



11 Bijzondere erfpachtvoorwaarden



26 03 2009

38867pv

AKTE HOUDENDE WIJZIGING ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Heden, elf februari tweeduizend negen verscheen voor mij, Mr Nico Vanderveen, --
notaris te Zaanstad, kantoorhoudende te Zaandam:-----
mevrouw Plona Vermeij-Schaap, notarieel medewerkster, te dezer zake -----
gedomicilieerd De Weer 82 te 1504 AK Zaandam, geboren te Haarlem op zes -----
maart negentienhonderdeenenvijftig, ten deze handelende als schriftelijk -----
gevolmachtigde van:-----

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **GEMEENTE ZAAANSTAD**, -----
kantoorhoudende Bannehof 1, 1544 VX Zaandijk, zulks krachtens de hem door
de Burgemeester van de gemeente Zaanstad verstrekte opdracht en als -----
zodanig die gemeente – hierna ook aan te duiden als gemeente – rechtsgeldig
vertegenwoordigende op grond van het bepaalde in artikel 171 van de -----
Gemeentewet, hierbij handelende ter uitvoering van het besluit van de Raad ---
van de gemeente Zaanstad de dato twee juli tweeduizend drie nummer -----
Z/2003/33866;-----
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid -----
ONTWIKKELINGSBEDRIJF HAVENTERREIN WESTZAAN B.V., gevestigd te -
Zaanstad, feitelijk gevestigd De Ruijterkade 7 te 1013 AA Amsterdam, -----
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en -----
Fabrieken te Amsterdam onder nummer 34216868, hierna ook te noemen -----
Beheer B.V., welke vennootschap ten deze handelt:-----
 - a. in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire ---
vennootschap **HAVENTERREIN WESTZAAN C.V.**, gevestigd te Zaanstad,
feitelijk gevestigd De Ruijterkade 7 te 1013 AA Amsterdam, ingeschreven -
in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor ---
Amsterdam onder nummer 34217093, hierna ook te noemen: Westzaan ---
C.V.; -----
de commanditaire vennootschap Haventerrein Westzaan C.V. hierna ook te
noemen: Westzaan C.V.-----
 - b. in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire ---
vennootschap **BEDRIJVENTERREIN WESTZAAN NOORD C.V.**, -----
gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende De Ruyterkade 7 te 1013 AA -
Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van -----
Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer 34261570.-----



de commanditaire vennootschap Bedrijventerrein Westzaan Noord C.V. ---
hierna te noemen: Westzaan Noord C.V.-----

CONSIDERANS-----

1. Bij akte op achttien april tweeduizend zes voor een plaatsvervanger van mij, ---
notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het -
Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register hypotheke 4 op
negentien april daarna in deel 19473 nummer 72, hebben de gemeente, -----
Westzaan C.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid --
Westzanerpolder-Noord Beheer B.V., gevestigd te Zaanstad, in haar -----
hoedanigheid van enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap
onder firma Westzanerpolder-Noord C.V., gevestigd te Zaanstad, Algemene ---
Verkoopvoorwaarden voor het Bedrijvenpark Westzanerpolder te Westzaan ----
vastgesteld, welke algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn op de --
verkoop van casu quo het vestigen van het recht van erfpacht op -----
registergoederen gelegen in het Bedrijvenpark Westzanerpolder (thans -----
Bedrijvenpark Hoogtij) te Westzaan, welke registergoederen in eigendom -----
toebehoren casu quo zullen toebehoren aan de gemeente, Westzaan C.V. -----
alsmede aan voormelde commanditaire vennootschap Westzanerpolder-Noord
C.V.-----
2. Bij akte op een en twintig december tweeduizend zes verleden voor Mr P.H.N. -
Quist, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de -----
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheke 4 op
twee en twintig december daarna in deel 51325 nummer 106 heeft Westzaan --
C.V. de aan voormelde commanditaire vennootschap Westzanerpolder-Noord -
C.V. in eigendom toebehorende registergoederen, gelegen in het Bedrijvenpark
Westzanerpolder (thans Bedrijvenpark Hoogtij) gekocht en in eigendom -----
geleverd gekregen.-----
3. De gemeente, Westzaan C.V. en Westzaan Noord C.V. hebben een -----
overeenkomst gesloten waarbij zij zijn overeengekomen de hiervoor vermelde -
Algemene Verkoopvoorwaarden voor het Bedrijvenpark Westzanerpolder te ----
Westzaan te wijzigen.-----

