



Ref: BWE (7 november 2022.2)  
Dos: 20221.[•].01

### **LEVERING**

(Project Houtrak te Amsterdam, bouwnummer [•])

*(projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in samenhang met een aannemingsovereenkomst) Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden)*

Heden, [•], verschijnen voor mij, [•], notaris te [•]:

1. [•], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VORM Project 9 B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53717732 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **Verkoper**; en
2. [•],  
hierna [•]samen[•] te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

#### **A. Considerans**

1. Verkoper heeft een project ontwikkeld genaamd "Houtrak" bestaande uit een appartementencomplex bestaande uit:
  - Blok 11G, omvattende onder meer tien (10) woningen en (een) commerciële ruimte(n); en
  - Blok 11H, omvattende zesentwintig (26) woningen, alsmede een gemeenschappelijk binnenhof, een daktuin op het dak van Blok 11H ten behoeve van de bewoners van de woonappartementen, een gemeenschappelijke halfverdiepte fietsenstalling en overige voorzieningen, hierna te noemen: **het Gebouw**.
2. Het Gebouw wordt gerealiseerd op het perceel grond gelegen aan de Isaac Titsinghkade te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummers 4780 en 4781, ongeveer groot driehonderdzeventien vierkante meter (317m<sup>2</sup>) respectievelijk vierhonderdvier vierkante meter (404m<sup>2</sup>), belast met het hierna gedefinieerde Opstalrecht EOI, hierna te noemen: **de Grond**.
3. Verkoper en Koper hebben een koopovereenkomst gesloten betreffende (onder meer) de verkoop en koop van het Verkochte (zoals hierna gedefinieerd), welke koopovereenkomst door Verkoper en Koper is ondertekend op [•], hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**. Van de Koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die berust ten kantore van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **H&S**.
4. Bij de Koopovereenkomst heeft Verkoper verkocht aan Koper, die van Verkoper heeft gekocht:  
het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding [•]-A, appartementsindex [•]**, welk appartementsrecht omvat:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van [•]; en
  - b. het [•] ([•]/[•]) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de



Grond en het daarop te realiseren Gebouw,  
hierna te noemen: **het Verkochte**.

5. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met [●], hierna te noemen: **de Aannemer**.  
In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een appartement (woning) met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor de realisatie van het Gebouw is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.
5. Verkoper en Koper wensen thans, voor zover het betreft de levering van het Verkochte, uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst en verklaren de in het hoofd van deze akte vermelde notaris daartoe opdracht te hebben gegeven.

#### **B. Verkrijging van het Verkochte / splitsing in appartementsrechten**

1. De Grond (zonder het hierna gedefinieerde Opstalrecht EOI) is door Verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftieng juli tweeduizend tweeëntwintig (25-07-2022) in register Hypotheken 4, deel 84692 nummer 27, van een afschrift van een akte van levering, vastlegging kwalitatieve verplichtingen inclusief kettingbeding, op tweeëntwintig juli tweeduizend tweeëntwintig (22-07-2022) verleden voor een waarnemer van mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam.
2. De Grond en het Gebouw zijn vervolgens bij akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten verleden op [●] voor mr. [●], notaris te [●], door Verkoper gesplitst in appartementsrechten. Een afschrift van de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op [●] in register Hypotheken 4, deel [●] nummer [●], hierna te noemen: **de Akte van Splitsing**.

#### **C. Opstalrecht**

1. De Grond is met het oog op het gerealiseerde/te realiseren Gebouw belast met het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Eteck Warmte Oostenburg B.V.**, statutair gevestigd te Waddinxveen, met adres 2275 AZ Voorburg, Stationsplein 6, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71876766, hierna te noemen: **Eteck**, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op [●] verleden voor mr. [●], notaris te [●], van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op [●] in register Hypotheken 4, deel [●] nummer [●].  
Voormeld opstalrecht omvat de voor rekening en risico van Eteck in de Grond en het Gebouw te realiseren energieopwekkingsinstallatie ten behoeve van de levering van warmte en koude (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) aan het Gebouw, onder meer bestaande uit een door of vanwege Eteck te onderhouden inrichting voor transport en distributie van warmte en koude (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, dat is/wordt aangebracht voor winning en doorgifte van warmte, waaronder onder meer begrepen [●] alles in de ruimste zin van het woord, hierna te noemen: **het Opstalrecht EOI**.
2. Het Opstalrecht EOI is vervolgens bij akte van (ver)koop en levering op [●] verleden voor mr. [●], notaris te [●], door Eteck geleverd aan de in de Akte van Splitsing opgerichte vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: Vereniging van Eigenaars [●], statutair gevestigd te Amsterdam, zulks onder voorbehoud van het zelfstandig zakelijk recht van onder-opstal (door Eteck). Een afschrift van de akte van (ver)koop



en levering is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op [●] in register Hypotheken 4, deel [●] nummer [●], hierna te noemen: **de Akte ORVO EOI**.

#### **D. Levering**

##### **1. Levering**

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt [●] (ieder voor de onverdeelde helft)[●]: het Verkochte.

##### **2. Publiekrechtelijke beperkingen**

Blijkens de kadastrale registratie is de Grond belast met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

*“Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing*

*Betrokken (rechts)persoon: Gemeente Amsterdam*

*Afkomstig uit stuk: Hyp4 82559/00055 Ingeschreven op 11-11-2021 om 09:00*

*Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”.*

*“Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster: Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming*

*Betrokken bestuursorgaan: Gemeente Amsterdam*

*Afkomstig uit stuk: Hyp4 79585/00178 Ingeschreven op 04-11-2020 om 14:02*

*Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”.*

Koper aanvaardt deze beperkingen.

#### **E. Koopsom en kwijting**

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van [●], inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**. De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van H&S:
  - a. de Koopprijs, en
  - b. de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. Verkoper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de (wijze van) voldoening van de Koopprijs en de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

#### **F. Kosten**

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

#### **G. Overige bepalingen**

##### **1. Juridische leveringsverplichting**

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.

Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

##### **2. Feitelijke leveringsverplichting**

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat waarin het Verkochte zich heden bevindt. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.



2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstallen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

### 3. Cessie

Alle aanspraken die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van koopovereenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot Verkopers rechtsvoorganger(s), architect(en), constructeur(s), bouwer(s), aannemer(s), onderaannemer(s), installateur(s) en/of leverancier(s) van het Verkochte, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn, gaan met ingang van heden over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

### 4. Continuering Koopovereenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

## **H. Bijzondere lasten en beperkingen**

### Artikel 1. Splitsingsreglement ter zake het Verkochte

1. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de Akte van Splitsing, daaronder begrepen het bij die akte van toepassing verklaarde reglement van splitsing. Koper heeft tijdig voor het ondertekenen van de Koopovereenkomst een kopie van de Akte van Splitsing en het daaronder van toepassing verklaarde reglement van splitsing ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen. Uitdrukkelijk verwijzen partijen naar het bepaalde in artikel 30.4 sub c van het bij de Akte van Splitsing van toepassing verklaarde reglement, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:  
“c. *De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht het privacy scherm op de vierde (4<sup>e</sup>) verdieping van blok 11G van het Gebouw ter hoogte van een meter en tachtig centimeter (1,80 m) dat ten tijde van de oplevering van het Gebouw aanwezig is, in stand te houden, te onderhouden en eventueel te vervangen zodanig dat de kwaliteit van dit privacy scherm en daarmee de bescherming van de privacy van de woning op de vierde (4<sup>e</sup>) verdieping van het naastgelegen gebouw Jenga House (kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N complexaanduiding 4826-A appartementsindex 14) gelijk is en blijft ten opzichte van de situatie zoals deze is of zal zijn bij de oplevering van het Gebouw. Zij dienen daarbij de belangen van de andere Eigenaars en Gebruikers, alsmede van de eigenaar en gebruiker van de woning op de vierde (4<sup>e</sup>) verdieping van het naastgelegen gebouw Jenga House (kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N complexaanduiding 4826-A appartementsindex 14) in acht te nemen.”*

