

Appartementengebouw Monteverdi te Haarlem

Toelichting, versie 17-07-2020

Vooraf

Deze toelichting beoogd geen volledige/ uitputtende toelichting op de diverse aspecten van het project te omvatten. Tevens is deze toelichting geen contractstuk bij de Koopovereenkomst danwel de Aanneemovereenkomst. Slechts de inhoud van en de bijlagen behorende bij de Koopovereenkomst danwel de Aanneemovereenkomst zijn onderdeel van de overeenkomst tussen Ontwikkelaar of Ondernemer en de Verkrijgers. Aan deze toelichting kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Groenverklaring

Dit project voldoet aan de eisen voor het verkrijgen van een Groenverklaring. U kunt hiermee een deel van de koopsom waarschijnlijk goedkoper financieren als u uw financiering afsluit bij een bank met een groenfonds. Op internet is nadere informatie te vinden:

<https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-groenprojecten/voorwaarden/projectcategorie%C3%ABn/duurzaam-bouwen/nieuwbouwwoningen>
en

<https://registergroenverklaringen.nl/>

Zelfbewoningsplicht

In de Koopovereenkomst en Leveringsakte wordt voor de bouwnummers 6 t/m 19, 21, 23 t/m 30, 32, 34 t/m 43, 45 t/m 49 en 51 een bepaling opgenomen dat gedurende 3 jaar na levering van het appartementsrecht bij de notaris het appartement uitsluitend voor zelfbewoning gebruikt mag worden. Binnen de termijn van 3 jaar mag de woning wel verkocht worden aan een ander natuurlijk persoon, maar niet aan een rechtspersoon zoals een bv of een stichting. Het artikel Zelfbewoningsplicht is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

Parkeren

Omdat in dit gebouw 44 appartementen bedoeld zijn voor 1- of 2-persoons huishoudens, de mogelijkheden voor openbaar vervoer en fietsvervoer in ruime mate aanwezig zijn is gekozen om de 39 studio's, appartement 11 en de bouwnummers 1 t/m 4 geen eigen parkeerplaats te laten kopen, maar deze naar behoefte de beschikking te geven over deelauto's.

Op het terrein van Monteverdi worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan worden 7 parkeerplaatsen verkocht aan appartementen binnen Monteverdi.

Bouwnummer 5 krijgt een parkeerplaats op het naastgelegen parkeerterrein van de eengezinswoningen. Dit betreft juridisch gezien het lidmaatschap van "Beheervereniging Project Vijverpark Fase 3 (O1)". Net als voor de parkeerplaatsen op het terrein van Monteverdi zelf is voor deze parkeerplaats een bijdrage aan het beheer en onderhoud verschuldigd. Deze is momenteel € 26,76 per maand. Belangrijk te vermelden is dat bij deze parkeerplaats de auto niet met één beweging geparkeerd kan worden.

De andere 8 parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor deelauto's.

Deelauto systeem/aanbieder

Enkele maanden voor oplevering van het gebouw zult u informatie ontvangen over de werking van dit systeem en welke aanbieder de deelauto's gaat leveren. U kunt zich dan aanmelden bij de deelautoaanbieder en vervolgens een auto huren. Omdat er momenteel veel verschillende

aanbieders zijn en in de periode tot oplevering van het gebouw wellicht nog nieuwe mogelijkheden ontstaan hebben wij er voor gekozen om nu niet meteen een overeenkomst af te sluiten.

Indien behoefte bestaat kunnen er ook e-bakfietsen, e-scooters of e-bikes in het deelsysteem meegenomen worden. In de fietsenstalling zijn hiervoor 5 opstelplaatsen aanwezig.

Parkeren op straat

Ten tijde van de oplevering van Monteverdi zal een parkeerregime in de wijk zijn ingevoerd. Dit betekent dat u alleen op straat kunt parkeren als u betaalt of een vergunning kan krijgen. Bewoners van Monteverdi kunnen geen vergunning voor het parkeren van een eigen auto op straat krijgen. Wel krijgen bewoners van Monteverdi, net als de andere bewoners van Vijverpark, voor een kleine vergoeding, een tegoed waarmee bezoek op straat kan parkeren. Dit werkt via de parkeren app van de gemeente Haarlem. Meer informatie is te vinden op:

<https://www.haarlem.nl/regelen-bezoekersparkeren/>

Bergingen

Bouwnummers 6 t/m 19, 21, 23 t/m 30, 32, 34 t/m 43, 45 t/m 49 en 51 beschikken niet over een aparte berging buiten het appartement. Zij kunnen hun fietsen parkeren in de gezamenlijke fietsenstalling.

Fietsenstalling

Appartementen met een eigen berging op de begane grond kunnen hun fiets(en) in de eigen berging plaatsen. Appartementen zonder eigen berging op de begane grond of zonder berging kunnen 2 fietsen in de gezamenlijke fietsenstalling plaatsen. Dit is een zogenaamd hoog-laag systeem. 1 Fiets kan op de vloer staan, de ander in een rek daarboven.

De gemeenschappelijke fietsenberging is dus niet bedoeld voor bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 20, 31, 50 en 52.

