

Verklaring:

Onroerende Zaken Hyp4 in deel 89393 nummer 111 omvat:

- Oorspronkelijk stuk 20240830002646
- Verbetering 20240905002602

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
30-08-2024 om 12:29 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 89393 nummer 111.

De bewaarder.

Dossier: 102140/JKL

**LEVERING BLOOT EIGENDOM,
KWALITATIEVE VERPLICHTING
EN KETTINGBEDING**

Heden, dertig augustus tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw Samaya Phylcia Nawidjaja, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Utrecht op veertien maart negentienhonderd éénennegentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Velsen**, gevestigd te IJmuiden, kantoorhoudende te 1971 EN IJmuiden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50115634, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders de dato zesentwintig juni tweeduizend vierentwintig, met kenmerk 1704854, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht,
de gemeente hierna te noemen: **verkoper** en/of **de gemeente**;
2. mevrouw mr. Maleika Ndella van Buuren, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op negentwintig mei negentienhonderd vijffennegentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

hierna te noemen: **koper**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

Overeenkomst van koop/levering

Verkoper en koper hebben, blijkens een op elf respectievelijk achttien juli tweeduizend vierentwintig ondertekend koopcontract, hierna aangeduid met: **het koopcontract**, een koopovereenkomst gesloten, op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt:

Omschrijving registergoed

het bloot-eigendom van een perceel grond met de daarop gestichte opstal van een bedrijfspand met ruimte voor productie en opslag en kantoor, plaatselijk bekend te **1991 JE Velsbroek, Zadelmakerstraat 64**, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E, nummer 1602, ter grootte van drie are en vijfenzestig centiare, belast met het voortdurend recht van erfpacht ten behoeve van koper, op de daarop gestichte opstal van een bedrijfspand met ruimte voor productie en opslag en kantoor, hierna ook aangeduid met **het verkochte**.

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt: [REDACTED].

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

1. Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
2. Overdrachtsbelasting is verschuldigd tegen een tarief van tien vier tiende procent (10,4%) op grond van **artikel 14 lid 1 van de Wet op belastingen van**

rechtsverkeer.

3. Koper verklaart dat de grondslag voor de overdrachtsbelasting bestaat uit voormelde koopprijs ad [REDACTED].
4. Over voormelde grondslag is overdrachtsbelasting verschuldigd tegen een tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) zijnde [REDACTED].

Kwijting

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijktens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van Brummelhuis Notarissen.

Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.

Voorgaande verkrijging

De gemeente heeft het verkochte verkregen (als onderdeel van een groter perceel) door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, voormalige vestiging te Amsterdam, op zestien maart negentienhonderdzevenentachtig in register Hypotheken 4, deel 8641, nummer 6, van een afschrift van een akte van levering, op dertien maart daarvoor verleden voor de destijds te Velsen standplaats hebbende notaris E.R. Boeser, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, en afstand van de rechten tot ontbinding op grond van artikel 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboekmede in verband met een akte houdende rectificatie op dertien november negentienhonderdzevenentachtig verleden voor genoemde notaris Boeser te Velsen, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde openbare registers op zestien november negentienhonderdzevenentachtig in register Hypotheken 4 in deel 8917 nummer 40.

Bepalingen koopovereenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1**Kosten**

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2**Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.**

1. Verkoper levert aan koper een registergoed dat:
 - a. onvoorwaardelijk is, niet is opgezegd en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook,
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt.

Artikel 3**Baten en lasten, risico.**

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Garanties

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Bijzondere lasten en beperkingen

Blijkens artikel 6 van de koopovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat de bij uitgifte in erfpacht van het perceel opgenomen kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen op het perceel blijven rusten. De voorwaarden waaronder het perceel in erfpacht werd uitgegeven zijn -voor zover vanaf heden nog van toepassing- de volgende:

“BEPALINGEN UITGIFTE GROND IN ERFPACHT

Enzovoorts; en

“Artikel 7

Overneming verplichtingen

De erfpachter is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de Bijzondere Bepalingen, van de gemeente over te nemen en na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voorzover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen.”

Enzovoorts; en

“Artikel 21

Verplichtingen van de erfpachter

- I. De erfpachter is verplicht uitvoering te geven aan het navolgende:*
- a. de grond en de daarop aanwezige opstallen in zodanige staat te (brengen en te) houden dat deze de in de notariële akte aangegeven bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en de opstallen zo nodig tijdig te vernieuwen, indien zulks in verband met het onderhoud noodzakelijk is te achten;*
 - b. overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:96 BW worden de gewone lasten en herstellingen door de erfpachter gedragen. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:96 BW is de erfpachter zowel verplicht om de buitengewone lasten die op de onroerende zaak drukken te voldoen als om de buitengewone herstellingen daarvan te verrichten. De gemeente is noch verplicht tot het verrichten van gewone herstellingen, noch van buitengewone herstellingen;*
 - c. tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook geheel of gedeeltelijk zijn tenietgegaan. De erfpachter is daarom ook verplicht alle opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren;*
 - d. hij dient voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als omschreven onder II, lid a., van dit artikel die burgemeester en wethouders danwel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
- II. De erfpachter is verplicht te gedogen:*
- a. dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden. Deze openbare voorzieningen kunnen ofwel eigendom zijn van de gemeente ofwel van andere overheidslichamen en/of van al dan niet geprivatiseerde (nuts) bedrijven.*
 - b. Al hetgeen ingevolge het bepaalde onder II, lid a. is aangebracht bevestigd te laten.*
 - c. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, onderhouden (herstellen inbegrepen) en/of vernieuwen van de zaken als bedoeld onder II, lid a. zal door en voor rekening van de desbetreffende eigenaar van die voorzieningen worden hersteld of indien de erfpachter dat wenst aan de erfpachter worden vergoed.*
 - d. De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld onder II, lid a. door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*
- III. Vrijstelling door burgemeester en wethouders van verplichtingen in het kader van dit artikel Burgemeester en wethouders kunnen op basis van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek de erfpachter vrijstelling verlenen van de onder I, lid e. genoemde verplichtingen.*
- Aan een vrijstelling kunnen voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 34, onder II.”*