Enzovoorts

“**VASTLEGGING KETTINGBEDING**”



*Het bepaalde in Artikel 30.4 sub c van het in deze akte opgenomen reglement dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of opstal, van één of meer van de bij deze akte ontstane appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding [●], appartementsindices 1 tot en met 37, in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van de woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in Artikel 30.4 sub c van het in deze akte opgenomen reglement, alsmede van onderhavig artikel, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.*

*Bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichting door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de vereniging van eigenaars als vermeld in deze akte, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) voor iedere overtreding per overgedragen appartementsrecht, met de bevoegdheid voor de vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.”*

2. Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars [●] hierna te noemen: **de Vereniging van Eigenaars**, en is verplicht tot naleving van het bepaalde voorkomende in de Akte van Splitsing, daaronder begrepen het in de Akte van Splitsing vastgestelde reglement van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement.
3. Aangezien de Vereniging van Eigenaars zeer recent is opgericht, is er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfonds. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen en de hoogte van het aanwezige reservefonds. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

Artikel 2. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen wordt verwezen naar gemelde akte van levering, vastlegging kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen op tweeëntwintig juli tweeduizend tweeëntwintig (22-07-2022) verleden voor een waarnemer van mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftwintig juli tweeduizend tweeëntwintig (25-07-2022) in register Hypotheken 4, deel 84692 nummer 27, waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

**“10 Lasten en beperkingen**

10.1 Met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar het bepaalde in:

- a. de op achtentwintig december tweeduizend zestien voor notaris mr. P.A.E. Kerckhoffs, voornoemd, verleden akte van levering, waarvan een afschrift op negentwintig december tweeduizend zestien in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 69764 nummer 172 is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:  
“ii) de akte van levering, op negentien december tweeduizend veertien verleden voor mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 65411 nummer 190, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:  
**“Artikel 14. Vestiging erfdienstbaarheden**





- 14.1. Verkoper en Koper zijn in artikel 14.4. van de Koopovereenkomst overeengekomen dat ten behoeve van het Verkochte en ten laste van percelen in eigendom toebehorende aan Verkoper de benodigde erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd. In verband met het vorenstaande komen Verkoper en Koper overeen dat bij deze de volgende erfdienstbaarheden worden gevestigd:
- a. een erfdienstbaarheid ten behoeve van het Verkochte als heersend erf en ten laste van:
    - (i) het perceel, plaatselijk bekend Oostenburgermiddenstraat, Jacob Bontiusplaats, VOC-Kade en Zeemagazijnkade (alle ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam N, sectie N, nummer 4342 ("**Perceel Verkoper**"); en
    - (ii) de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Amsterdam N, sectie N, nummers 1105, 1106, 1107, 2627, 3024, 3456, 3458, 3459, 3460, 3795, 3893, 3894, 3896, 3918, 4243 en 4246 als dienend erf, inhoudende de verplichting van de eigenaar(s) van de dienende erven om te dulden dat - onder andere maar niet beperkt tot - de eigenaar van het heersend erf, huurders en andere gebruikers alsmede bezoekers van het Verkochte en leveranciers van het dienend erf, bij wijze van recht van overpad, gebruikmaken van de dienende erven om te komen van en te gaan naar de openbare weg (thans zijnde de Conradstraat/Czaar Peterstraat), zulks via (indien aanwezig) de bestaande dan wel nog te realiseren, openbare wegen en voorts op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze;"

Enzovoorts.

"14.2 Verkoper en Koper constateren dat er thans een aantal erfdienstbaarheden van weg/overpad gevestigd zijn dan wel bij deze akte gevestigd worden ten behoeve van het Verkochte als heersend erf en ten laste van diverse naastgelegen percelen, waaronder percelen in eigendom toebehorende aan Verkoper, als dienend erf. Verkoper en Koper komen bij deze overeen dat de eigenaar(s) van de dienende erven, thans in eigendom zijnde van Verkoper, nimmer een vergoeding mag (mogen) vragen aan de eigenaar van het Verkochte als heersend erf ter zake de uitoefening van vorenbedoelde erfdienstbaarheden van weg. Verkoper zal als eigenaar van de dienende erven (voldoende) in- en uitrijkaarten ter zake eventuele op de dienende erven aanwezige slagbomen (welke slagbomen de ongestoorde uitoefening van voormelde erfdienstbaarheid van weg/overpad belemmeren) aan de eigenaar van het heersend erf, huurders en andere gebruikers alsmede bezoekers van het Verkochte en leveranciers van de in het Verkochte gedreven onderneming(en), om niet verstrekken zodat Koper het recht van overpad zonder kosten kan uitoefenen."

- b. de op vierentwintig september tweeduizend eenentwintig voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam verleden akte van splitsing in appartementsrechten, waarvan op zevenentwintig september tweeduizend eenentwintig een afschrift in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 82229 nummer 22 is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

**"Vestiging erfdienstbaarheid**

Onder de opschortende voorwaarde van juridische levering van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer



4779 indexnummers 1 tot en met 23 wordt ten deze door Stadgenoot over en weer ten behoeve en ten laste van het perceel grond, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam sectie N nummer 4779**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend (ongeveer) groot vierhonderd tweeënzestig vierkante meter, aangeduid met kavel 11F en het perceel grond kadastraal bekend gemeente **Amsterdam sectie N nummer 4790**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend (ongeveer) groot driehonderd zeventien vierkante meter, aangeduid met kavel 11G:

- de erfdienstbaarheid gevestigd inhoudende de verplichting voor de gerechtigden tot het dienend erf om te dulden het aanbrengen, hebben, houden en onderhouden van ramen in de zijgevel van de buitenmuur van het (te realiseren) gebouw op Kavel 11F casu quo van ramen in het dak van het (te realiseren) gebouw op Kavel 11G, ook voor zover deze toestand in strijd mocht zijn met het burennrecht;
- de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigden tot het dienend erf respectievelijk het heersend erf om te dulden dat de toestand waarin die opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden – met inachtneming van de voorgenomen bouw en realisatie van de opstallen – wordt gehandhaafd, ook voor zover deze toestand in strijd mocht zijn met het burennrecht, speciaal - doch niet beperkt daartoe - voor wat betreft ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking en inankering, alsmede toevoer van licht en/of lucht.

Ten aanzien van de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden zullen, naast de wettelijke regels hieromtrent, de volgende bepalingen gelden:

1. Tegenprestatie

De vestiging van de erfdienstbaarheden geschiedt zonder dat daarvoor enige (eenmalige of periodieke) vergoeding en/of retributie, hoe ook genaamd, door de Eigenaar(s) van het heersend erf is verschuldigd, doch niet uit vrijgevigheid;

2. Belangen

De uitoefening van rechten voortvloeiende uit een erfdienstbaarheid dient op de voor de gerechtigden tot het dienend erf minst bezwarende wijze te geschieden, waarbij evenwel de gerechtvaardigde belangen van de gerechtigden tot het heersend erf moeten worden meegewogen;

3. Geen verbod om te wijzigen of te verleggen

Het bestaan van voormelde erfdienstbaarheden brengt voor de gerechtigden tot het dienend erf geen verbod om te bouwen of te verbouwen met zich mee, mits een dergelijk verbouwen, wijzigen of verleggen geen afbreuk doet aan de functionaliteit en kwaliteit van hetgeen verbouwd, gewijzigd of verlegd wordt.”.