Ter uitvoering van de hiervoor sub 3 bedoelde overeenkomst verklaarde de -----
comparante, handelende als gemeld, bij deze de Algemene Verkoopvoorwaarden --
voor het Bedrijvenpark Westzanerpolder te Westzaan, zoals deze zijn vastgesteld --
bij gemelde akte op achttien april tweeduizend zes voor een plaatsvervanger van ---
mij, notaris, verleden, te wijzigen, zodanig dat deze met ingang van heden luiden als
volgt:-----

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR HET BEDRIJVENPARK ----- HOOGTIJ TE WESTZAAN-----

- A. Omschrijving van de leveringsverplichting-----
 1. De Verkoper is verplicht de wederpartij de eigendom te leveren van de ----
kavel(s) zoals in de koopovereenkomst is omschreven, die -----
onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting , ontbinding of vernietiging -----
onderhevig is, onverminderd hetgeen met betrekking tot de eigendom in de
koopovereenkomst is geregeld. Tenzij in de koopovereenkomst anders is -
overeengekomen wordt (worden) de kavel(s) geleverd:-----
 - vrij van beslagen, hypotheke of andere beperkte rechten;-----
 - vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;-----
 - vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de op
het verkochte te realiseren bebouwing, verdere inrichting en -----
ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken, ---
behoudens de krachtens deze akte te vestigen erfdienstbaarheden, ---
kwalitatieve verplichtingen en overige bijzondere bedingen.-----



2. De verkoper staat niet in voor de afwezigheid van haar onbekende ----- gebreken. -----
 3. De over te dragen kavel(s) is (zijn) niet betrokken in een ----- ruilverkavelingsplan en is (zijn) niet ter onteigening aangewezen. -----
 4. Voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit ---- hoofde van een voorkeursrecht of optierecht. -----
 5. Aan verkoper is niet bekend dat de over te dragen kavel(s) is (zijn) ----- opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet ----- Voorkeursrecht Gemeenten. -----
- B. Lasten en belastingen -----
1. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de - kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper. -----
 2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden ----- geheven, komen met ingang van de dag waarop de notariële akte wordt --- gepasseerd, voor rekening van de koper tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de lasten en belastingen met ingang van die ----- datum overgaan op koper. -----
- C. Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen. -----
1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak - zullen de grenzen van het over te dragen perceel door de overdragende --- partij eenmalig met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de ---- wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. -----
 2. Het verkochte zal voor zover mogelijk met de plaatselijke nummering ----- worden aangeduid; indien nog geen plaatselijke nummering bekend is zal - het verkochte met een kavelnummer worden aangeduid; in ieder geval zal het verkochte op een situatietekening schetsmatig worden aangeduid. -----
 3. Voor de bepaling van deze grenzen zijn de administratieve gegevens van - de verkoper beslissend, behoudens door de wederpartij te leveren ----- tegenbewijs. -----
 4. Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen, tenzij na uitmeting van de landmeetkundige dienst van het ----- kadaster blijkt dat de juiste grootte meer dan vijf procent (5%) afwijkt van -- de grootte waarvan partijen zijn uitgegaan. In dat geval zal verrekening ---- tussen partijen plaatsvinden op basis van de prijs per vierkante meter ----- waarop de hiervoor vermelde koopprijs is gebaseerd. -----
- D. Milieubepaling -----
1. Op de verkoper rust geen enkele aansprakelijkheid voor schade als gevolg van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen in de bodem van de te verkopen onroerende zaak. -----
 2. In de akte van levering van de onroerende zaak zal met betrekking tot ----- eventuele bodemverontreiniging een kwalitatieve verbintenis worden ----- opgenomen, luidende als volgt: -----
*Voorgeval koper met betrekking tot het verkochte in de toekomst ooit ----- mochten worden aangesproken op grond van een door de overheid uit te -- vaardigen saneringsbevel of op welke milieu-grond dan ook, vrijwaart koper nu voor alsdan verkoper, voor alle financiële gevolgen en schadeclaims te dier zake. Koper, alsdan eigenaar van het in deze akte omschreven ----- registergoed, zal mitsdien verkoper **niet** kunnen aanspreken voor bedoelde gevolgen en claims, behoudens de mogelijkheid dat verkoper als ----- aantoonbare veroorzaker van de vervuiling wordt aangemerkt en ----- behoudens de mogelijkheid dat bewezen wordt dat verkoper bij het sluiten*



van de koopovereenkomst hem bekende informatie betreffende de -----
aanwezigheid van vervuiling heeft verzwegen.-----