Enzovoorts; en

“Artikel 27

Gebruiksbeplating

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

- a. *het perceel te gebruiken anders dan voor de doeleinden als vermeld in de Bijzondere Bepalingen;*
- b. *het gebruik n/of de bestemming van de grond en van de daarop te bouwen (of reeds gebouwde) opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming én/of ontheffing van burgemeester en wethouders, welke toestemming én/of ontheffing ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging " kan worden verleend.*
- c. *de bij de aanvang van zijn recht op de grond aanwezige of later daarop gebouwde opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, aan welke vergunning voorwaarden kunnen worden verbonden;*
- d. *op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen waarvan naar het schriftelijk oordeel van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, welke toestemming ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;*
- e. *de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen en het hebben van voorwerpen waarvan naar het schriftelijke oordeel van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is."*

Enzovoorts; en

Artikel 29

Kettingbeding

- a. *De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bij de overdracht van het erfpachtrecht op het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete aan de gemeente van tien keer de jaarlijkse canon danwel indien de canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van de hoogte van de afkoopsom, en met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de meerdere schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze als onder a. is bepaald, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding bij de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan de rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

Artikel 30

Kwalitatieve verplichtingen

Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 18, 21 onder

II, 27, 40 onder I, 45 (lid a.), 48 en 49 onder II, als kwalitatieve verplichtingen op de onroerende zaak rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op diegene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.

Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers. ”

Enzovoorts; en

“Artikel 40

Verbodsbepalingen I.

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

- a. het aan hem in erfpacht uitgegeven perceel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen;*
- b. het erfpachtrecht en het op het in erfpacht uitgegeven perceel gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders;*
- c. tot het samenvoegen van erfpachtrechten over te gaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.*
- d. het perceel naar de geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging te (laten) verontreinigen respectievelijk verontreinigd te laten na verontreiniging die tijdens de duur van het erfpachtrecht anderszins mocht zijn veroorzaakt.*

De gemeente heeft te allen tijde het recht hierop daadwerkelijk controle uit te oefenen. De erfpachter is bij nietnaleving van deze verplichting een boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van één procent (1 %) van de jaarlijkse canon danwel indien d" canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van tien honderdste procent (0,10 %) van de afkoopsom voor iedere dag dat hij nalatig is om datgene te doen dat nodig is om de verontreiniging " te verwijderen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om de erfpacht op te zeggen (conform het gestelde in artikel 87, tweede lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). Overeenkomstig het bepaalde in artikel 49, onder II, lid d., dient de erfpachter bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten een bodemonderzoek uit te voeren. De erfpachter is tegenover de gemeente aansprakelijk voor alle schade die de gemeente ondervindt door nietnaleving van deze bepaling.

II. Verlenen toestemming door burgemeester en wethouders in het kader van dit artikel. Burgemeester en wethouders beslissen binnen twee maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld onder I, leden a., b. en c. Zij kunnen deze termijn ten hoogste eenmaal met twee maanden verlengen. Indien binnen twee (casu quo vier) maanden niet op het verzoek is beslist zonder dat een en ander aan de erfpachter is toe te rekenen wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 34, onder II, alsmede die welke betrekking hebben op het onderhoud van de opstallen nadat de splitsing zal hebben plaatsgehad.

Artikel 41 Boetebepaling bij nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting

- a. Tenzij in deze Algemene Bepalingen en/of de Bijzondere Bepalingen een andere (op een bepaalde situatie aangepaste) boeteregeling is getroffen verbeurt de erfpachter bij elke nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting die*

hem ingevolge deze Algemene Bepalingen en de Bijzondere Bepalingen is opgelegd behoudens herstel overeenkomstig artikel 42 na ingebrekestelling en in verloop van de daarin gestelde termijn een door burgemeester en wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tien maal het bedrag van de jaarlijks verschuldigde canon, zulks ten bate van de gemeentekas.