10.2 Voor zover in de in artikel 10.1 bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.

Koper heeft de in artikel 10.1 bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

**11 Kwalitatieve verplichting en kettingbeding Van Gendt Hallen en Parkeerhuis**

11.1 Blijkens artikel 8 lid 3 van de Koop- en realisatieovereenkomst zijn Verkoper en Koper ter zake het Verkochte onder meer overeengekomen de volgende



verplichtingen op te leggen aan Koper ten behoeve van Verkoper alskwalitatieve verplichting - voor zover rechtens mogelijk - dan wel kettingbeding:

(a) de verplichtingen uit hoofde van:

(i) uit hoofde van de leveringsakte die is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 65411 nummer 190 welke woordelijk luiden als volgt:

“11.3. De over en weer bestaande zorg van Verkoper en Koper is de verplaatsing van de thans aanwezige bodemvervuiling:

- in de bodem van het Verkochte naar een naastgelegen perceel van Verkoper; en/of
- in de bodem in de omgeving van het Verkochte naar de bodem behorend tot het Verkochte;

Verkoper en Koper zijn hierover in gezamenlijk overleg getreden met de bodemadviseur van Verkoper en hebben naar aanleiding daarvan de afspraak gemaakt dat Verkoper en Koper het risico op mogelijke verplaatsing van de thans aanwezige bodemvervuiling volledig erkennen en de (mogelijke) gevolgen daarvan aanvaarden. Verkoper en Koper verklaren ter zake over en weer niets van elkaar te vorderen zullen hebben, en vrijwaren elkaar voor alle mogelijke gevolgen. Echter, indien de verontreiniging verplaatst door een duidelijk aanwijsbare handeling van Koper of Verkoper, is Koper respectievelijk Verkoper daarvoor verantwoordelijk.”

Enzovoorts.

“11.5. Verkoper verplicht zich jegens Koper om in iedere akte waarbij Verkoper een aan Verkoper toebehorend naast het Verkochte gelegen registergoed (geheel of gedeeltelijk) overdraagt (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op een aan Verkoper toebehorend naast het Verkochte gelegen registergoed, in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging het bepaalde in artikel 11.3 als een kwalitatieve verplichting en kettingbeding op te nemen.

Het in dit artikel 11.5 bepaalde is niet van toepassing indien een aan Verkoper toebehorend naast het Verkochte gelegen registergoed (geheel of gedeeltelijk) door Verkoper wordt overgedragen aan de Gemeente Amsterdam dan wel daarop een beperkt zakelijk genotsrecht wordt gevestigd door Verkoper ten behoeve van de Gemeente Amsterdam.”

(ii) uit hoofde van artikel 17.5 en 17.6 van de koopovereenkomst met Van Gendt Hallen B.V. welke woordelijk luiden als volgt:

“17.5. Overigens zal Verkoper, in hoedanigheid van gerechtigde tot overige percelen op het Oostenburgereiland (kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummers 4342, 3893, 3024, 3896, 4246 en 4243) en uit dien hoofde tevens bezig met de verdere herontwikkeling van het Oostenburgereiland, de plannen van Koper voor de herontwikkeling van het Verkochte ten behoeve van de huisvesting van zijn hoofdkantoor, kleinschalige detailhandel, horeca alsmede ten behoeve van (inpandig) parkeren, niet tegenwerken, dat wil zeggen dat Verkoper deze plannen in ieder geval zal gedogen, en hiertegen geen bezwaar zal indienen of planschadeclaims zal indienen. Hetzelfde zal voor rechtsoptvolgers van Verkoper hebben te gelden.

17.6. Het hiervoor in artikel 17.4 bepaalde zal tevens golden voor opvolgende verkrijgers van (een of meerdere van) de hiervoor genoemde percelen 4342, 3893, 3024, 3896, 4246 en 4243 en om die reden als een kwalitatieve verplichting worden opgenomen in de leveringsakte waarbij Verkoper (een of





*meerdere van) deze percelen aan een derde overdraagt.”*

*De hiervoor geciteerde definities (in de oorspronkelijk tekst) dienen als volgt gelezen te worden:*

- *Verkoper: Stichting Stadgenoot;*
- *Koper: Van Gendt Hallen B.V.;*
- *Verkochte: de Van Gendthallen gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummer 4341.*

*Verkoper en Koper constateren dat het Verkochte niet direct grenst aan de Van Gendthallen (gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummer 4341).*

*(b) de verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst gesloten tussen Verkoper en Ten Brinke Bouw B.V. welke woordelijk luiden als volgt:*

*“Verkoper zal gedurende de exploitatietermijn van het parkeershuis binnen een straal van één (1) kilometer rond het kavel 7 geen nieuw openbaar parkeerterrein of nieuwe openbare parkeergarage realiseren of doen realiseren, waaronder tevens wordt verstaan het vestigen van een gebruiksrecht of verhuur van bij haar in bezit zijnde onroerende zaken waarop een nieuw openbaar parkeerterrein of nieuwe openbare parkeergarage gerealiseerd en/of geëxploiteerd zal worden en zal tevens op Oostenburg geen parkeerterrein of parkeergarage realiseren.*

*Bovenstaand verbod komt te vervallen indien sprake is van het vervallen van de exploitatieplicht van het parkeershuis. In afwijking van het vorenstaande is het volgende wel toegestaan: (a) de parkeerplaatsen die moeten worden aangelegd op last van het bevoegd gezag en of vanuit de behoefte van de verhuurbaarheid van woningen mogen in het openbaar gebied gerealiseerd worden. (b) parkeerplaatsen in/op bestaande parkeervoorzieningen zoals parkeergarage Argentinië/Costa Rica en Oostpoort aan derden te verhuren. Indien Verkoper haar verplichting als hiervoor omschreven niet nakomt en de naleving van deze verplichting - nadat Verkoper in gebreke is gesteld door de eigenaar van kavel 7 (of gerechtigde, al naar gelang het geval) - gedurende acht (8) (werk)dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt Verkoper aan de eigenaar van kavel 7 (of gerechtigde, al naar gelang het geval) zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van één miljoen euro (EUR 1.000.000,00), onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding. De hiervoor bedoelde verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit artikellid, dient bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding/overdracht van het Verkochte, dan wel bij de vestiging van een zakelijk recht terzake (anders dan het recht van hypotheek) in de betreffende akte aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde(n) te worden opgelegd, bedongen, woordelijk te worden opgenomen en aangenomen ten behoeve van Verkoper, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan: één miljoen (EUR 1.000.000,00) voor het niet opleggen van de hiervoor vermelde verplichting(en) door de Partij die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen. De boete laat onverlet het recht om nakoming en of (verdere) schadevergoeding te vorderen. Vorenstaande verplichting geldt uitdrukkelijk niet wanneer sprake is van vervreemding/overdracht van individuele woningen.”*

*Voor de definitie van “Verkoper” als hiervoor bedoeld dient gelezen te worden: Stadgenoot Ontwikkeling I B.V.*

*Voor het begrip kavel 7 als hiervoor bedoeld dient gelezen te worden: het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummer 4656.*