De uit het vorenstaande voor koper voortvloeiende verplichting om niet te -
doen zal overgaan op degenen die het registergoed onder bijzondere titel -
zullen verkrijgen en mede zullen gebonden zijn degenen die van de -----
rechthebbende een recht tot gebruik van het goed hebben verkregen. -----

E. Afstanddoening eventueel bestaande erfdienstbaarheden-----

In verband met de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Westzanerpolder (thans -
Bedrijvenpark Hoogtij) hebben de bij gemelde akte op achttien april -----
tweeduizend zes voor een plaatsvervanger van mij, notaris, verleden betrokken
partijen afstand gedaan van alle eventueel bestaande erfdienstbaarheden, -----
welke zijn gevestigd ten behoeve en ten laste van de op dat moment aan de ---
betrokken partijen in eigendom zijnde registergoederen.-----

F. Nieuwe erfdienstbaarheden-----

Bij gemelde akte op achttien april tweeduizend zes voor een plaatsvervanger ---
van mij, notaris, verleden zijn de volgende erfdienstbaarheden vastgesteld:-----

1. de erfdienstbaarheden die zullen worden gevestigd ten laste van elk der ---
over te dragen kavels bouwterrein en ten behoeve van de aan de -----
gemeente in eigendom verblijvende gedeelten van voormelde kadastrale --
percelen, welke de over te dragen kavels bouwterrein onmiddellijk -----
omringende wegen en het openbaar groen vormen, te weten:-----
de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting om te dulden dat op, in, --
aan of boven het dienende erf en de daarop te bouwen opstal(len) zovele -
en zonodig pijpen, kabels, leidingen, rioleringen, draden, isolatoren, -----
rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten en kastjes van de centrale --
antenne-inrichting, alles met bijbehorende werken en toebehoren, in -----
verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, warmte net, koude --
net, afvalstoffen, telefoon of andere openbare doeleinden, kabeltelevisie ---
steeds inbegrepen, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of -----
vernieuwd, als burgemeester en wethouders van Zaanstad of de -----
belanghebbende (nuts-)bedrijven nodig achten; Nuon of de andere -----
leidinggerechtigden dan wel hun rechtsopvolgers zijn hiervoor geen -----
vergoeding verschuldigd;-----
2. De erfdienstbaarheid van weg die zal worden gevestigd ten behoeve van --
de over te dragen kavels bouwterrein en ten laste van de aan de verkoper -
in eigendom verblijvende gedeelten van gemelde kadastrale percelen, die -
de infrastructuur (niet zijnde aan de gemeente in eigendom toebehorende -
openbare wegen en groen) zullen vormen, teneinde via de aan te leggen --
wegen te kunnen komen van de openbare weg naar het op de over te -----
dragen kavel bouwterrein te realiseren bedrijfspand en omgekeerd, zulks --
onder de verplichting van koper en diens rechtsopvolgers om aan de -----
verkoper jaarlijks een vergoeding te betalen, welke gelijk is aan de -----
jaarlijkse contributie welke door leden van de hierna te vermelden -----
Vereniging Bedrijvenpark Hoogtij is verschuldigd alsmede aan de -----
vergoeding voor het basispakket parkmanagement.-----
Zolang koper lid is van de Vereniging Bedrijvenpark Hoogtij zullen deze ----
vergoedingen door genoemde vereniging casu quo door het -----
parkmanagement in plaats van door de verkoper aan koper in rekening ---
worden gebracht. -----
Indien koper geen lid (meer) is van genoemde vereniging zullen deze -----
bijdragen door de verkoper casu quo zijn rechtsopvolger onder algemene -
en bijzondere titel aan koper en/of diens rechtsopvolger(s) in rekening -----
worden gebracht. -----



De hiervoor sub 2 vermelde erfdiensbaarheid is alleen van toepassing voor die kavels bouwterrein welke niet zijn gelegen aan het openbaar gebied doch aan - het semi-openbaar gebied.-----