Indien de erfpachter de erfpachttermijnen door betaling van een afkoopsom als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 2, en in artikel 33, lid a., heeft voldaan word" voor de bepaling van de boete de canon gehanteerd die verschuldigd zou zijn als ware het een uitgifte in erfpacht waarbij met ingang van het jaar waarin de nietnakoming schriftelijk ter kennis is gebracht van de erfpachter de canon voor een periode van vijf jaar is vastgesteld. Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de erfpachter zich het recht voor om bij nietnakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

- b. Tegen de oplegging van een boete als bedoeld in lid a. kan de erfpachter in beroep komen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd bij zijn beslissing op dit beroep wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de in de ingebrekestelling gestelde termijn te lopen vanaf de dag waarop de gemeenteraad de beslissing neemt."*

Enzovoorts; en

"Artikel 45

Bezwaren en overgang enzovoort van het erfpachtrecht

Enzovoorts; en

- "b. Overdracht van het erfpachtrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van het perceel grond door anderen wordt verkregen, splitsing van het erfpachtrecht, verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, inbreng in een (andere) vennootschap alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijk rechthebbenden moet bij notariële akte geschieden. De erfpachter is verplicht in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend op te nemen of daarnaar te verwijzen.*

- c. Onverminderd het gestelde in artikel 17 is de erfpachter verplicht de overdracht van het erfpachtrecht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van overdracht/vestiging schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht geldt ook voor de andere in lid b. bedoelde gevallen. De nieuwe erfpachter, de ondererfpachter of de verkrijger van een beperkt gebruiksrecht als bedoeld in lid b. is verplicht om binnen een maand op zijn kosten een authentiek afschrift van de akte van zijn verkrijging aan burgemeester en wethouders te overleggen.*

"Artikel 49

Doen eindigen van het erfpachtrecht door de erfpachter"

Enzovoorts;

"II. Opzeggen erfpachtrecht door erfpachter na wijziging Algemene Bepalingen

- c. Bij het doen eindigen van het recht ingevolge het bepaalde onder II. lid a. zal de erfpachter de in erfpacht uitgegeven grond met de opstallen binnen één maand na afloop van het lopende tijdvak ter vrije beschikking van de gemeente moeten stellen.*
- d. De erfpachter dient bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten een*

bodemonderzoek uit te voeren.”.

Aanvaarding door koper

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

Kwalitatieve verplichting

Blijkens artikel 5 van de koopovereenkomst zijn partijen de volgende kwalitatieve verplichting overeengekomen:

1. Het is koper niet toegestaan om de grondstrook gelegen voor de rooilijn te gebruiken voor opslagdoeleinden, maar uitsluitend voor parkeerdoeleinden.
2. Buiten het bebouwde gedeelte van het perceel is de opslag van kratten en dergelijke verboden.
3. Partijen komen overeen dat de verplichting als bedoeld in 1 en 2 als kwalitatieve verplichting op het perceel rust en dat deze verplichting van rechtswege zal overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.
4. Deze verplichting wordt bij deze als kwalitatieve verplichting vastgelegd in de onderhavige akte en zal worden ingeschreven in de openbare registers.

Kettingbeding

Blijkens artikel 4 van de koopovereenkomst zijn partijen de oplegging aan koper van het volgende kettingbeding overeengekomen:

1. De koper is verplicht om op het eigen terrein voor voldoende parkeergelegenheid zorg te dragen. De voor de rooilijn gelegen grondstrook moet van een aanvaardbare verharding worden voorzien en mag uitsluitend voor parkeerdoeleinden worden gebruikt.
2. De koper is verplicht het perceel te allen tijde afgescheiden te houden van de aangrenzende grond en de openbare weg.
3. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het in de vorige leden bepaalde bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in artikel 1. en 2. bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van vijfduizend euro (€ 5.000,00) met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meerdere schade te vorderen.
4. Op gelijke wijze als onder 3 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in 1. en 2., als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden.
5. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het gestelde in 4 aan.

Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013 van de gemeente Velsen

Blijkens de koopovereenkomst zijn op de koop en levering van toepassing de Algemene voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013, met uitzondering van

de artikelen 6 en 7, behoudens voor zover daarvan bij de koop niet is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het verkochte niet mogelijk is. Deze algemene voorwaarden, waarin een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding voorkomen, luiden als volgt.

“Artikel 1 Begripsomschrijving

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

afleveren: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak;

Bijzondere Voorwaarden: de in de koopovereenkomst vermelde voorwaarden die tot de kern van de overeenkomst behoren;

consumentenrente: de wettelijke rente die van toepassing is op alle niet-handelstransacties overeenkomstig artikel 6: 119 Burgerlijk Wetboek;

gemeente: gemeente Velsen, Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden, postadres: postbus 465, 1970 AL IJmuiden;

handelsrente: de wettelijke rente die van toepassing is op alle handelstransacties overeenkomstig artikel 6: 119a Burgerlijk Wetboek;

handelstransactie: een transactie met een onderneming, zijnde een rechtspersoon of een natuurlijk persoon, die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, bijvoorbeeld door deze te betrekken, en/of feitelijke werkzaamheden in en/of op uit te voeren en/of het af te palen;

koopovereenkomst: de overeenkomst waarbij de eigenaar zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor de overeengekomen koopprijs te betalen met de daarbij behorende Algemene en Bijzondere Voorwaarden;

koopprijs: de prijs die in de Bijzondere Voorwaarden als tegenprestatie voor de onroerende zaak is overeengekomen;

koper: één of meerdere natuurlijke- en/of rechtspersonen die één of meerdere onroerende zaken van de gemeente aankopen;

levering: overdracht;

niet-handelstransactie: een transactie met een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

notariële akte: een door de notaris opgemaakte akte die in de openbare registers zal worden ingeschreven;

onroerende zaak: de grond, de met de grond verenigde beplanting, alsmede de gebouwen en/of werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en/of werken;

openbare registers: de kadastrale registers waarin feiten die voor de rechtstoestand van een onroerende zaak van belang zijn, worden ingeschreven;

overdracht: juridische eigendomsovergang van de onroerende zaak en van de eventueel daarop rustende rechten en/of verplichtingen door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;

perceel: de onroerende zaak.