*Voor de definitie van het Verkochte als hiervoor bedoeld dient gelezen te worden: onder meer het Verkochte zoals gedefinieerd in deze akte.*



- 11.2 *Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen – ten behoeve van de Verkoper – dat de hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen (zoals hiervoor aangehaald) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.*
- 11.3 *De hiervoor in dit artikel omschreven verplichtingen dienen - ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek - door iedere (opvolgende) gerechtigde van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:*
- *aan de opvolgende eigenaar (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en*
  - *ten behoeve van de Verkoper te worden bedongen en aangenomen; alsmede*
  - *woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.*
- 12 *Kwalitatieve verplichting en kettingbeding bouwen overeenkomstig Kavelpaspoort/SO en voorleggen Omgevingsvergunning***
- 12.1 *Blijkens artikel 9.1.2 en 9.1.3 van de Koop- en realisatieovereenkomst zijn Verkoper en Koper ter zake het Verkochte het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:*
- “9.1.2 De indiening van de definitieve aanvra(a)g(en) voor de Omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van de Functies op het Verkochte zal dienen plaats te vinden met volledige inachtneming van de voorwaarden als vermeld in het Kavelpaspoort, het SO en het Ruimtelijk Kader.  
Het Kavelpaspoort en het Ruimtelijk Kader zijn zodanig opgesteld dat deze een nadere specificatie betreffen van hetgeen is opgenomen in het Bestemmingsplan en bijbehorende Uitwerkingsplan (onderdeel van de Verkoopinformatie). Uitsluitend in het geval er sprake is van discrepanties tussen het Kavelpaspoort en het Bestemmingsplan/Uitwerkingsplan, zodat geen Omgevingsvergunning kan worden verkregen omdat niet wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in het Bestemmingsplan c.q. Uitwerkingsplan, prevaleert het Bestemmingsplan c.q. het Uitwerkingsplan.*
- “9.1.3 Koper zal Verkoper gelijktijdig (aangetekend) een kopie sturen van de ingediende stukken ter attentie van de heer P.C. Barské, Postbus 700, 1000 AS Amsterdam. Bij dit aangetekend schrijven zal Koper aan Verkoper bevestigen dat hij voldoet aan de vereisten en zal de bewijsstukken daarvan bijvoegen. Koper dient zowel ten tijde van de definitieve aanvra(a)g(en) voor de Omgevingsvergunning als na oplevering van (een gedeelte van) het Verkochte een verificatiedocument/certificaat te overleggen, waaruit blijkt dat de GPR maatregelen ook daadwerkelijk zijn/worden toegepast, een en ander tezamen met de ingevulde GPR-checklist. Koper dient alsdan te verklaren dat hij heeft voldaan aan de eisen uit het Kavelpaspoort, het Ruimtelijk Kader en het SO. Mocht Koper na indiening van de Omgevingsvergunning wijzigingen aanbrengen casu quo een nieuwe Omgevingsvergunning aanvragen dan geldt*



*het vorenstaande onverkort; Koper zal Verkoper hierover adequaat informeren.”.*

- 12.2 *Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen – ten behoeve van de Verkoper – dat de hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen (zoals hiervoor aangehaald) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.*
- 12.3 *De hiervoor in dit artikel omschreven verplichtingen dienen - ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek - door iedere (opvolgende) gerechtigde van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:*
- *aan de opvolgende eigenaar (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en*
  - *ten behoeve van de Verkoper te worden bedongen en aangenomen; alsmede*
  - *woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan vier miljoen euro (EUR 4.000.000,00) door de partij die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen. De boete laat onverlet het recht om nakoming en of (verdere) schadevergoeding te vorderen.*
- 12.4 *Vorenbedoeld(e) kwalitatieve verplichting en kettingbeding eindigen van rechtswege op het moment dat de Functies gerealiseerd zijn.*

### **13 Kwalitatieve verplichting realisatie Functies**

- 13.1 *Blijkens artikel 9.2 van de Koop- en realisatieovereenkomst zijn Verkoper en Koper ter zake het Verkochte het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:*

*“9.2.1 Koper verplicht zich uiterlijk zes (6) maanden na het passeren van de Leveringsakte te starten met de realisatie conform de Omgevingsvergunning, het SO, het afgesproken programma ten behoeve van een aaneengesloten bouwstroom. Koper verklaart op het Verkochte niets anders te realiseren dan de Functies. Deze realisatieverplichting geldt tot het moment van (eerste) ingebruikname.*

*9.2.2 De termijn genoemd in artikel 9.2.1. zal naar redelijkheid tussen Partijen worden herzien indien blijkt dat deze niet haalbaar is en zulks niet wordt veroorzaakt door het feit dat een Partij zich de inspanningen heeft getroost die men in de gegeven omstandigheden over en weer mag verwachten, met dien verstande dat het Verkochte uiterlijk op 31 december 2023 volledig voor gebruik opgeleverd dient te zijn, tenzij sprake is van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet kan worden verwacht. Indien sprake is van onvoorziene omstandigheden zullen Partijen met elkaar in overleg treden om tot een oplossing te komen, die recht doet aan de redelijke belangen van Partijen.*

*9.2.3 Het handelen overeenkomstig de termijnen als bedoeld in artikel 9.2.1. en*



9.2.2. is voor Verkoper van belang gezien haar planning en overige belangen in de ontwikkeling van de omgeving. Indien Koper haar verplichting(en) als hiervoor in artikel 9.2.1. en 9.2.2. omschreven niet tijdig nakomt en de naleving van deze verplichting(en) - nadat Koper in gebreke is gesteld door Verkoper - gedurende tien (10) (werk)dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt Koper aan Verkoper zonder rechterlijke tussenkomst, in het eerste jaar een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van tienduizend euro (EUR 10.000,00) per maand, onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.”

- 13.1 Uit de aan deze akte als Bijlage 1 gehechte brief de dato achttien juli tweeduizend tweeëntwintig, blijkt dat Verkoper en Koper de hiervoor in artikel 9.2.1 bedoelde termijn van zes (6) maanden wensen te wijzigen in negen (9) maanden, als gevolg waarvan de uiterlijke datum van “start bouw” wordt vastgesteld op **uiterlijk tweeëntwintig april tweeduizend drieëntwintig**.
- 13.2 Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en Realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen – ten behoeve van de Verkoper – dat de hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen (zoals hiervoor aangehaald en aangevuld) alsmede de aanvullende bepaling als vermeld in artikel 13.2 als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.
- 13.3 De hiervoor in dit artikel omschreven verplichtingen dienen - ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek - door iedere (opvolgende) gerechtigde van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:
- aan de opvolgende eigenaar (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
  - ten behoeve van de Verkoper te worden bedongen en aangenomen; alsmede
  - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan vier miljoen euro (EUR 4.000.000,00) door de partij die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen. De boete laat onverlet het recht om nakoming en of (verdere) schadevergoeding te vorderen.
- 13.4 Vorenbedoeld(e) kwalitatieve verplichting en kettingbeding eindigen van rechtswege op het moment dat de Functies voor gebruik opgeleverd zijn.

