
Bijlage 8. NIEUW TE VESTIGEN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

versie 30-09-2021

A. Inleiding

Naast de op te leggen bijzondere verplichtingen die staan opgenomen in Bijlage 7 behorende bij de koopovereenkomst Bad Zandvoort (waaronder onder meer begrepen:

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

zullen aan koper de navolgende verplichtingen worden opgelegd:

1. Verplichting tot afbouw Koper

1. Indien en voor zover Koper krachtens en onder het respecteren van de Aanneemovereenkomst niet de volledige aanneemwerkzaamheden door de Aannemer laat uitvoeren maar een deel voor eigen rekening en risico door derden (zoals een Aanneemovereenkomst zonder stucwerk, zonder keuken, etc) zijn partijen het navolgende overeengekomen.
2. Koper is verplicht jegens de Verkoper binnen zes (6) maanden na de oplevering door de Aannemer conform hetgeen is overeengekomen in de Aanneemovereenkomst de woning geheel gereed te hebben gemaakt voor bewoning.
3. In dit verband wordt verstaan onder "gereed tot bewoning":
 - de gehele indeling van de woning, onder andere de binnenwanden, binnendeuren, afwerkvloeren, plafonds, stucwerk, is gerealiseerd;
 - alle installaties, zoals onder andere water, elektra, verwarming, ventilatie, koeling, eventueel verplichte rookmelders zijn aangelegd in de desbetreffende ruimtes en zijn werkend;
 - alle armaturen, stopcontacten, schakelaars zijn geplaatst en aangesloten;
 - de badkamer en toiletruimte zijn volledig afgewerkt en ingericht;
 - het sanitair in de badkamer en toiletruimte is aangesloten en is werkend;
 - de keuken is volledig afgewerkt en ingericht, alle apparatuur zijn aangesloten door een erkend installateur en zijn werkend;
 - eventuele wijzigingen in de buitengevels zijn gerealiseerd.

4. Het risico dat de afbouw niet binnen gemelde termijn kan geschieden als gevolg van het niet tijdig verkrijgen van eventuele vergunningen, aangevraagd door of namens Koper, ligt geheel bij de Koper en kan Koper niet aanvoeren als een vorm van overmacht.
5. In geval de Koper niet voldoet aan zijn bovenomschreven verplichtingen is Koper voor elke dag dat hij later dan binnen zes maanden na de oplevering door de aannemer de woning gereed voor bewoning heeft gemaakt een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd jegens de Verkoper van vijfhonderd euro (€ 500,-) voor elke dag dat Koper in gebreke is, onverminderd het recht van Verkoper verdere schade, kosten en interessen op Koper te verhalen.

2. Aanbiedingsregeling bij vervreemding van een losse parkeerplaats

(alleen van toepassing bij de verkrijging van een tweede parkeerplaats of de verkrijging van een parkeerplaats door CV Watertoren)

In de akte van ondersplitsing van de stallinggarage is het volgende woordelijk opgenomen:

70.1 Inleiding

Omdat het registergoed wordt gesplitst in appartementsrechten, waarbij appartementsrechten ontstaan die naar hun aard dienstbaar zijn aan een appartementsrecht met bestemming woning (zoals in casu parkeerplaatsen) en deze een eigen goederenrechtelijke identiteit verkrijgen, zodanig dat daarover zelfstandig kan worden beschikt, ondersplitsing daaronder begrepen, is het volgende van toepassing doch uitsluitend en alleen ingeval sprake is van een verkrijging van:

1. *het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats zonder ook tegelijkertijd sprake is van een verkrijging van het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een woonappartement in het te realiseren project Bad Zandvoort; en/ óf*
2. *een tweede parkeerplaats (en de verkrijger dus al eigenaar is van zowel een appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een woonappartement in het te realiseren project Bad Zandvoort als ook van een appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een bijbehorende parkeerplaats),*

in verband met het door de gemeente Zandvoort opgelegde verbod tot separate verkoop van een parkeerplaats, zoals nader omschreven in artikel 42.

70.2 In elke akte van levering waarbij voor de eerste maal na totstandkoming van de onderhavige splitsing een daarbij ontstaan appartementsrecht wordt geleverd zonder ook sprake is van een verkrijging van het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een woonappartement in het te realiseren project Bad Zandvoort, wordt voor de uitvoering van een daartoe te sluiten overeenkomst een verbodsbepaling en boete- en kettingbeding opgenomen. Deze luidt als volgt:

1. *De eigenaar mag, zonder vooraf verkregen toestemming van het bestuur, het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, niet vervreemden of belasten met beperkte rechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen (tenzij dit tegelijkertijd plaatsvindt met de vervreemding of belasting van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een woning, waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is, aan dezelfde verkrijger).*