- G. Te vestigen erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen-----
 Koper is verplicht mee te werken aan het vestigen van erfdiensbaarheden en - kwalitatieve verplichtingen, die naar het oordeel van de verkoper en/of de ----- gemeente noodzakelijk zijn voor een goed functioneren van de infrastructuur op het bedrijventerrein en onder meer waarborgen, dat personen en voertuigen --- van de politie, brandweer, ziekenzorg en andere door de gemeente ----- ingeschakelde hulpdiensten gebruik maken van het op het bedrijventerrein ---- gestichte en te stichten opstallen casu quo bedrijven en dat gebruik wordt ----- gedoogd door de eigenaren en gebruikers van die bedrijventerreinen en ----- opstallen. -----
- H. Keurbepaling/onderhoud beschoeiing-----
 1. Voorzover het aan de koper over te dragen terrein is gelegen aan openbaar water, is koper onderworpen aan de Keur van het Hoogheemraadschap --- Hollands Noorderkwartier en/of aan de door andere instanties gegeven ---- voorschriften. -----
 2. Voorzover het terrein van de koper aan openbaar water grenst, dient de --- koper de beschoeiingen met toebehoren op eigen kosten te onderhouden - en op aangeven van de waterbeheerder te vernieuwen. -----
- I. Inrichting en ingebruikneming-----
 1. Koper verplicht zich de gebouwen en zijn terrein te ontwerpen, te ----- realiseren, in te richten en te onderhouden conform de ----- Bebouwingsleidraad Westzanerpolder, alsmede zich te houden aan nadere bepalingen en aanwijzingen, met betrekking tot de inrichting van terreinen - en onderhoud die door de Vereniging Bedrijvenpark Hoogtij rechtstreeks of middels het parkmanagement worden opgelegd. Bij overtreding van deze - bepaling verbeurt koper aan de gemeente Zaanstad een boete van een ---- duizend euro (€ 1.000,00) per dag, die koper in gebreke is. -----
 2. Indien koper zich tegenover de verkoper heeft verbonden om gelijktijdig ---- met het gereedkomen van de opstal, voor zijn rekening, een of meerdere -- parkeerplaats(en) aan te leggen en in stand te houden, geldt de volgende - boetebepaling:-----
 Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of ----- instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van een duizend euro (€ 1.000,00) voor elke dag -- dat koper in gebreke is, tot een maximum van vijf en twintig duizend euro -- (€ 25.000,00), onverminderd het recht van de gemeente om de ----- parkeerplaats of parkeerplaatsen op kosten van koper alsnog aan te ----- leggen. -----
- J. Betaling koopprijs en boetebepaling-----
 1. Binnen twee maanden na het verstrekken van de bouwvergunning, doch -- uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte van levering, --- dient de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde ----- omzetbelasting te zijn ontvangen door de verkoper of de notaris die de akte verlijdt.-----
 Vanaf de ondertekening van de koopovereenkomst tot de datum van het -- verlijden van de notariële akte van levering is koper aan de verkoper een -- rente verschuldigd gelijk aan het percentage genoemd in de ----- koopovereenkomst op jaarbasis, welke rente eveneens op de dag van ---- ondertekening van de notariële akte van levering moet zijn ontvangen door de verkoper of de notaris die de akte verlijdt.-----



- 2. Indien de koopprijs niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde -- termijn door de verkoper of door de notaris is ontvangen, is de koper in ---- verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 83 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling een rente verschuldigd zijn gelijk - aan het percentage genoemd onder J sub a op jaarbasis. -----
- 3. Is koper in gebreke of in verzuim met het nakomen van een of meer van --- zijn verplichtingen dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van ----- voldoening in en buiten rechte voor rekening van koper. -----
- K. Twee of meer kopers; hoofdelijkheid -----

 - 1. Indien in de koopovereenkomst omtrent één en dezelfde kavel bouwterrein meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de verkoper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de -- nakoming van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende bepalingen. ----
 - 2. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar door het tekenen van de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht verlenen om namens -- de ander mee te werken aan de levering van het verkochte. -----

- L. Vereniging Bedrijvenpark Hoogtij -----

 - 1. a. Bij akte op zes en twintig juni tweeduizend drie verleden voor een ----- plaatsvervanger van Mr H.B.H. Kraak, notaris te Amsterdam is ----- opgericht de vereniging : Vereniging Bedrijvenpark Westzanerpolder, - gevestigd te Zaanstad, ten doel hebbende de bevordering van het ---- kwaliteitsniveau van en de behartiging van de gezamenlijke belangen - van de eigenaren van gronden en gebouwen in het Bedrijvenpark ----- Westzanerpolder. -----
 - b. Bij akte op vijf en twintig april tweeduizend acht verleden voor Mr F. ----- Kurk, notaris te Zaanstad, zijn de statuten van gemelde vereniging ---- algeheel gewijzigd en is daarbij de naam van de vereniging gewijzigd - in **Vereniging Bedrijvenpark Hoogtij**, gevestigd te Zaanstad, hierna - te noemen: de vereniging. -----
 - 2. De vereniging tracht gemeld doel te bereiken door het (doen) verlenen van diensten ten behoeve van het Bedrijvenpark Hoogtij, zoals in elk geval met betrekking tot: -----