Buitenruimten

De appartementen beschikken over de volgende buitenruimten:

- Bouwnummers 1, 2, 3, 4, 5, 15, 20, 26, 31, 37, 42, 48, 49, en 51: een aan het appartement gelegen buitenruimte;
- Bouwnummers 6, 7, 8 en 9: een aan het appartement gelegen tuintje;
- Bouwnummers 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 32, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 46 en 47: een buitenruimte aan de overkant van de galerij;
- Bouwnummers 22, 33 en 44: zowel een aan het appartement gelegen buitenruimte als een buitenruimte aan de overkant van de galerij;
- Bouwnummers 50 en 52: twee aan het appartement gelegen buitenruimten.

Situatietekening

De situatietekening is indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend met betrekking tot aangegeven maatvoeringen, (toekomstige) omliggende- en belendende bebouwing, openbare inrichtingen, eventueel aangegeven hoogten, indeling, inrichting en afwerking van niet tot de kavel behorend gebied, enzovoort. De plaats en het aantal van de ondergrondse containers en straatlantaarns kan nog door de gemeente worden gewijzigd. De aangegeven plaatsen zijn indicatief.

Toelichting op de warmte- en koude installatie van appartementengebouw Monteverdi

De verwarming én koeling van de appartementen en de warmwatervoorziening wordt in Monteverdi geregeld door een WKO-installatie. Dit staat voor Warmte-/ KoudeOpslag.

Via diepe lussen in de grond, ook genoemd bronnen, wordt in de winter warmte en in de zomer koude aan de bodem onttrokken. Via leidingen door het gebouw loopt de warme of koude aanvoer naar een warmtepomp. Elk appartement heeft zijn eigen warmtepomp. Door deze warmtepomp wordt vervolgens het appartement verwarmd en wordt warm water gemaakt.

De bronnen in de grond en de leidingen door het gebouw zijn collectief. Dit wil zeggen dat niet ieder appartement zijn eigen bron en leiding heeft, maar dat dit gezamenlijke leidingen en bronnen zijn. Het bedrijf Klimaatgarant maakt de bronnen en leidingen en levert ook de warmtepomp. Bijkomend voordeel van een WKO-systeem is dat deze in de zomer het appartement ook kan koelen.

Voor het onderhoud en de monitoring van de bronnen en leidingen gaat de VVE een overeenkomst aan met Klimaatgarant voor een periode van 25 jaar. Hiervoor betaalt u vervolgens elke maand een bijdrage aan de VVE. De warmtepomp in elk appartement wordt gehuurd van Klimaatgarant.

Huurovereenkomst warmtepomp

Nadat uw appartement bij de notaris is geleverd stuurt de aannemer u de huurovereenkomst voor de warmtepomp toe. U dient deze ondertekend retour te sturen. In de aanneemovereenkomst is een artikel opgenomen dat bepaalt dat u verplicht bent om een huurovereenkomst met Klimaatgarant aan te gaan.

In de bijlage "Huur- en onderhoudstarieven 2020" zijn de diverse kosten aangegeven. We nemen bouwnummer 1 als voorbeeld:

- Huur van de warmtepomp is € 59,00 per maand;
- Bijdrage aan de VVE voor de bronnen en leidingen is € 12,75 per maand;
- Als de warmtepomp gekocht wordt, kost dat eenmalig 6.554,00 euro;
- Hierbij komen dan nog kosten voor de notariële akte voor opheffing van het recht van opstal van de warmtepomp. U ontvangt hier later via Slokker Bouw/ Klimaatgarant nog meer informatie over;
- In de koopprijs is tevens begrepen het onderhoud gedurende 5 jaar na aankoop. Vanaf het 6^e jaar na koop betaalt bouwnummer 1 een bedrag van € 19,00 per maand;
- De huurprijs en het tarief voor bronbeheer en monitoring worden op 1 januari van ieder kalenderjaar geïndexeerd conform de Consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens, 2015= 100 of, wanneer deze index niet meer wordt gepubliceerd, de laatste meest vergelijkbare prijsindex.
- De genoemde prijzen in de prijslijst zijn gebaseerd op het huidige prijspeil. De genoemde prijzen zullen bij oplevering van het appartementen naar verwachting hoger zijn dan nu vermeld.

Over de mogelijkheid tot koop van de warmtepomp ontvang u na levering van uw appartementsrecht nog informatie van Slokker Bouw/ Klimaatgarant.

De warmtepomp gebruikt elektra. Deze kosten, de zogenaamde verbruikskosten, betaalt u zelf. De warmtepomp is aangesloten op de electrameter van uw eigen appartement.

Verkoop woning

U bent verplicht bij verkoop de huurovereenkomst met Klimaatgarant aan de volgende koper door te leggen. Zorg ervoor dat de makelaar en notaris hiervan op de hoogte zijn.

Opstalrecht exploitant warmte-/ koude installatie

Voor de gezamenlijke bronnen en leidingen én voor de individuele warmtepomp dient een opstalrecht gevestigd te worden ten gunste van Klimaatgarant.

Dit opstalrecht zal zijn gevestigd voordat het appartementsrecht aan u geleverd wordt.