#### **14 Kwalitatieve verplichting aangaan overeenkomsten EIKpunt**

- 14.1 Blijkens artikel 9.3 van de Koop- en realisatieovereenkomst zijn Verkoper en Koper ter zake het Verkochte het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:

##### **“9.3 Energie warmte- en koude**

Zoals beschreven in het Kavelpaspoort heeft Verkoper afspraken ten behoeve van duurzaamheidsdoelstellingen gemaakt met “EIKpunt” – een samenwerking tussen Eteck (Eteck Warmte Oostenburg B.V., Eteck Exploitaties B.V. en Eteck Energie Techniek B.V.) en Klimaatgarant B.V. – die exclusiviteit (het recht en de verplichting) heeft verkregen voor de aanleg en exploitatie van EOI's





*(energie opwekkingsinstallaties) met betrekking tot het bouwprogramma voor diverse kavels op Oostenburg, in het kader waarvan ook een samenwerkingsplicht, een verplichting tot vestiging van opstalrechten en verplichte afnames zullen gelden voor Koper, een en ander met doorlegverplichtingen aan rechtsopvolgers. Ter uitvoering van die afspraken komen Partijen het volgende overeen.*

*Koper verplicht zich tegenover Verkoper en tegenover Klimaatgarant respectievelijk Eteck om de volgende overeenkomsten aan te gaan:*

- (a) een prestatieovereenkomst met Klimaatgarant;*
- (b) een raamovereenkomst met Eteck;*
- (c) en gebruiksovereenkomst met Eteck,*

*en op het Verkochte een opstalrecht ten behoeve van Eteck te vestigen, een en ander wezenlijk in overeenstemming met de in de Verkoopinformatie opgenomen documentatie. Deze bepaling kwalificeert als een derdenbeding (artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek) dat hierbij door Verkoper namens EIKpunt wordt aanvaard. Indien Koper de vorenbedoelde verplichting(en) niet nakomt en de naleving van deze verplichting - nadat Koper in gebreke is gesteld door Verkoper - gedurende acht (8) (werk)dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt Koper aan Verkoper zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van één miljoen euro (EUR 1.000.000,00), onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.”.*

- 14.2 *Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen – ten behoeve van de Verkoper – dat de hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen (zoals hiervoor aangehaald) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.*
- 14.3 *De hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen dienen - ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek - door iedere (opvolgende) gerechtigde van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:*
- aan de opvolgende eigenaar (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en*
  - ten behoeve van de Verkoper te worden bedongen en aangenomen; alsmede*
  - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen,*
- zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan een miljoen euro (EUR 1.000.000,00) door de partij die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen. De boete laat onverlet het recht om nakoming en of (verdere) schadevergoeding te vorderen.*
- 15 Kwalitatieve verplichting en kettingbeding sanering en plan van aanpak**
- 15.1 *Blijkens artikel 18.4 van de Koop- en realisatieovereenkomst zijn Verkoper en Koper ter zake het Verkochte het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:*





*“18.4 Koper is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de sanering overeenkomstig het Plan van Aanpak van Verkoper. Indien Koper afwijkt van het Plan van Aanpak van Verkoper moet Koper een eigen plan-vanaanpak voor de sanering ter goedkeuring aan Verkoper voorleggen, voordat deze bij het bevoegd gezag (de Omgevingsdienst) wordt ingediend. Ook moet Koper in dat geval, voordat zij met de sanering begint, de goedkeuring van bevoegd gezag aan Verkoper overleggen.*

*Het plan-van-aanpak van Koper dient in ieder geval zodanig te zijn dat het bevoegd gezag zich akkoord verklaard met de sanerende maatregelen, en zodanig dat Verkoper verder geen saneringsverplichtingen meer heeft ten aanzien van het Verkochte. Indien Koper kiest voor een saneringsmethode waarbij minder verontreinigde bodem (grond en grondwater) wordt verwijderd dan opgenomen in het huidige Plan van Aanpak, dan dient Koper ervoor te zorgen dat de niet verwijderde verontreinigingen op hun plaats blijven. Dit laatste geldt ook in de periode tussen de verwerking van het Verkochte en het nemen van de sanerende maatregelen. Indien Koper haar verplichtingen als hiervoor omschreven (te weten: sanering zonder goedkeuring van Verkoper op het plan van aanpak van Koper; of een saneringswijze die tot het gevolg leidt dat Verkoper geen goedkeuring verkrijgt op haar Raamsaneringsplan) niet nakomt en de naleving van deze verplichtingen - nadat Koper in gebreke is gesteld door Verkoper - gedurende acht (8) (werk)dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt Koper aan Verkoper zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van twee miljoen euro (EUR 2.000.000,00), onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.”.*

*15.2 Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen – ten behoeve van de Verkoper – dat de hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen (zoals hiervoor aangehaald) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.*

*15.3 De hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen dienen - ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek - door iedere (opvolgende) gerechtigde van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:*

- aan de opvolgende eigenaar (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en*
- ten behoeve van de Verkoper te worden bedongen en aangenomen; alsmede*
- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen,*

*zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan twee miljoen euro (EUR 2.000.000,00) door de partij die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen. De boete laat onverlet het recht om nakoming en of (verdere) schadevergoeding te vorderen.*



15.4 Vorenbedoeld(e) kwalitatieve verplichting en kettingbeding eindigen van rechtswege op het moment dat de mobiele verontreiniging volledig gesaneerd is.

**16 Kwalitatieve verplichting mobiele verontreiniging**

16.1 Blijkens artikel 18.6 van de Koop- en realisatieovereenkomst zijn Verkoper en Koper ter zake het Verkochte het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:

“18.6 Verkoper en Koper hebben verder de afspraak gemaakt dat Verkoper en Koper het risico op verplaatsing van de thans aanwezige mobiele verontreiniging volledig erkennen en de (mogelijke) gevolgen daarvan aanvaarden. Verkoper en Koper verklaren ter zake over en weer niets van elkaar te vorderen zullen hebben, en vrijwaren elkaar voor alle mogelijke gevolgen. Echter, indien de verontreiniging aanwijsbaar verplaatst door een handeling van Koper of Verkoper, is Koper respectievelijk Verkoper aansprakelijk voor eventuele direct aan de verplaatsing gerelateerde schade die de andere Partij in dat geval lijdt, behoudens in het geval de handeling is verricht ter uitvoering van hetgeen waartoe deze Koop- en realisatieovereenkomst verplicht, met dien verstande dat Partijen gehouden zijn om die maatregelen te treffen om migratie en schade te voorkomen. Verkoper en Koper zullen zich zoveel mogelijk onthouden van handelingen die zouden kunnen leiden tot migratie van de mogelijke aanwezige bodemverontreiniging in de omgeving van het Verkochte.

Indien één van Partijen haar verplichting als hiervoor omschreven niet nakomt en de naleving van deze verplichting - nadat de desbetreffende Partij in gebreke is gesteld - gedurende acht (8) (werk)dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt de in gebreke zijnde Partij aan de wederpartij zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijfhonderdduizend euro (EUR 500.000,00), onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.”.

16.2 Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen – ten behoeve van de Verkoper – dat de hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen (zoals hiervoor aangehaald) – voor zover rechtens mogelijk - als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.