 - a. het onderhoud en beheer van de openbare ruimte: -----
 - openbaar groen;-----
 - wegen, fiets- en voetpaden; -----
 - wegbermen; -----
 - openbare parkeervoorzieningen;-----
 - straatreiniging; -----
 - riolering en drainage;-----
 - straatmeubilair; -----
 - b. parkbeveiliging:-----
 - terreinbeveiliging; -----
 - openbare verlichting; -----
 - gladheidbestrijding -----
 - c. afvalinzameling: -----
 - raamcontract met afvalinzamelaar- en verwerker; -----
 - d. bewegwijzering: -----
 - type bewegwijzering; -----
 - aantal en locatie van infozuilen en plattegronden met ----- parkeerplaatsen;-----
 - billboards; -----
 - afvalbakken; -----
 - banken;-----



- e. milieuscan: -----
 - herhalingscans;-----
 - mobiliteitmanagement.-----
3. De koper verplicht tot het lidmaatschap van de Vereniging Bedrijvenpark --
 HoogTij (ook te noemen VBH) en conformeert zich aan de statuten van ----
 VBH. De koper verbeurt aan VBH een boete van een duizend euro -----
 (€ 1.000,00) per dag, die hij in strijd met deze bepaling handelt. -----
4. De koper verplicht zich er voor zorg te dragen dat huurders en/of -----
 gebruikers van zijn eigendommen zich houden aan de regels en -----
 verplichtingen van het parkmanagement. De koper blijft hiervoor de -----
 verantwoording dragen.-----
- M. Verdere koopbepalingen -----
1. In het bestemmingsplan zijn de duurzaamheidsambities voor het -----
 bedrijventerrein vastgelegd. Onderdeel van deze duurzaamheidsambitie is -
 de beperking van CO2 uitstoot. De ambitie is hier gelegd op veertig procent -----
 (40 %) reductie die als volgt bereikt dient te worden. -----
 Tien procent (10 %) inzet duurzame energie; vijftien procent (15 %) -----
 besparing door optimalisering van de infrastructuur; vijftien procent (15 %) -----
 besparing door gebouwgebonden maatregelen. De koper verplicht zich tot
 het realiseren van een vijftien procent (15 %) lagere EPC (energieprestatie
 coëfficiënt) dan voor EPN-plichtige gebouwen in het bouwbesluit tweede ----
 fase van zeven augustus tweeduizend een (07-08-2001) is voorgeschreven
 alsmede een vijftien procent (15 %) lager energieverbruik voor gebouwen -
 die niet EPN-plichtig zijn. -----
 De koper zal deze vijftien procent (15 %) lagere waarden bij het indienen --
 van de aanvraag voor een bouwvergunning moeten aantonen. -----
2. De koper zal er voor hebben te zorgen, dat de in te dienen bouwaanvraag -
 bij de gemeente Zaanstad is voorzien van een advies van de -----
 stedenbouwkundige supervisor, die mede op basis van de -----
 bebouwingsleidraad de beeldkwaliteit van het bedrijvenpark -----
 Westzanerpolder bewaakt. De eerste acht bestede adviesuren door de ----
 supervisor voor de beoordeling en de advisering van de bouwplannen van
 de koper zijn voor rekening van de verkoper. De volgende bestede -----
 adviesuren door de supervisor voor de beoordeling en de advisering van de
 bouwplannen van de koper zijn voor rekening van de koper.-----
3. De levering van de gronden vindt eerst dan plaats als de koper een -----
 bouwvergunning heeft verkregen die niet is geschorst, een advies heeft van
 de supervisor en een EPC berekening kan overleggen waaruit blijkt dat aan
 de vereiste reducties wordt voldaan.-----
4. a. Koper is verplicht om binnen zes maanden na datum van -----
 ondertekening van de koopovereenkomst een bouwvergunning aan te
 vragen welke voldoet aan de eisen.-----
 b. Koper verplicht zich voorts om binnen een half jaar nadat hij van de ---
 verleende bouwvergunning gebruik kan maken met de bouw van het --
 bedrijfspand te starten en de bouw regelmatig te vervolgen. -----
5. De koper zal binnen twee jaren na de start van de bouw de -----
 bouwwerkzaamheden en de inrichting van het terrein compleet moeten ----
 hebben afgerond.-----
6. Indien de koper zijn verplichtingen uit het bepaalde onder 4. en 5. niet is ---
 nagekomen, heeft de verkoper het recht van hem te vorderen of dat de ----
 koper de aan hem geleverde grond aan de verkoper teruglevert tegen -----
 betaling van de aankoopprijs verminderd met een boete gelijk aan vijf en --
 twintig procent (25 %) daarvan of dat de koper alsnog aan het bepaalde ---
 onder 4. en 5. voldoet onder verbeurte van een boete gelijk aan tien -----
 procent (10 %) van de aankoopprijs te vermeerderen met een bedrag van -