2. *De eigenaar van een appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, die toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk te vervreemden, is verplicht om met zijn koper overeen te komen dat aan die koper de volgende verplichting wordt opgelegd:*
- a. *De koper van een appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats is bij voorgenomen verkoop verplicht zijn appartementsrecht te koop aan te bieden aan de Vereniging van Eigenaars Parkeerlaag te Zandvoort.*
 - b. *De koper van het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats moet van de voorgenomen verkoop schriftelijk meedelen aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars Parkeerlaag te Zandvoort.*
 - c. *Als binnen een periode van één maand na de hiervoor onder b vermelde schriftelijke mededeling, geen koopovereenkomst met een van de eigenaars van Vereniging van Eigenaars Parkeerlaag te Zandvoort tot stand is gekomen, is de betreffende eigenaar vrij om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde, onder de voorwaarden dat:*
 - *dit niet gebeurt tegen een prijs die lager is – of in het algemeen tegen voorwaarden die gunstiger zijn – dan de prijs en voorwaarden die zijn aangeboden aan de Vereniging van Eigenaars Parkeerlaag te Zandvoort; en*
 - *het bestuur van de Vereniging van Eigenaars Parkeerlaag te Zandvoort heeft verklaard dat de koper zich voldoende het voldaan aan zijn onder a omschreven verplichting en daarom vrij is om het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats te verkopen en te leveren aan een derde. Het bestuur kan hierbij nadere voorwaarden stellen.*

Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na ontvangst van de in dit artikel 70 lid 2 onder b vermelde mededeling de bedoelde verklaring af te geven.

- d. *De koper is verplicht van de ondertekende koopovereenkomst en de leveringsakte een kopie aan het bestuur van de vereniging te geven.*
- e. *Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel 70 bedoeld moeten bij aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst worden gedaan.*
De datum van het ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling.
- f. *Bij niet-nakoming van het in dit artikel 70 lid 2 onder a tot en met e bepaalde is de koper in verzuim, en is hij zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars Parkeerlaag te Zandvoort verschuldigd, naast het recht van de vereniging om – voor de toekomst – nakoming en vergoeding van schade te vorderen.*

Deze bepalingen zijn niet van toepassing als tegelijkertijd over het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een woonappartement in het te realiseren project Bad Zandvoort en het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats wordt beschikt.

Als een eigenaar het hiervoor vermelde verbod overtreedt, is hij een geldboete aan de Vereniging van Eigenaars Parkeerlaag te Zandvoort verschuldigd. Het bedrag van deze boete wordt jaarlijks in de

vergadering vastgesteld. De geldboete is verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd.

De eigenaar is verplicht bij beschikking over bedoelde appartementsrechten als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging aan te nemen:

- a. alle verplichtingen die voortvloeien uit de hiervoor vermelde bepalingen;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van beperkte rechten, de onder a. én deze onder b. vermelde verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de vereniging als hiervoor omschreven.

Als de eigenaar dit niet doet, is hij de hiervoor vermelde boete verschuldigd aan de vereniging. Het verbod en de hiervoor onder a en b omschreven verplichtingen zijn niet van toepassing bij ruiling tussen eigenaren van appartementsrechten, die elk de bevoegdheid geven tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, beide deel uitmakende van het object.

3. Volmacht door Koper

In de akte van levering zal Koper een volmacht voor beperkte duur (te weten geldig tot twee (2) jaar ná oplevering van het laatste (woon)appartement van het Project Bad Zandvoort geven aan de medewerkers het kantoor van Krans Notarissen te Haarlem, ieder afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie, tot het eventueel nog nader vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het verkochte, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie, waaronder begrepen het vestigen van erfdienstbaarheden ten behoeve van naastgelegen percelen.

B. Wijze van oplegging verplichtingen aan rechtsopvolgers

1. Kwalitatieve verplichting

Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde zijn partijen overeengekomen de verplichtingen van de hiervoor omschreven zaken in de vorm van kwalitatieve verplichtingen, voor zover die bestaan uit een dulden of een niet doen, op te leggen, zodat de hiervoor aangewezen verplichtingen voortvloeiende uit hiervoor omschreven onder A blijven rusten op het gekochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het gekochte onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende 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.

2. Kettingbeding

In verband met het bovenstaande zijn partijen 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 omschreven hierna onder letter C, 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, waarbij tevens mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen, en deze verplichtingen in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woorde-lijk op te nemen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de ver- koper het beding aan.

C. Boeteregeling

In geval koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het gekochte hebben verkregen, de verplichtingen omschreven onder respectievelijk letter A en respectievelijk letter B niet nakomt is koper of diens rechtsopvolger of degene die een recht van gebruik van het gekochte hebben verkregen verplicht ten behoeve van de bedoelde vereniging van eigenaars een boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) te betalen door de overdragende partij die ondanks behoorlijke ingebrekestelling (met inachtneming van een termijn van ten minste dertig dagen) in gebreke blijft deze verplichting na te komen. Indien meer personen als overdragende partij optreden, zijn zij dit bedrag als hoofdelijke debiteuren verschuldigd. Genoemde boete laat onverlet de mogelijkheid van de de bedoelde vereni- ging van eigenaars jegens de overdragende partij alsnog nakoming te vorderen en aanvullende scha- devergoeding te eisen.

D. 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.

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 bijzon- dere bepalingen, erfdienstbaarheden of kwalitatieve bepalingen op te nemen die niet in deze bijlage zijn opgenomen.