16.3 De hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen dienen - ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek - door iedere (opvolgende) gerechtigde van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:

- aan de opvolgende eigenaar (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
- ten behoeve van de Verkoper te worden bedongen en aangenomen; alsmede
- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen,

zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan driehonderdduizend euro (EUR 300.000,00) door de partij die verzuimt op te leggen,



*te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen. De boete laat onverlet het recht om nakoming en of (verdere) schadevergoeding te vorderen.*

16.4 *Vorenbedoeld(e) kwalitatieve verplichting en kettingbeding eindigen van rechtswege op het moment dat de mobiele verontreiniging volledig gesaneerd is.*

**17 Kwalitatieve verplichting en kettingbeding vervreemdingsverbod**

17.1 *Blijkens artikel 19 van de Koop- en realisatieovereenkomst zijn Verkoper en Koper ter zake het Verkochte het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:*

*"19.1 Het is Koper niet toegestaan om het Verkochte zonder*

*voorafgaandeschriftelijke toestemming van Verkoper tot het moment dat de op het Verkochte te realiseren opstallen door de bouwkundig aannemer zijn opgeleverd, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan wel (rechts)handelingen te verrichten die aan vervreemding gelijk kunnen worden gesteld, waaronder mede begrepen het verlenen en/of vestigen van beperkte genotsrechten en/of overdracht in economische zin. Onder vervreemding als hiervoor vermeld wordt tevens verstaan het door overdracht of andere overgang van aandelen, dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, door het nemen van aandelen of het anderszins direct of indirect verkrijgen van de zeggenschap over de activiteiten van Koper door een of meer anderen. Onder vervreemden wordt uitdrukkelijk niet verstaan het overdragen en/of verpanden van rechten, dan wel het vestigen van een hypotheekrecht, in het kader van de financiering door een te goede naam en faam bekend staande financiële instelling.*

19.2 *Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden, waaronder begrepen het doen van een integriteitstoets. Bedoelde voorwaarden zullen verder overigens niet onredelijk bezwarend voor Koper mogen zijn.*

19.3 *Verkoper wenst, gezien diens positie en achterliggende belanghebbende(n), uitsluitend medewerking en toestemming aan Koper te verlenen aan een verkoop en/of levering van het Verkochte indien ten minste wordt voldaan aan de volgende (cumulatieve) voorwaarden:*

- (a) ten genoegen van Verkoper is tijdig vóór de Overdrachtsdatum door Koper aan Verkoper schriftelijk en gedocumenteerd opgaaf gedaan van en inzicht gegeven in de volledige gegevens van de kopende entiteit(en) en achterliggende belanghebbe(n);*
- (b) ten genoegen van Verkoper is aan Verkoper een schriftelijke verklaring verstrekt omtrent de integriteit van de kopende entiteit(en) (conform de door Verkoper opgestelde verklaring);*
- (c) de betreffende vennootschap(pen) casu quo rechtsperso(o)n(en) verklaart/verklaren zich in de betreffende akte(n) volledig te committeren aan het tijdelijk vervreemdingsverbod als opgenomen in dit artikel, terwijl ook overigens alle lasten, beperkingen, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen terzake het Verkochte - voor zover van toepassing - door de betreffende vennootschap casu quo rechtspersoon zal worden erkend, aangenomen en nageleefd.*
- (d) Koper blijft tot het moment van ondertekening van de Leveringsakte ongewijzigd en volledig gebonden aan alle verplichtingen jegens Verkoper uit hoofde van deze Koop- en realisatieovereenkomst.*

19.4 *Verkoper dient evenwel binnen een redelijke termijn van maximaal twee (2) weken aan te geven of de in het kader van artikel 19.3 aan haar verstrekte informatie haar conveniënt is, dan wel dat zij aanvullende informatie wenst. In het laatste geval heeft Verkoper nogmaals een termijn van twee (2) weken na aanlevering van de aanvullende informatie om te bepalen of zij toestemming*



*verleent. Verkoper mag evenwel niet op onredelijke gronden haar medewerking weigeren en/of haar toestemming onthouden in dit kader. Of ten genoegen van Verkoper aan Verkoper schriftelijk en gedocumenteerd opgaaf is gedaan en inzicht is gegeven als bedoeld in dit artikel, is ter uitsluitende (redelijke) beoordeling van Verkoper.*

- 19.5 *Indien Koper haar verplichting als bedoeld in dit artikel 19 niet nakomt en de naleving van deze verplichting - nadat Koper in gebreke is gesteld door Verkoper - gedurende acht (8) (werk)dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt Koper aan Verkoper zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van drie miljoen euro (EUR 3.000.000,00), onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.*
- 19.6 *In afwijking van het hiervoor bepaalde is het Koper wel toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verkoper de voor eigen gebruik te realiseren en als zodanig zelfstandig te gebruiken delen van het Verkochte (woningen, garages, bergingen, stallingsruimtes) afzonderlijk te vervreemden aan Particuliere Kopers.*
- 19.7 *Verkoper is ermee bekend dat Koper voornemens is om het Project juridisch te splitsen in appartementsrechten en te vervreemden aan Particuliere Kopers. In afwijking van het hiervoor bepaalde is het Koper toegestaan om zonder schriftelijke goedkeuring van Verkoper:*
- (a) het Verkochte in appartementsrechten te splitsen – (onmiddellijk) na ondertekening van de Leveringsakte(n) en voorafgaand aan de oplevering van het Project; en*
  - (b) de appartementsrechten afzonderlijk te vervreemden aan Particuliere Kopers die - om ongewenste speculatie te voorkomen - jegens Verkoper gehouden zijn (het desbetreffende gedeelte van) het Verkochte zelf te gebruiken casu quo te laten gebruiken door zijn kind(eren)/ouder(s) én het Verkochte niet te vervreemden dan wel te verhuren gedurende een termijn van een jaar na ingebruikname van de betreffende (koop)woning (onderdeel uitmaken van het Verkochte).*
    - (i) Een Particuliere Kopers kan van deze verplichting ontheffing verkrijgen van Verkoper indien zich binnen deze termijn van een jaar omstandigheden voordoen, welke ten tijde van de juridische levering redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van hem verlangd kan worden dat hij (het desbetreffende gedeelte van) het Verkochte blijft gebruiken of doen gebruiken.*
    - (ii) Een verzoek tot ontheffing in sub (b)(i) bedoeld dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden hiervoor bedoeld bij Verkoper te worden ingediend. Bij overtreding of niet nakoming van deze in sub (b)(i) omschreven verplichting wordt door de Particuliere Koper, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een direct opeisbare boete aan verkoper verbeurd van honderdduizend euro (EUR 100.000,00). Het onderhavige anti-speculatiebeding heeft geen werking in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.”.*
- 17.2 *Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen – ten behoeve van de Verkoper – dat de hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen (zoals hiervoor aangehaald) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere*





*titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.*

17.3 *De hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen dienen - ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek - door iedere (opvolgende) gerechtigde van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:*

- *aan de opvolgende eigenaar (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en*
  - *ten behoeve van de Verkoper te worden bedongen en aangenomen; alsmede*
  - *woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen,*
- zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan drie miljoen euro (EUR 3.000.000,00) voor zover het betreft de verplichtingen opgenomen in artikel 19.1 tot en met artikel 19.6 (hiervoor geciteerd) en een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan eenhonderd duizend euro (EUR 100.000,00) voor zover het betreft de verplichting opgenomen in artikel 19.7 (hiervoor geciteerd) door de partij die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen. De boete laat onverlet het recht om nakoming en of (verdere) schadevergoeding te vorderen.*

17.4 *Vorenbedoeld(e) kwalitatieve verplichting en kettingbeding eindigen van rechtswege voor zover het betreft de verplichtingen opgenomen in artikel 19.1 tot en met 19.6 op het moment dat de Functies in exploitatie casu quo in gebruik zijn genomen en voor zover het betreft de verplichting opgenomen in artikel 19.7 op het moment dat de termijn die in dit artikel is opgenomen verlopen is.*

## **18 Kwalitatieve verplichting en kettingbeding ontwikkelingen Oostenburg**

18.1 *Blijkens artikel 26 van de Koop- en realisatieovereenkomst zijn Verkoper en Koper ter zake het Verkochte het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:*

