid van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en één of meer derden gesloten koop- aannemingsovereenkomsten, waarbij Koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de Koopovereenkomst genoemde bebouwing te bouwen.*
6. *Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn van 3 jaar de (ver) bouw wel is gestart maar nog geen 50% van de door de Gemeente als reëel geschatte bouwtijd is verlopen is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen.*
7. *Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn van 3 jaar de bouw of verbouw is gestart en meer dan 50% van de (ver)bouw gereed is, verleent de Gemeente uitstel van de bouwplicht voor de periode van de door de Gemeente als reëel geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de be- of verbouwing moet geschieden, is Koper aan de Gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 6, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.*
8. *Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.*

### **Artikel 3.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht**

1. *Indien Koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is Koper verplicht het Verkochte op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente terug te kopen, tegen de bij aankoop aan de Gemeente betaalde Koopprijs. Op deze Koopprijs zal in plaats van vergoeding van kosten schade en rente - behoudens vrijstelling- door de Gemeente 10% worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de Gemeente kan worden gevorderd.  
Koper heeft in dit kader niet tijdig voldaan aan zijn bouwplicht indien niet binnen drie jaar na de Juridische Levering of binnen de conform lid 2 van artikel 3.1 (bouwplicht) verlengde termijn, de bebouwing/verbouwing voltooid of gebruiksklaar is.*
2. *Indien de Gemeente van dit recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente tenminste een maand van tevoren daarvan mededeling doen middels aangetekende brief aan Koper en de eventuele hypothecaire schuldeisers. Koper is verplicht om onvoorwaardelijk aan terugkoop en terug levering aan de Gemeente mee te werken en zal daartoe de notaris in de notariële akte - inzake de oorspronkelijke verkoop door de Gemeente aan Koper- reeds machtigen om in die situatie namens Koper het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente.*
3. *De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het Verkochte komen geheel voor rekening van Koper.*
4. *Koper is verplicht, binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na de terug verkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan dit door de Gemeente op kosten van Koper zal geschieden. Een eventuele vergoeding voor kosten van*

*onderzoek, sanering en maatregelen inzake bodem -en grondwaterverontreiniging maakt deel uit van de door Koper te vergoeden kosten.*

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

### **Artikel 3.3. Verplichting tot zelfbewoning**

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

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

  - a. *koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, danwel*
  - b. *koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.*
  - c. *Indien koper het bepaalde onder a of b niet nakomt is koper op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-. “*

*Indien Koper het in dit lid 3 bepaalde niet nakomt is Koper, op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-. per woning, onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.*
  4. *De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.*
  5. *Van de verplichting tot zelfbewoning kan door de Gemeente ontheffing worden verleend in de*

volgende gevallen:

- a. verandering van werkring van de Koper/koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van de Koper/koper of dienst echtgeno(o)t(e) of partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk van de Koper/koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
  - d. andere redenen van dringend persoonlijk belang (zulks ter beoordeling van Gemeente).
6. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

### **Artikel 3.4 Parkeerplaatsen: Aanleg, instandhouding en verbod separate verkoop**

1. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat Koper een conform de omgevingsvergunning bepaald aantal parkeerplaatsen op het Verkochte dient aan te leggen is Koper of diens rechtsopvolger tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de be/verbouwing voor zijn rekening en risico de van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken.  
Koper of zijn rechtsopvolger zal al datgene nalaten dat deze instandhouding en de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen in gevaar brengt. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
2. Het is niet toegestaan de gerealiseerde parkeerplaatsen separaat van de woningen te (laten) vervreemden. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat Koper op het Verkochte appartementen/woningen met bijbehorende parkeerplaatsen zal realiseren, dient elke gerealiseerde parkeerplaats in juridische zin aldus aan de woning/het woonappartement waarbij deze behoort te zijn verbonden, dat separate verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.  
Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op de parkeerplaatsen in het Verkochte die volgens de parkeerberekening in bijlage 6 aan de ontwikkeling van de watertoren worden toegerekend en aan de ontwikkelaar van de Watertoren worden verkocht en geleverd.
3. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.  
Het bepaalde in dit artikel wordt aangevuld met : ‘met dien verstande dat het daar bedoelde aantal parkeerplaatsen gelijk staat aan de te realiseren aantal parkeerplaatsen conform de voor de ontwikkeling te verlenen omgevingsvergunning en daaraan ten grondslag liggende parkeerberekening van Spark (bijlage 6)’.