Artikel 2 Legitimering door de koper

- 1 De koper dient op verzoek van de gemeente zijn legitimatiebewijs aan haar te overleggen.
- 2 Indien de koper is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken dient hij een bewijs van die inschrijving aan de gemeente te overleggen.
- 3 Als de koper wordt vertegenwoordigd door een gemachtigde dient de gemachtigde naast zijn legitimatiebewijs tevens zijn door de koper ondertekende machtiging te overleggen.

Artikel 3 Ondertekening van de koopovereenkomst

- 1 *Het college van burgemeester en wethouders dan wel de op basis van het geldende Mandaatbesluit daartoe bevoegde persoon is bevoegd tot verkoop.*
- 2 *De ondertekening van de koopovereenkomst door de burgemeester of door de op basis van het geldende Mandaatbesluit daartoe bevoegde persoon geldt als bekrachtiging van de koopovereenkomst door de gemeente.*

Artikel 4 Overdracht op naam van een derde

- 1 *Onder zijn hoofdelijke medeaansprakelijkheid heeft de koper het recht de overdracht te laten plaatsvinden op naam van een door hem nader te noemen derde, mits deze, blijkens een daartoe strekkende schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, door de gemeente als koper wordt aanvaard.*
- 2 *De hoofdelijke aansprakelijkheid van de eerste koper eindigt op het moment van de overdracht ten behoeve van de nader te noemen derde.*

Artikel 5 Kosten, rechten en belastingen

- 1 *Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en de levering en aflevering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting, de notariële kosten en het kadastrale recht, de kosten van kadastrale opmeting, het opmaken van de akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede het onderzoek naar de eventueel aanwezige zakelijke rechten, zijn voor rekening van de koper.*
- 2 *Alle lasten en/of belastingen die op het perceel worden geheven komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de ondertekening van de notariële akte dan wel met ingang van een nader in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen datum voor rekening van de koper.*

Artikel 6 Waarborgsom

- 1 *Binnen tien dagen na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door de koper betaalt de koper een tiende gedeelte van de koopprijs -afgerond naar boven tot een euro- als waarborgsom op een nader door de gemeente op te geven bankrekening.*
Over de waarborgsom wordt door de gemeente geen rente aan de koper vergoed.
- 2 *Indien de waarborgsom niet binnen tien dagen na de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst door de koper aan de gemeente is voldaan, is de koper aan de gemeente de wettelijke rente (handelsrente c.q. consumentenrente) over deze waarborgsom verschuldigd, te berekenen over de periode vanaf de datum van de ondertekening door de koper van de koopovereenkomst tot de datum van de betaling van het bedrag van de waarborgsom.*
- 3 *Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzesentwintig dagen gesteld.*

Artikel 7 Rente

- 1 *Tenzij in de Bijzondere Voorwaarden anders is bepaald, zal door de koper aan de gemeente rente worden betaald, te berekenen over de koopprijs ná aftrek van de waarborgsom, zulks over het tijdvak aanvangende vier weken ná de dag waarop de koopovereenkomst door of namens de burgemeester is ondertekend tot de datum van overdracht c.q. op de datum van voldoening van de koopprijs aan de gemeente.*
- 2 *Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzesentwintig dagen gesteld.*

- 3 *Het te hanteren rentepercentage wordt door de gemeente vastgesteld in de daarvoor bestemde Nota Grondprijzen of in de daarvoor in de plaats komende regeling.*

Artikel 8 Overdracht

- 1 *De notariële akte wordt verleden binnen een door de gemeente in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen termijn.*
- 2 *De koper meldt de gemeente welke notaris met het verlijden van de notariële akte moet worden belast.*
- 3 *Ter zake van de overdracht moet de koper bij de notariële akte domicilie kiezen ten kantore van de notaris die met de uitvoering van die akte is belast.*
- 4 *De koper kan het perceel pas in gebruik nemen zodra de notariële akte is ondertekend.*
- 5 *In afwijking van het in het vorige lid gestelde kan de gemeente schriftelijk toestemming geven om het perceel aan de koper af te leveren vóór de datum van overdracht. Gemeente kan aan haar schriftelijk te geven toestemming voorwaarden stellen.*
- 6 *Indien de gemeente het perceel vóór de datum van overdracht aan de koper aflevert, dient de koper vóór de datum van ingebruikneming de koopsom, de waarborgsom ex artikel 6 en de eventueel daarover verschuldigde rente ex artikel 6 lid 2, de verschuldigde rente ex artikel 7, en de eventueel verschuldigde omzetbelasting, volledig te hebben voldaan. Tevens dient de koper de door hem gekozen notaris te informeren over de eerdere ingebruikneming.*
- 7 *De aflevering vóór de datum van overdracht en de aanvaarding van het perceel wordt schriftelijk door partijen vastgelegd.*
- 8 *De koper is verplicht om zijn medewerking te verlenen aan de overdracht binnen de daarvoor in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen periode.*
- 9 *Indien de koper niet meewerkt om de overdracht te doen plaatsvinden, heeft de gemeente de bevoegdheid om of de nakoming van de koopovereenkomst te vorderen of de koopovereenkomst te ontbinden, zulks ná daartoe strekkende schriftelijke ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn. In dat geval is de waarborgsom ex artikel 6 en de eventueel daarover verschuldigde rente op grond van artikel 6 lid 2 als onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente verbeurd.*