*“26.1 Het is Koper bekend dat er op Oostenburg de komende jaren diverse ontwikkelingen, onder meer in de vorm van bouwactiviteiten, zullen plaatsvinden. Het Verkochte maakt onderdeel uit van het gebied dat wordt (her)ontwikkeld. Partijen realiseren zich dat dit over en weer overlast zal opleveren (onder meer voor wat betreft geluid, infrastructuur, logistiek, toegankelijkheid, etc.). Dit brengt voor Partijen over een weer een gedoogplicht met zich mee, voor zover het overlast betreft die in redelijkheid en billijkheid niet kan worden beperkt of voorkomen.*

26.2 *Zowel Koper als Verkoper verklaren dat zij geen bezwaar zullen maken tegen de voorgenomen ontwikkelingen op Oostenburg op basis van de thans bestaande plannen, mits deze plannen passen binnen de afspraken zoals vastgelegd in deze Koop- en realisatieovereenkomst, het Bestemmingsplan, het Uitwerkingsplan en de ontwikkeling van een hotel op de hoek van de VOC-kade/Dijksgracht.*

26.3 *Partijen zullen in het kader van de ontwikkeling van Oostenburg, respectievelijk het Verkochte - op basis van de thans bestaande plannen - nu of in de toekomst geen planschade of andersoortige schadevergoeding claimen met betrekking tot het Bestemmingsplan of het Uitwerkingsplan casu quo reeds bestaande uitwerkingsplannen voor Oostenburg.*





- 26.4 Indien één van beide Partijen in strijd met het bepaalde in 26.2 en/of 26.3 een bezwaar of een claim indient, is die Partij door het enkele indienen daarvan in gebreke en verbeurt zij zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderd duizend euro (EUR 100.000,00), alsmede een boete van twintigduizend euro (EUR 20.000,00) voor elke dag dat het bezwaar c.q. de claim voortduurt, onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.
- 26.5 Verkoper legt hierbij het Afsprakenkader op aan Koper. Partijen verklaren de afspraken uit het Afsprakenkader te zullen naleven. Partijen erkennen dat het Afsprakenkader gezien de ontwikkeling van Oostenburg een dynamisch document is, en dat deze derhalve aan verandering onderhevig is.”.
- 18.2 Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen – ten behoeve van de Verkoper – dat de hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen (zoals hiervoor aangehaald) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.
- 18.3 De hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen dienen - ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek - door iedere (opvolgende) gerechtigde van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:
- aan de opvolgende eigenaar (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
  - ten behoeve van de Verkoper te worden bedongen en aangenomen; alsmede
  - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen,
- zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan driehonderd duizend euro (EUR 300.000,00) door de partij die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen. De boete laat onverlet het recht om nakoming en of (verdere) schadevergoeding te vorderen.
- 18.4 Vorenbedoeld(e) kwalitatieve verplichting en kettingbeding eindigen van rechtswege op het moment dat de ontwikkelingen op Oostenburg afgerond zijn.
- 19 Kwalitatieve verplichting en kettingbeding Anterieure Overeenkomst**
- 19.1 Blijkens artikel 27 van de Koop- en realisatieovereenkomst zijn Verkoper en Koper ter zake het Verkochte het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:
- “27.1 In de AO is een aantal rechten en verplichtingen voor Verkoper opgenomen die door Verkoper door middel van deze Koop- en realisatieovereenkomst worden overgedragen aan Koper die deze rechten en verplichtingen aanvaard. De over te dragen rechten en verplichtingen zijn de volgende:
- (a) Koper verplicht zich, in plaats van Verkoper, om niet meer dan de Functies op het Verkochte te realiseren;
  - (b) Koper zal, in plaats van Verkoper, verantwoordelijk zijn voor de volledige indiening van de voor de realisatie van de Functies noodzakelijke vergunningen (met uitzondering van het Uitwerkingsplan) en andere



*publiekrechtelijke besluitvorming; zij zal er voorts verantwoordelijk voor zijn dat dergelijke aanvragen aan alle wettelijke eisen voldoen, waaronder de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening (en Woningwet) worden gesteld;*

- (c) *de gemeente Amsterdam zal jegens Koper, in de plaats van Verkoper, gehouden zijn zoveel mogelijk te bevorderen dat de ten behoeve van de realisatie van de Functies ingediende ontvankelijke vergunningaanvragen, op de kortst mogelijke termijn in behandeling worden genomen, binnen de wettelijke beslistermijnen worden afgehandeld en op de kortst mogelijke termijn in werking zullen treden, onverminderd de publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Amsterdam.*

*27.2 Koper zal de verplichtingen uit de AO die verband houden met de ontwikkeling van het Verkochte door Koper als eigen verplichting op zich nemen. Partijen realiseren zich dat voor de feitelijke overname van deze verplichtingen de gemeente Amsterdam ingestemd moet hebben. Verkoper zal in dat kader ten genoegen van de gemeente Amsterdam een integriteitstoetsing laten uitvoeren ten aanzien van Koper.”.*

*19.2 Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen – ten behoeve van de Verkoper – dat de hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen (zoals hiervoor aangehaald) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.*

*19.3 De hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen dienen - ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek - door iedere (opvolgende) gerechtigde van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:*

- aan de opvolgende eigenaar (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en*
  - ten behoeve van de Verkoper te worden bedongen en aangenomen; alsmede*
  - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen,*
- zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan één miljoen euro (EUR 1.000.000,00) door de partij die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen. De boete laat onverlet het recht om nakoming en of (verdere) schadevergoeding te vorderen.*

*19.4 Vorenbedoeld(e) kwalitatieve verplichting en kettingbeding eindigen van rechtswege op het moment dat Koper aan al zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 27 heeft voldaan.*

## **20 Einde kettingbedingen / kwalitatieve verplichtingen**

*De Verkoper en de Koper verlenen elkaar voor zover nodig bij dezen een onherroepelijke volmacht (met de macht der substitutie) om na het eindigen van de kettingbedingen casu quo kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 11 tot en met 19 van deze akte daarvan aantekening te doen in de Openbare Registers en om alsdan namens Verkoper*



respectievelijk Koper al hetgeen te doen dat nuttig of nodig wordt geacht in verband met het vorenstaande en aan de notaris te verklaren dat de kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen ten einde zijn gekomen.

#### **21 Vestiging erfdienstbaarheid bouwkundige situatie**

Verkoper en Koper verklaren dat zij in verband met de realisatie van de Functies op het Verkochte een overeenkomst hebben gesloten ter zake onder andere de vestiging van de hierna omschreven erfdienstbaarheid. Verkoper en Koper wensen in deze akte gedeeltelijk uitvoering te geven aan die overeenkomst en gaan daartoe bij deze over. Ter uitvoering van de overeenkomst vestigen en aanvaarden Verkoper en Koper hierbij de volgende erfdienstbaarheid:

- (i) ten behoeve van het Verkochte, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummers 4780 en 4781, als heersend erf; en
- (ii) ten laste van een gedeelte van de aan Verkoper toebehorende percelen, tot maximaal vijf (5) meter uit de gevel van het Verkochte, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummers 4774 en 4795, als dienend erf,

de erfdienstbaarheid tot de overbouw van de buitenruimte(n) van de op Kavel 11G te realiseren/gerealiseerde woningen boven een gedeelte van het dienend erf, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin het heersend erf en het dienend erf zich na realisatie van de beoogde buitenruimte(n) op het heersend erf ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de (toekomstige) aanwezigheid van lantarenpalen, die worden geacht niet als hinderend te worden aangemerkt, in de breedste zin van het woord, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burencrecht.