- twee duizend vijf honderd euro (€ 2.500,00) voor elke dag, dat de bouw ----
 langer duurt dan onder 5. bepaald met een maximum van vijftien procent --
 (15 %) van de aankoopprijs. Alle bijkomende kosten betreffende de -----
 teruglevering zijn voor rekening van de koper. -----
7. De koper zal alle medewerking verlenen aan een milieuscans van zijn bedrijf
 die namens VBH zal worden uitgevoerd vóór het passeren van de akte van
 levering en daarna eens in de vijf jaar. De kosten van deze scans zijn voor
 rekening van de koper. De kosten van de eerste scan zal rechtstreeks in ---
 rekening worden gebracht en de vijfjaarlijkse scans zullen via het -----
 parkmanagement worden verrekend.-----
 8. De koper zal alle medewerking verlenen aan een mobiliteitscans van zijn ---
 bedrijf die namens VBH zal worden uitgevoerd vóór het passeren van de --
 akte van levering en daarna eens in de drie jaar. De kosten voor het -----
 invullen van de scanformulieren zijn voor rekening van de koper. De koper
 verplicht zich bij te dragen aan de duurzaamheidsambitie, zoals de -----
 gemeente deze in het bestemmingsplan heeft vastgelegd teneinde de ----
 nadelige effecten van mobiliteit op de leefbaarheid en de ruimtelijke -----
 kwaliteit te verminderen en de keuze voor een milieubewuste -----
 mobiliteitsmiddel te stimuleren. De koper zal daartoe zorg dragen door -----
 mobiliteitsmanagement binnen zijn bedrijf op basis van een door hem op te
 stellen en driejaarlijks te actualiseren mobiliteitsmanagementplan, dat op --
 zijn beurt is gebaseerd op de resultaten van de mobiliteitscans. De koper --
 zal daarbij ondersteund worden door de parkmanagementorganisatie.-----
 9. De koper verplicht zich er voor zorg te dragen dat huurder en/of gebruikers
 van zijn eigendommen zich houden aan de regels en verplichtingen van het
 parkmanagement. De koper blijft hiervoor de verantwoording dragen.-----
 10. Indien de koper ook na sommatie niet voldoet of nalatig blijft in de -----
 nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze Algemene
 Verkoopvoorwaarden, is de gemeente Zaanstad gerechtigd een -----
 schadevergoeding en/of boetes te vorderen, voor zover deze hiervoor niet
 reeds in de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld. De boete per
 overtreding bedraagt twee duizend euro (€ 2.000,00) per dag of gedeelte --
 van een dag, dat de overtreding voortduurt voor de verplichtingen van deze
 verkoopvoorwaarden onder G, H en M lid 9. De boete per overtreding -----
 bedraagt vijf honderd euro (€ 500,00) per dag of gedeelte van een dag, dat
 de overtreding voortduurt voor de verplichtingen van deze -----
 verkoopvoorwaarden onder M leden 7 en 8.-----
 11. Alle in deze Algemene Verkoopvoorwaarden genoemde bedragen, met ----
 uitzondering van de éénmalige bijdrage ten behoeve van het -----
 calamiteitenfonds conform M lid 13, zullen jaarlijks worden geïndexeerd ----
 conform de "consumenten-prijsindex voor alle huishoudens" zoals -----
 vastgesteld door het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) in Nederland. --
 Als basis voor de berekening geldt de index vanaf een januari tweeduizend
 twee. -----
 12. de koper verplicht zich de op het gekochte perceel of deelperceel gestichte
 en te stichten Gebouwen, voor ruimteverwarming en ruimtekoeling, aan te
 laten sluiten op de door Nuon Warmte gerealiseerde Energie -----
 Voorzieningen, een aansluitovereenkomst met Nuon Warmte te sluiten en -
 de daarbij behorende éénmalige aansluitbijdrage te voldoen aan Nuon ----
 Warmte. -----
 Ten aanzien van de Energie Voorzieningen wordt uitgegaan van de -----
 navolgende voorwaarden: -----
 - Warmte net: ingaand minimaal zeventig graden Celsius, uitgaand -----
 maximaal veertig graden Celsius. -----