Artikel 9 Grenzen van het perceel

- 1 *De koper verplicht zich te houden aan de door partijen overeengekomen dan wel aan de door het Kadaster vastgelegde grenzen.
De koper is verplicht de door of namens de gemeente uitgezette punten ten behoeve van het bepalen van de overeengekomen grenzen in stand te laten. Het risico van de niet of niet-behoorlijke instandhouding van die door of namens de gemeente uitgezette punten berust bij de koper. De kosten van eventuele herhaalde uitzetting en/of aanwijzing komen voor rekening van de koper.*
- 2 *Bij het oprichten en/of doen oprichten van gebouwen en/of bouwwerken is de koper verplicht om vóóraf overleg te plegen met de met de toetsing en verlening van aangevraagde vergunningen belaste afdeling en met de met het uitmeten van terreinen belaste afdeling van de gemeente, zulks in verband met de juiste uitzetting van deze gebouwen en/of bouwwerken binnen de overeengekomen grenzen van het perceel.*

Artikel 10 Over- of ondermaat

- 1 *In de Bijzondere Voorwaarden wordt bepaald of een eventueel verschil tussen de werkelijke grootte (zoals die door het Kadaster wordt vastgesteld) en de grootte, zoals die in de Bijzondere Voorwaarden is vermeld, aanleiding geeft tot verrekening.*
- 2 *Wanneer verrekening plaatsvindt, geschiedt zulks op basis van de in de Bijzondere Voorwaarden vermelde koopprijs per m². Partijen zijn in het kader van een eventuele verrekening geen rentevergoeding verschuldigd.*
- 3 *Vershil tussen voormelde werkelijke -door de landmeter van het Kadaster vastgestelde- grootte en de in de Bijzondere Voorwaarden opgegeven geschatte maat zal aan geen der partijen enig recht verlenen, behoudens verrekening tussen partijen op grond van lid 2.*
- 4 *Er vindt geen verrekening plaats van de reeds betaalde rente(n).*
- 5 *Een verschil van 2 m² of kleiner komt niet voor verrekening in aanmerking.*
- 6 *Bij gebreke van een bepaling zoals bedoeld in lid 1 wordt aangenomen, dat geen verrekening plaatsvindt.*

Artikel 11 Gebruik van het perceel

Het is de koper niet toegestaan het perceel te gebruiken in strijd met het overeengekomen gebruik en/of bestemming, zoals dat is vermeld in de Bijzondere Voorwaarden.

Artikel 12 Staat van het perceel

- 1 *Het perceel wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt:*
 - a. *op het moment van de overdracht; of*
 - b. *-indien het perceel reeds voordien door de koper in gebruik is genomen- bij die ingebruikneming.*
- 2 *Het perceel is met ingang van het moment van tekenen van de notariële akte van levering voor rekening en risico van koper, tenzij het perceel reeds voordien in gebruik is genomen, in welk geval het risico met ingang van de dag van ingebruikneming overgaat op koper.*
- 3 *Het perceel wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen doch overigens met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen.*
- 4 *De gemeente geeft in de notariële akte kennis van de haar bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en overige lasten en/of beperkingen.*
De koper aanvaardt deze lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk. De koper is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de notariële akte, na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen.
- 5 *Naast het gestelde in lid 4 aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en/of beperkingen die:*
 - a. *in de openbare registers zijn ingeschreven,*
 - b. *voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of*
 - c. *voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.*
- 6 *De gemeente staat er voor in, dat zij bevoegd is het perceel in eigendom over te dragen.*

Artikel 13 Tenietgaan van het perceel

Indien het perceel door overmacht vóór het tijdstip van risico-overgang zoals bedoeld in artikel 12 lid 2 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden tenzij binnen vier weken daags ná het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen datum van overdracht:

- a de koper uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan de koper op de overeengekomen datum van overdracht het perceel aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt met alle rechten, uit welke hoofde ook, die de gemeente ter zake van het onheil jegens derden toekomen, dan wel*
- b de gemeente verklaart de schade binnen vier weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de eerder overeengekomen datum van overdracht verschuift naar de dag volgend op die waarop de vier weken zijn verstreken. Indien herstel binnen vier weken niet ten genoegen van de koper plaatsvindt, dan is de koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper binnen veertien dagen ná die vier weken schriftelijk verklaart gebruik te willen maken van het hem onder sub a toegekende recht, in welk geval de overdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.*