De erfdienstbaarheid wordt - naast de wettelijke regels hieromtrent - gevestigd onder de volgende bepalingen:

- a. de erfdienstbaarheid houdt niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. de erfdienstbaarheid wordt niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van het heersend erf;
- c. de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf is/zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud, reparatie, vernieuwing en vervanging;
- d. de erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;
- e. ter zake de vestiging en het (periodiek toekomstige) gebruik van de erfdienstbaarheid is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf aan (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf."

#### Artikel 3. Opstalvoorwaarden Opstalrecht EOI

Met betrekking tot het Opstalrecht EOI wordt verwezen naar:

- a. hetgeen is vermeld in de akte vestiging recht van opstal op [●] verleden voor mr. [●], notaris te [●], van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op [●] in register Hypotheken 4, deel [●] nummer [●], waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:  
"[●]"
- b. hetgeen is vermeld in de Akte ORVO EOI waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:  
"[●]"

#### Artikel 4. Bepalingen Koopovereenkomst. Verplichtingen met betrekking tot de warmte-installatie van het Verkochte, kettingbeding



Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 31 van de Koopovereenkomst verklaren Verkoper en Koper het volgende:

Artikel A - Verplichtingen met betrekking tot de warmte-installatie van het Verkochte

A.1 Koper is ermee bekend:

- dat het Verkochte (woning) is of wordt aangesloten op een warmte-installatie, hierna te noemen: **de Warmte-installatie**, ten behoeve van de levering van ruimteverwarming, ruimtekoeling en warm tapwater, hierna te noemen: **producten**. De Warmte-installatie bestaat onder meer uit een warmtenet, in pandig leidingstelsel en individuele aansluitingen tot en met de afleversets in de woningen.

Voor het betrekken van de producten en de huur van de individuele warmtepomp verplicht Koper zich ertoe een separate Leverings- en Huurovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen zoals algemene voorwaarden, hierna te noemen: **Leverings- en Huurovereenkomst**, te sluiten met de exploitant van de Warmte-installatie dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom van de Warmte-installatie, hierna te noemen: **Exploitant**, een en ander conform het als Bijlage aan deze akte gehechte concept van de Leverings- en Huurovereenkomst.

Bij het aangaan van de Koopovereenkomst is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Oostenburg B.V., statutair gevestigd te Waddinxveen, met adres te (2741 PG) Waddinxveen aan Coenecoop 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71876766, de Exploitant.

- dat de Warmte-installatie eigendom is en/of wordt van Exploitant in verband waarmee de grond en/of de ruimte(s) voor de opstelling van de Warmte-installatie en het ruimtebeslag voor leidingen zowel binnen als buiten het Verkochte, welke binnen de grenzen van het Verkochte vallen, aan Exploitant om niet ter beschikking zijn en/of zullen worden gesteld waarbij ten behoeve van Exploitant een zelfstandig recht van (onder)opstal en daar waar noodzakelijk erfdienstbaarheden zijn gevestigd en/of zullen worden gevestigd.

A.2 Verplichtingen en instemming van Koper gelet op het voorgaande:

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens Exploitant, dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende exploitant, om voor de oplevering van het Verkochte voor het gebruik van de Warmte-installatie een Leverings- en Huurovereenkomst te sluiten met de Exploitant voor de duur van de door Exploitant op te geven exploitatieperiode en de individuele aansluiting van het Verkochte op de Warmte-installatie voor die periode in stand te houden.
2. Het is Koper niet toegestaan om gedurende de looptijd van de Leverings- en Huurovereenkomst zelf een additionele Warmte-installatie te (doen) realiseren dan wel producten van een ander dan Exploitant te betrekken.
3. Indien Koper (een deel van) het Verkochte niet zelf zal gebruiken, is Koper verplicht om in iedere huur- of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een Leverings- en Huurovereenkomst met de Exploitant te sluiten en in stand te houden. De onder 1 genoemde verplichting van Koper is opgeschort, uitsluitend zolang en voorzover de huurder/gebruiker een Leverings- en Huurovereenkomst heeft gesloten en in stand houdt met Exploitant.

Artikel B - Kettingbeding met boetebepaling

- B.1 De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel A), alsmede het in dit artikel B bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het





Verkochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:

- aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
- ten behoeve van Exploitant dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende exploitant te worden bedongen en aangenomen; alsmede
- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.

B.2 In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen vanaf de dag dat de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde na ingebrekestelling en een termijn van veertien (14) dagen voor herstel, in verzuim is een boete van tienduizend euro (EUR 10.000,00) alsmede een boete van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,00) per dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van Exploitant dan wel diens rechtsopvolger(s)/opvolgende exploitant, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

B.3 Het bepaalde in Artikel A en Artikel B kwalificeert als een derdenbeding (artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek) dat hierbij door Verkoper namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Oostenburg B.V., voornoemd wordt bedongen en aanvaard.

Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de verplichtingen tussen Koper, Vereniging van Eigenaren en de Exploitant voortvloeiende uit de in dit artikel genoemde overeenkomst(en).

#### Artikel 5. Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt alle voormelde bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk.

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

### **I. Diversen**

#### 1. SWK-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen onder nummer [●] geregistreerd project.

Door voormelde stichting wordt dan wel is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

#### 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het Verkochte heeft betrekking op een onroerende zaak zoals bedoeld in artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968, dan wel als een bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968 en is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Mitsdien is ter zake van de levering van het Verkochte omzetbelasting verschuldigd.
3. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte doen partijen bij dezen een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15, lid 1, aanhef en letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.  
Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet





van toepassing. Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake van de verkrijging van het Verkochte door Koper.

### 3. Volmacht Verkoper

De volmacht van Verkoper blijkt uit een notariële volmacht, verleden op zeventwintig oktober tweeduizend eenentwintig (27-10-2021) voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam.

### 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van H&S te Utrecht.

### 5. Rectificatievolmacht

1. Op grond en ter uitvoering van artikel [●] van de Koopovereenkomst verlenen partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van H&S om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren en/of erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.  
Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten Koopovereenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen.  
Van het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door H&S schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.  
Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het Gebouw.
2. Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars waarvan Koper door het passeren van deze akte (direct dan wel indirect) lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie) om, voor zover nodig, de akte(n) van hoofd- en/of ondersplitsing wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zonedig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het Gebouw.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper hierbij onherroepelijke volmacht aan Verkoper tot wijziging van de akte van levering en/of de Akte van Splitsing en de de daarbij behorende splitsingstekening.  
Het is Verkoper geoorloofd om (tot het tijdstip van oplevering van de woning met aanbehoren) bouwkundige aanpassingen aan de woning met aanbehoren aan te brengen die bij de uitvoering dan wel stichting van voormelde woning met aanbehoren geacht worden noodzakelijk of gewenst te zijn.  
Het is Verkoper geoorloofd om (tot het tijdstip van algemene oplevering van het Gebouw) bouwkundige aanpassingen aan het Gebouw aan te brengen die bij de uitvoering dan wel stichting van het Gebouw geacht worden noodzakelijk of gewenst te zijn.  
Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het Gebouw.
4. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper en voormelde Vereniging van Eigenaars verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder



bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1, 2 en 3 alsmede het in dit lid 4 bepaalde.

Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

**J. Slot**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te [•]Utrecht [•]Amsterdam, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om

CONCERTE