### **Artikel 3.7 Anti-speculatiebeding**

1. Indien de eigendom van het Verkochte binnen tien jaren na de datum van de Juridische levering overgaat en daarbij de waarde van het Verkochte hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van het Verkochte, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de Gemeente.  
In geval de eigendom van het Verkochte overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de Juridische Levering, bedraagt dit percentage éénhonderd respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig of tien procent.

2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van het Verkochte tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.
- 3a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van het Verkochte vermeerderd met de aankoopkosten (ca 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b, en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de Gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.
- 3b. De indexering bedoeld onder a. geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.
4. Lid 1 geldt niet indien de eigendom overgaat krachtens:
  - a. de boedelmenging of erfrecht;
  - b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
  - c. scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echtscheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.
5. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.  
Artikel 3.7 is niet van toepassing is op de koopwoningen in de categorie duur (> €388.929 van, prijspeil 2021).

### **Artikel 3.11 Grondwaterhuishouding**

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

*intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:*

- a. de verplichting van Koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de Gemeente of van derden voorkomen;*
  - b. de aansprakelijkheid van de Koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de Gemeente of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.*
- 9. De Gemeente is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens Koper die, op of bij het Verkochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.*  
*Daarnaast wijst de Gemeente er op dat door gewijzigd duinwaterbeheer ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor de eventuele gevolgen waarvan de Gemeente bij deze volledig door Koper wordt gevrijwaard.*
- 10. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.*

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

- 1. De te realiseren woning(en), maatschappelijke voorzieningen en/of het commercieel onroerend goed dienen, in aanvulling op het daartoe in de Koopovereenkomst bepaalde, door Koper blijvend te worden aangesloten op het door of namens de Gemeente aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, welke door de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd.*  
*Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Voorzover de aanleg van openbare nutsvoorzieningen plaats vindt in openbaar gebied, dient de aanvraag in overleg met de Gemeente te geschieden.*
- 2. Alle aansluitkosten, daaronder in ieder geval begrepen de kosten van aanleg en de kosten voor verleggen, verplaatsen en herstel komen voor rekening van de Koper.*
- 3. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.*
- 4. Artikel 2.13 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.*

### **Artikel 3.15 Functiebescherming sociale en middel dure huur- en koopwoningen**

- 1. Koper c.q. zijn rechtsopvolger verplicht zich nadrukkelijk het in de Koopovereenkomst aangegeven percentage huur en/of koopwoningen in de sector sociaal danwel middelduur te realiseren, met de daarbij behorende voorwaarden zoals aangegeven in de Koopovereenkomst, en deze woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als sociale of middel dure huur-of koopwoning.*
- 2. Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om de te realiseren huur- of koopwoningen anders te (laten) gebruiken dan als sociale of middel dure huur-of koopwoningen.*

*Aan deze toestemming als bedoeld in lid 1 kan de Gemeente voorwaarden verbinden omtrent de faseering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van*



*het Verkochte als gevolg van deze omzetting.*

3. *De bepaling van de meerwaarde zal worden aangegeven in de Koopovereenkomst.*
4. *Deze bepaling geldt voor de periode zoals aangegeven in Koopovereenkomst. Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een kortere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd. Dit dient expliciet schriftelijk te worden vastgelegd.*
5. *Op het niet nakomen van het bepaalde in lid 1 en/of 2 is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst aan de Gemeente een boete verschuldigd van €200.000,- per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.*
6. *Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. In afwijking van artikel 2.13 lid 3 verbeurt de Koper in dit geval een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,- per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.*

*Artikel 2 van de Koopovereenkomst luidt woordelijk: {\* zie tekst hierboven in vermeld\*}*

*Artikel 9 van de Koopovereenkomst luidt woordelijk:*

**Artikel 9 Functiebescherming sociale huur en betaalbare koopwoningen**

1. *Koper c.q. zijn rechtsopvolger verplicht zich nadrukkelijk het in het stedenbouwkundige plan, zoals opgenomen in bijlage 1, aangegeven percentage huur en of koopwoningen in de sector sociaal danwel betaalbaar te realiseren, met de daarbij behorende voorwaarden zoals aangegeven in de Spelregels sociale en middel-dure huur van de gemeente Zandvoort, d.d. 18 augustus 2020, en deze woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als sociale huur- of betaalbare koopwoning.*
2. *De verhuurder van de sociale huurwoningen is bij voorkeur een toegelaten instelling cf. de Woningwet (een woningcorporatie). Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd.*
3. *Indien de sociale huurwoningen niet worden verhuurd door Pré Wonen of een andere toegelaten instelling, geldt dat éénmaal per jaar per woning de huurprijs dient te worden aangeleverd aan de Gemeente (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen. Daartoe wordt inzicht gegeven in een deel van de huuradministratie. Hierbij wordt de regelgeving inzake de bescherming van privacy uiteraard in acht genomen. De Gemeente zal vertrouwelijk omgaan met de verstrekte gegevens.*
4. *De functiebescherming geldt voor de periode van 25 jaar. Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een kortere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd.*
5. *Artikel 3.15 van de AVV 2020 is van toepassing voor zover in bovenstaande leden hiervan niet is afgeweken. De bepaling van de meerwaarde als bedoeld in artikel 3.15, lid 3, van de AVV 2020 geschiedt door onafhankelijk waardebeoordeling van de vervolgfunctie en in opdracht van de Gemeente."*