Artikel 14 Archeologie

- 1 In de bodem van het perceel kunnen zaken en/of omstandigheden worden aangetroffen die kunnen worden aangemerkt als archeologische monumenten in de zin van de Monumentenwet.
Indien bij de bebouwing/herontwikkeling van het perceel wezenlijke veranderingen in de bodemgesteldheid plaatsvinden, moet de koper een verkennend bureauonderzoek uit laten voeren naar de archeologische monumenten in het perceel. Over de vraag wanneer sprake van wezenlijke veranderingen in de bodemgesteldheid en aan welke eisen een verkennend bureauonderzoek dient te voldoen dient de koper in overleg met de gemeente te treden.*
- 2 Wanneer uit het onder lid 1 bedoelde bureauonderzoek volgt, dat het perceel een archeologische potentie heeft, is de koper op basis van de Monumentenwet, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid verplicht, voor zijn rekening een inventariserend vooronderzoek op het perceel te laten uitvoeren door een gecertificeerd archeologisch bedrijf (booronderzoek met bijbehorend plan van aanpak).
De resultaten van dit vooronderzoek kunnen leiden tot verdere verplichtingen op te leggen aan de koper, die deze aanvaardt en zal uitvoeren.*
- 3 Indien de hoogte van de kosten van de onder lid 2 bedoelde verdere verplichtingen hiertoe voor de koper in redelijkheid aanleiding geven, kan de koper voor de eigendomsoverdracht, de koopovereenkomst ontbinden.*
- 4 Indien de koper zich beroept op lid 3, zijn de kosten van de uitgevoerde onderzoeken voor rekening van de koper.*

Artikel 15 Bodemgesteldheid

- 1 De gemeente staat ervoor in, dat het perceel voldoet aan datgene dat de koper - gelet op het overeengekomen gebruik of de overeengekomen bestemming - redelijkerwijs mag verwachten.
Met name staat de gemeente ervoor in, dat het perceel op het moment van levering vrij is van een zodanige bodemverontreiniging die in de weg zou staan aan vorengenoemd gebruik of bestemming zoals die geldt op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst ten aanzien van het perceel en met inachtneming*

van de op dat moment geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging.

- 2 *Wanneer vóór de overdracht zou blijken dat de bodem van het perceel niet dan wel niet geheel geschikt is voor het met de koper overeengekomen gebruik of bestemming laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds het ontbinden van de koopovereenkomst en anderzijds het voor rekening van de gemeente saneren c.q. het geschikt maken van het verkochte voor de overeengekomen bestemming of gebruik, met dien verstande dat de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal niet meer zullen bedragen dan 20 % van de koopprijs van het perceel.*
Indien de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal meer bedragen dan 20% van de koopprijs, laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds ontbinding van de overeenkomst en anderzijds vermindering van de koopprijs van het perceel met 20% zonder dat de koper daarnaast recht heeft op schadevergoeding. Koper heeft dan wel de verplichting tot sanering van het perceel.
- 3 *In geval van ontbinding zal aan de koper de aan de gemeente reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs (vermeerderd met eventueel reeds betaalde rente op grond van artikel 7) worden gerestitueerd.*
In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.

Artikel 16 Verplichting tot zelfbewoning en boete

- 1 *Wanneer het perceel wordt c.q. is aangewend ten behoeve van (de realisering van) woonruimte is de koper verplicht het perceel uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.*
- 2 *Het bepaalde in lid 1 vervalt, nadat de koper het perceel drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het perceel.*
- 3 *Indien het perceel binnen drie jaar, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het perceel, aan een derde wordt vervreemd, is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd, te weten 50 % van de door de koper gerealiseerde koopprijs.*
- 4 *Geen boete is verschuldigd, indien:*
 - a *het perceel wordt verkocht op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek;*
 - b *het perceel wordt verkocht in verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek);*
 - c *de koper schriftelijke toestemming van de gemeente heeft gekregen. De gemeente kan hieraan voorwaarden verbinden.*
- 5 *De toestemming zoals bedoeld in lid 4 sub c wordt in ieder geval verleend in geval van:*
 - a *verandering van de werkring van de koper of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 - b *overlijden van de koper of diens levenspartner;*
 - c *ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding c.q. ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;*
 - d *noodzakelijke verhuizing in verband met de gezondheid van de koper en/of zijn levenspartner en/of van (één van) zijn gezinsleden.*

De koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente aan te kunnen tonen.

- 6 *Indien de koper zich niet heeft ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het in lid 2 bedoelde adres van het perceel, wordt aangenomen dat de koper niet drie achtereenvolgende jaren op bedoeld adres heeft gewoond en dat de koper, in geval van vervreemding, het perceel heeft vervreemd binnen drie jaar. De boete zoals vermeld in lid 3 is dan onverkort van toepassing.*
- 7 *Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de koper die met instemming van de gemeente voor derden bouwt, maar is wel van toepassing op degene (zijnde de derde) die van deze bouwer/koper verkrijgt.*

Artikel 17 Vergunningen e.d.

- 1 *Indien nodig zal de koper voor eigen rekening en risico de daartoe vereiste vergunningen en/of toestemmingen aanvragen. Het risico van het niet verkrijgen daarvan is voor (rekening van) de koper.*
- 2 *Het niet verkrijgen van de vereiste vergunningen en/of toestemmingen is geen grond voor ontbinding van de koopovereenkomst.*

Artikel 18 Aansluiting nutsvoorzieningen

De koper dient voor eigen rekening en risico het perceel op de door hem gewenste nutsvoorzieningen aan te laten sluiten.