- Koude net: ingaand minimaal tien graden Celsius en uitgaand ----- maximaal achttien graden Celsius. -----
 - Het aansluitvermogen voor Afnemers wordt berekend conform de ----- methode als voorgeschreven in paragraaf 5.1 van ISSO publicatie 51. --- Voor percelen waarop ISSO publicatie 51 niet van toepassing is, zal ----- het aansluitvermogen worden berekend volgens de methode zoals ----- voorgeschreven in de NEN 5056. -----
 - Model aansluitovereenkomst Nuon Warmte de dato acht en twintig ----- augustus tweeduizend acht. -----
13. De koper verplicht zich mee te doen en mee te betalen aan het basispakket parkmanagement zoals dat in de statuten van de Vereniging Bedrijvenpark Hoogtij is vastgelegd en een éénmalige bijdrage van twintig eurocent ----- (€ 0,20) per vierkante meter te voldoen ten behoeve van het ----- calamiteitenfonds van de Vereniging Bedrijvenpark Hoogtij. Indien koper --- zijn betalingsverplicht niet nakomt, verbeurt hij een boete aan VBH van een duizend euro (€ 1.000,00) voor elke dag dat hij in gebreke is, onverminderd het recht van VBH om vergoeding van de door haar gemaakt kosten te ---- vorderen.-----
- N. Kettingbeding-----
1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper het bepaalde in de -- artikelen G (Te vestigen erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve ----- verplichtingen), H (Keurbepaling/onderhoud beschoeiing), I (Inrichting en -- ingebruikneming), K (Twee of meer kopers; hoofdelijkheid) lid 1, L ----- (Vereniging Bedrijvenpark Hoogtij) leden 3 en 4, M (Verdere ----- koopbepalingen) N (Kettingbeding), O (Boetebepaling), S (Nietige ----- bepalingen) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de ----- onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, aan de rechtsvolger(s) of zakelijk gerechtigde(n) op te leggen.-----
 2. In verband daarmee verbindt koper zich om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht woordelijk op te ----- nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van - de koopprijs ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor de ---- laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te -- vorderen.-----
 3. Op gelijke wijze als hierboven onder 1 bepaald, verbindt koper zich tot het - bedingen bij de rechtsopvolger(s) of zakelijk gerechtigde(n) dat ook zij ----- zowel het bepaalde in de in de leden 1 en 2 bedoelde bepalingen, als de -- daarin en in het onderhavige lid 3 opgenomen verplichtingen doorgeven en zullen opleggen aan diens rechtsopvolger(s), dan wel zakelijk ----- gerechtigde(n). -----
 4. Elke rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde neemt daarbij namens en ten -- behoeve van de verkoper casu quo de gemeente het beding aan.-----
- O. Boetebepaling-----
1. Indien de koper ook na sommatie niet voldoet of nalatig blijft in de ----- nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit de ----- koopovereenkomst en/of deze Algemene Verkoopvoorwaarden, is de ----- verkoper dan wel de Gemeente Zaanstad gerechtigd een ----- schadevergoeding en/of boetes te vorderen, voor zover deze hiervoor niet reeds in deze Algemene Verkoopwaarden zijn vastgesteld. De boete per -- overtreding bedraagt twee duizend euro (€ 2.000,00) per dag of gedeelte -- van een dag, dat de overtreding voortduurt voor de verplichtingen genoemd onder letter G en onder letter L lid 4. De boete per overtreding bedraagt vijf honderd euro (€ 500,00) per dag of gedeelte van een dag, dat de ----- overtreding voortduurt voor de verplichtingen genoemd onder M leden 7 en 8.-----