**II. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

*Het bepaalde in artikel 2.14 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 2.11 en 3.18 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.*

De betreffende artikelen van de Algemene Verkoopvoorwaarden luiden woordelijk (ná verwerking van de wijzigingen als hiervoor bepaald, waarbij de wijzigingen onderstreept zijn weergegeven):

**“Artikel 2.11 Gedoogplicht**

1. *Koper is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden. Indien de Gemeente dan wel een door de Gemeente aangewezen derde zulks verlangt, is Koper - daartoe tijdig aangezegd- verplicht te dulden en mee te werken dat ten laste van het Verkochte ter zake een erfdienstbaarheid dan wel een recht van opstal ten behoeve van de Gemeente dan wel van de betrokken derde zal worden gevestigd.*
2. *Koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid van dit artikel is aangebracht, niet te beschadigen en bevestigd te laten.*
3. *Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid, die de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
4. *Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*
5. *De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door derden veroorzaakte schade die voortvloeit uit de in dit artikel vastgelegde gedoogplicht.*
6. *Artikel 2.14 van de AVV 2020 is op dit artikel van toepassing.*

**Artikel 3.18 Asbest**

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

**WIJZE VAN OPLEGGING VERPLICHTINGEN AAN RECHTSOPVOLGERS**

**1. Vestiging kwalitatieve verplichting**

*In verband met het bovenstaande zijn partijen overeengekomen de hiervoor omschreven*

*verplichtingen van koper, voor zover die bestaan uit een dulden of een niet doen, in de vorm van een kwalitatieve verplichting op te leggen aan koper, zodat de hiervoor omschreven verplichtingen rusten op de eigenaar van het gekochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het gekochte, of een gedeelte daarvan, onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, de verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen, waarbij tevens mede gebonden zullen zijn degenen die van de recht-hebbende een recht tot gebruik van het gekochte 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.*

*Koper zal de hiervoor omschreven verplichtingen dulden.*

**2. Kettingbeding**

*In verband met het bovenstaande zijn partijen eveneens overeengekomen de hiervoor omschreven verplichtingen van koper, voor zover die niet bestaan uit een dulden of een niet doen en daardoor dus niet in de vorm van een kwalitatieve verplichting kunnen worden opgenomen, als ook de boeteregeling als hierboven omschreven, in de vorm van een kettingbeding op te leggen aan koper, inhoudende de verplichting voor koper de hiervoor bedoelde verplichtingen bij wijze van derdenbeding integraal op te leggen aan degene(n) die het gekochte, of een gedeelte daarvan, onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, de verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen, en deze verplichtingen in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen. Elke opvolgende vreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.*

*Koper verbindt zich ten opzichte van verkoper de in deze overeenkomst aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding. Verkoper aanvaardt dit kettingbeding.*

**3. 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 als gevolmachtigde voor die derden aangenomen.*

**III. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

**A. Vestiging erfdiensbaarcheden**

*Ter uitvoering van het bepaalde onder artikel "2.11 Gedoogplicht" vestigen verkoper en koper ten behoeve én laste van openbare gemeente grond (kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C nummer \*) en ten behoeve én laste van het bij deze akte gekochte (het kadastrale perceel gemeente Zandvoort, sectie C nummer \*), derhalve over en weer, al zodanige erfdiensbaarcheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder ander geldt dit voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen.*

**B. 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 als gevolmachtigde voor die derden aangenomen.*

**Disclaimer**

*Hoewel getracht is in deze bijlage zo volledig mogelijk te zijn is het mogelijk dat door veranderde omstandigheden en/of gewijzigde inzichten de noodzaak bestaat om in de betreffende leveringsakte aan de individuele kopers bijzondere bepalingen, erfdienstbaarheden of kwalitatieve bepalingen op te nemen die niet in deze bijlage zijn opgenomen.*