Artikel 19 Verplichtingen van de koper

- 1 *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven het perceel door of namens de gemeente is aangebracht, door of namens gemeente wordt onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven het perceel zal worden aangebracht en/of onderhouden.*
- 2 *De koper is tevens verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van voorzieningen in, op en/of boven het perceel door of namens een derde is aangebracht, door of namens die derde wordt onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van die voorzieningen in, op en/of boven het perceel zal worden aangebracht en/of onderhouden.*
- 3 *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge de leden 1 en 2 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
- 4 *Alle schade aan het eigendom van de koper die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen en/of onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) door of namens de gemeente van de in lid 1 bedoelde zaken zal door of namens en voor rekening van de gemeente worden hersteld of -indien de koper dat wenst- aan de koper worden vergoed.*
- 5 *De koper is verplicht -voor zover in redelijkheid van hem geveerd kan worden- voor eigen rekening en risico die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als omschreven in leden 1 en 2.*
- 6 *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die als gevolg van zijn toedoen en/of nalaten is ontstaan aan de in leden 1 en 2 bedoelde zaken, ook voor die zaken die eigendom zijn van derden.*
- 7 *De koper vrijwaart de gemeente tegen eventuele vorderingen inzake schadevergoeding van derden die mogelijkerwijs ook zaken in, op en/of boven het perceel in eigendom kunnen hebben.*

Artikel 20 Appartementrecht

- 1 *Indien het perceel een appartementsrecht betreft, aanvaardt de koper uitdrukkelijk alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van splitsing, het reglement en de statuten van de Vereniging van Eigenaars.*
- 2 *De koper verplicht zich tot naleving van de in lid 1 bedoelde verplichtingen.*
- 3 *Het perceel omvat tevens het aandeel in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen ten tijde van de overdracht. Genoemd aandeel kan aan verandering onderhevig zijn. De gemeente staat er niet voor in dat het aandeel ten tijde van de feitelijke levering gelijk is aan het aandeel ten tijde van het tot stand komen van de koop of enig eerder moment.*
- 4 *De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van de verkoop en voor het moment van overdracht, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper is verplicht in dat geval de uitvoering van het besluit van de gemeente over te nemen. De gemeente is verplicht om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.*
- 5 *De gemeente zal koper machtigen voor zover mogelijk om vanaf het moment dat de koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde ontbonden kan worden namens de gemeente de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.*
- 6 *De koopovereenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden, indien de Vereniging van Eigenaars uiterlijk vier weken nadat de koop schriftelijk aan hen is bekend gemaakt aan koper geen toestemming heeft verleend om het appartementsrecht in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.*
- 7 *In geval van ontbinding zal aan de koper de aan de gemeente reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs (vermeerderd met eventueel betaalde rente op grond van artikel 7) worden gerestitueerd. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.*

Artikel 21 Kettingbeding

- 1 *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van 10 % van de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs, met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meerdere schade te vorderen.*
- 2 *Op gelijke wijze als onder lid 1 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden.*
- 3 *Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het gestelde in lid 2 aan.*

Artikel 22 Kwalitatieve verplichtingen

- 1 *Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in artikel 19 als kwalitatieve verplichtingen op het perceel rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.*
- 2 *Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers.*

Artikel 23 Voorwaarde van financiering

- 1 *De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien hij niet binnen vier weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst een hypothecaire lening, nodig voor de financiering van het perceel en de eventueel daarop te realiseren bebouwing, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen.*
- 2 *Indien de koper een beroep wenst te doen op deze ontbindende voorwaarde, dient hij hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de vorenvermelde termijn van vier weken bij aangetekende brief kennis te geven aan de gemeente, zulks onder overlegging van schriftelijke stukken waaruit één en ander in voldoende mate blijkt.*
- 3 *Alle eventueel aan gemeente (vooruit)betaalde bedragen worden binnen redelijke termijn door de gemeente aan koper teruggestort, indien de koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van lid 1. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.*

Artikel 24 Faillissement en beslag

- 1 *Indien de koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede indien executoriaal beslag wordt c.q. is gelegd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.*
- 2 *Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden, is de koper alsdan verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.*
- 3 *De reeds betaalde bedragen (koopprijs, waarborgsom, renten) zullen worden gerestitueerd binnen redelijke termijn voor zover bedoeld bedrag het bedrag van de kosten en/of boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.*

Artikel 25 Boetebepaling

- 1 *De koper verbeurt bij elke niet- of niet behoorlijke nakoming c.q. overtreding van enige verplichting die hem ingevolge deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden is opgelegd ná ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn een door de gemeente op te leggen onmiddellijk opeisbare boete van 10 % van de koopprijs, tenzij in deze Algemene Voorwaarden en/of de Bijzondere Voorwaarden een andere (op een bepaalde situatie aangepaste) boeteregeling is getroffen. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen van de koper voor zover de geleden en/of te lijden schade de verbeurde boete overtreft.*

- 2 Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de koper zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 26 Geschillen en rechtskeuze

- 1 Eventuele geschillen zullen door de te Velsen bevoegde rechter worden beslecht.
2 Het Nederlands recht is van toepassing.