2. Alle in de koopovereenkomst en in deze Algemene Verkoopvoorwaarden -- genoemde bedragen voor boetes zullen jaarlijks worden geïndexeerd ----- conform de "consumenten-prijsindex voor alle huishoudens) zoals ----- vastgesteld door het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) in Nederland. -- Als basis voor de berekening geldt de index vanaf een januari tweeduizend twee (01-01-2002).-----
- P. Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting-----
1. Partijen verklaren met betrekking tot de over te dragen kavel bouwterrein -- dat er sprake is van onbebouwde grond, waarvoor een bouwvergunning is verleend-----
 2. Partijen stellen, met verwijzing naar lid 1 van dit artikel, vast dat er sprake - is van levering van bouwrijpe grond, die derhalve beschouwd wordt als ---- vervaardig onroerend goed in de zin van de Wet op de omzetbelasting ---- 1968.-----
 3. In de akte van levering zal een beroep worden gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op -- belastingen van rechtsverkeer, aangezien op de levering omzetbelasting -- verschuldigd is en het betreffende registergoed niet als bedrijfsmiddel is -- gebruikt.-----
- Q. Geschillenregeling-----
1. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ---- ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, - welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage overeenkomen.-----
 2. In geval arbitrage is overeengekomen zullen eventuele geschillen door één, dan wel indien partijen zulks overeenkomen, door drie arbiter(s) worden --- beslecht.-----
 3. De arbiters worden in onderling overleg benoemd. Indien tussen partijen --- over de benoeming van de arbiter(s) geen overeenstemming wordt bereikt zal/zullen deze worden aangewezen door de President van de bevoegde -- Rechtbank.-----
 4. Het reglement van het Nederlandse Arbitrage Instituut wordt hierbij ----- uitdrukkelijk van toepassing verklaard.-----
- R. Tijdelijk vervreemdingsverbod-----
- Zolang de op een kavel bouwterrein op te richten opstallen niet ten gebruike zijn opgeleverd, mag deze kavel noch geheel, noch gedeeltelijk worden vervreemd, behalve met vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de verkoper zoals - bedoeld in deze akte. Aan deze toestemming kunnen nader voorwaarden ----- worden gesteld.-----
- Bij overtreding van het vervreemdingsverbod zal de koper ten behoeve van de verkoper een boete verbeuren ten bedrage van 50% (vijftig procent) van de in - de leveringsakte genoemde koopprijs, zulks in plaats van vergoeding van ----- schaden en interessen, doch onverminderd de verplichting voor de verkrijger --- om alle door de verkoper gemaakte of ten laste van die partij gekomen kosten - te vergoeden.-----
- Ingeval door een eerste hypothecaire schuldeiser gebruik wordt gemaakt van -- diens rechten ex artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, wordt door de - verkoper reeds nu voor alsdan toestemming tot overdracht gegeven.-----
- S. Nietige bepalingen-----
- Indien en voor zover één of meerdere bepalingen van deze Algemene Verkoop- voorwaarden nietig is/zijn casu quo nietig wordt/worden, zullen partijen deze --- nietige bepalingen vervangen door bepalingen die qua aard, inhoud en ----- bedoeling zoveel mogelijk aansluiten op de nietige bepalingen.-----



T. Woonplaatskeuze. -----
 Terzake van de koopovereenkomst en terzake van de verkochte onroerende ---
 zaak wordt door koper en door de verkoper onveranderlijk woonplaats gekozen
 ten kantore van de notaris die volgens de koopovereenkomst de notariële akte
 zal passeren. -----

U. Termijnen-----
 Op de in de koopovereenkomst en deze Algemene Voorwaarden gemelde -----
 termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing. -----

V. Aanwijzing/Volmacht-----
 Van de volmacht aan de comparante sub 1 blijkt uit de onderhandse akte, die is
 gehecht aan een akte, op zestien januari negentienhonderd achtennegentig ----
 voor mij, notaris, verleden. -----

Van de volmacht op de comparante sub 2 genoemd blijkt uit een onderhandse
 akte, die aan deze akte worden gehecht. -----

Tenslotte verklaarde de comparante voor en namens haar volmachtgevers toe te --
 stemmen met de inschrijving van een afschrift van de onderhavige akte in de -----
 registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam
 in register hypotheek 4. -----

De comparante is mij, notaris, bekend. -----

Waarvan akte, in minuut is verleden te Zaandam, gemeente Zaanstad, op de datum
 in het hoofd dezer akte vermeld. -----

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. --

De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard van de inhoud van deze akte te
 hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van ----
 deze akte geen prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet,
 door de comparante en mij, notaris, ondertekend om tien uur en zes en twintig
 minuten.