Artikel 27 Hoofdelijkheid

Ingeval twee of meer natuurlijke- en/of rechtspersonen koper zijn, is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Bijzondere Voorwaarden en van de Algemene Voorwaarden.

Artikel 28 Indexatie

- 1 De in de Algemene Voorwaarden en in de Bijzondere Voorwaarden vermelde boeten zullen jaarlijks, voor de eerste maal op 1 januari volgend op het jaar waarin de koopovereenkomst door koper is ondertekend en vervolgens iedere eerste dag van januari van de daarop volgende jaren, worden geïndexeerd op basis van het CBS consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens totaal, zoals door het CBS te Den Haag wordt vastgesteld op de meest recente tijdbasis.
2 De aanpassing vindt plaats door vermenigvuldiging van de tot die datum geldende boeten met een breuk, waarvan de teller bestaat uit het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van ingang van de nieuwe boete en de noemer bestaat uit het meest recente prijsindexcijfer.
3 Indien het CBS op houdt te bestaan en/of de in lid 1 genoemde indexcijfer niet meer bekendmaakt, zal een gelijkwaardig cijfer worden toegepast.

Artikel 29 Bedenktijd

- 1 In geval van koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan heeft de koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte ondertekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.
2 Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
3 De bedenktijd wordt zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Artikel 30 Toepassingsbereik Algemene Voorwaarden

- 1 Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013'.
2 De Algemene Voorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.
3 Indien de Bijzondere Voorwaarden afwijken van die van deze Algemene Voorwaarden, gaan de Bijzondere Voorwaarden voor.

Artikel 31 Inwerkingtreding Algemene Voorwaarden

Deze Algemene Voorwaarden treden in werking op 23 oktober 2013.

Aanvaarding

Voorzover in de algemene bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

Vermenging

Nu door inschrijving in de daarvoor bestemde openbare registers van de onderhavige akte, zowel het bloot eigendom als het erfpachtrecht van het hiervoor omschreven perceel in het vermogen van koper komt, gaat het erfpachtrecht door vermenging teniet.

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Volmacht verlening rectificatie

Verkoper en koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de notarissen en medewerkers verbonden aan Notariskantoor Brummelhuis, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens verkoper en/of koper mede te werken aan

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte en/of een ander registergoed;

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een verzoek van het kadaster om wijzigingen te doen die een juiste verwerking van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen bewerkstelligen, dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan, dan wel om de onderhavige akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de aan de levering ten grondslag liggende koopovereenkomst,

de volmacht behelst tevens medewerking aan een akte van bekrachtiging, indien een door koper te vestigen hypotheekrecht op het verkochte en/of een mee te verbinden onderpand eerder is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen dan de onderhavige akte van levering, dan wel om de onder 2. gemelde akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de door de desbetreffende hypotheekhouder verstrekte hypotheekopdracht aan de notaris.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen. Kosten verbonden aan een eventuele rectificatie komen voor rekening van koper.

Volmachten

Van voormelde volmacht van koper blijkt uit een notariële akte van volmacht op zesentwintig juni tweeduizend vierentwintig, verleden voor mij, notaris.

Van de volmacht van de gemeente blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht.

Domiciliekeuze

Partijen verklaarden voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan bij afschrift in de openbare registers en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats te kiezen bij de bewaarder van deze akte met adres: 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5.

Slotbepalingen

Tenslotte verklaarden partijen dat voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft gelden hetgeen voor het passeren overigens tussen hen is overeengekomen.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de in het hoofd vermelde datum. Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet bepaald.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om tien uur en vijf minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet dat op de onroerende za(a)k(en) geen voorkeursrecht is gevestigd.

(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
05-09-2024 om 14:46 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 89393 nummer 111.

De bewaarder.

Dossier: 102140/jkl

PROCES VERBAAL VAN VERBETERING

Heden vier september tweeduizend vierentwintig heb ik, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, geconstateerd:

1. dat de tekst van de akte van levering op dertig augustus tweeduizend vierentwintig voor mij, notaris, verleden, waaraan het repertoriumnummer 554 is toegekend, en van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, op diezelfde dag in register Hypotheken 4 in deel **89393** nummer **111**, een kennelijke misslag als bedoeld in artikel 45 lid 2 van de Wet op het notarisambt (1999) bevat;
2. dat bedoelde kennelijke misslag betreft:
het abusievelijk wegvallen van een gedeelte van het adres van de onder 1. genoemde partij, te weten "*Dudokplein 1*" in genoemde akte op het eerste blad van die akte;
3. dat bedoelde kennelijke misslag is verbeterd, dat daarvan het onderhavige proces-verbaal is opgesteld en dat op de oorspronkelijke akte een aantekening daarvan is gesteld onder vermelding van datum en repertoriumnummer van dit proces-verbaal.

Partijen bij de hiervoor onder 1 genoemde akte zal een afschrift van deze akte worden toegezonden, dan wel een afschrift van bedoelde leveringsakte waarin gemelde omissie is verbeterd.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt en verleden te Amsterdam op de in het hoofd dezer akte vermelde datum om elf uur.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCRIFT:

(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.