



Ref : JBO (19 maart 2019.1)
Dos : 2017.0464.01

LEVERING

(Modellevering ter uitvoering van een koop-/aannemingsovereenkomst)
Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst 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 Utrecht:

1. @, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Amsterdam**, gevestigd te Amsterdam, met adres te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1 (correspondentieadres: Grond- en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam, te 1018 XA Amsterdam, Weesperplein 8, Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam), handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam de dato vijf december tweeduizend achttien (05-12-2018) met kenmerk: MB 2018-14777 alsmede de erfpachtaanbieding de dato acht november tweeduizend achttien (08-11-2018) met kenmerk: E14268/1, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **de Gemeente**;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Sluishuis Development Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71552812, te dezen handelend als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Sluishuis Development C.V.**, met adres 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71678336, Sluishuis Development Beheer B.V. in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van Sluishuis Development C.V. en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, hierna te noemen: **Verkoper**;
3. @, hierna @samen@ te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

Considerans

1. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koop-aannemingsovereenkomst gesloten, hierna te noemen: **de KAO**, gesloten met betrekking tot de koop en de realisatie van:
@appartementsrechten@
hierna te noemen: **het Verkochte**.
2. Van de KAO blijkt uit één (1) onderhandse akte die berust bij Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **H&S**.
3. Partijen wensen door middel van deze akte gedeeltelijk uitvoering te geven aan de KAO.

Artikel 1. Levering

Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die bij deze aanvaardt @ieder voor de onverdeelde helft@: het Verkochte.



Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het Kadaster is het Verkochte niet belast met publiekrechtelijke beperkingen.

Aantekening kadastraal object

Volgens de kadastrale registratie is het verkochte betrokken bij een Besluit op grond van artikel 110 i van de Wet geluidshinder van de gemeente Amsterdam, welk besluit is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op tweeëntwintig september tweeduizend veertien (22-09-2014) in deel 64774 nummer 56.

Opstalrechten

- a. Het kadastrale perceel met nummer 3781 is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap: Liander Infra N.V., statutair gevestigd te Arnhem, met adres 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08021677, gevestigd bij akte op zeventien december tweeduizend achttien (17-12-2018) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op achttien december tweeduizend achttien (18-12-2018) in deel 74630 nummer 139.
- b. De kadastrale percelen met nummers 3780, 3781, 3226 en 3227 zijn belast met een opstalrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NEXT NRG B.V., statutair gevestigd te Papendrecht, met adres 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66397626, gevestigd bij akte op zeventien december tweeduizend achttien (17-12-2018) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op achttien december tweeduizend achttien (18-12-2018) in deel 74630 nummer 140.

Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de akte vestiging erfpacht op zeventien december tweeduizend achttien (17-12-2018) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op achttien december tweeduizend achttien (18-12-2018) in deel 74630 nummer 146.

Artikel 2. Koopprijs en kwijting. Canon

1. De KAO is aangegaan voor een totale koopprijs van @, inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
2. De grondwaarde van het Verkochte bedraagt: @, exclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

@ Variabel jaarlijks geïndexeerde canon

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt @ en is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van drie procent (3%). De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de hierna te noemen Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

Voormelde indexcanons dienen in halfjaarlijkse termijnen te worden voldaan, welke termijnen worden gesteld op één juni (01-06) en één december (01-12) van ieder jaar.

De indexcanon wordt vanaf het derde (3^e) erfpachtjaar rechtstreeks door de Gemeente bij Koper, dan wel diens rechtsopvolgers, in rekening gebracht.

@ Variabel canon 10 jaar vast

De canon bedraagt @ en wordt om de tien (10) jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van 1,99%. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de hierna te noemen Algemene Bepalingen 2000 elke tien (10) jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.

De Gemeente heeft door storting op één van de kwaliteitsrekeningen ten name van



Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. een bedrag van @ voldaan. Voormeld bedrag betreft het verschil tussen het bedrag van de tien (10) jaar vaste canon over de eerste twee (2) erfpachtjaren en de indexcanon over deze twee (2) jaar. Koper verleent de Gemeente daarvoor kwijting.

@ Variabel canon 25 jaar vast

De canon bedraagt @ en wordt om de vijfentwintig (25) jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een geldend canonpercentage van 2,58%. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de hierna te noemen Algemene Bepalingen 2000 elke vijfentwintig (25) jaar berekend op basis van het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.

De Gemeente heeft door storting op één van de kwaliteitsrekeningen ten name van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. een bedrag van @ voldaan. Voormeld bedrag betreft het verschil tussen het bedrag van de vijfentwintig (25) jaar vaste canon over de eerste twee (2) erfpachtjaren en de indexcanon over deze twee (2) jaar.

Koper verleent de Gemeente daarvoor kwijting.

@ Variabel afkoop canon

Koper wenst hierbij conform artikel 10 van de hierna te noemen Algemene Bepalingen 2000 de canon over het volle eerste erfpachttijdvak van vijftig (50) jaar vooruit te betalen tegen een afkoopsom van @, exclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Koper heeft door storting op één van de kwaliteitsrekeningen ten name van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. een bedrag van @ voldaan. Voormeld bedrag betreft het verschil tussen de afkoopsom en de vooruitbetaalde indexcanon te vermeerderen met een bedrag van @ aan rente.

De Gemeente verleent Koper daarvoor kwijting.

@ Einde variabelen

3. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van H&S:
 - a. een gedeelte koopprijs, zijnde dat gedeelte dat verschuldigd is overeenkomstig de KAO, en
 - b. de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
4. 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 betaling van de voormeld gedeelte van de koopprijs en de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

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

Artikel 4. Overige bepalingen

De KAO en deze overeenkomst van levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

4.1 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, hypotheeken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij hierna anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij hierna anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting.

Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat waarin het Verkochte zich heden bevindt.

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 opstellen tijdens de bouw tussen Koper en Verkoper geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de KAO.

4.3 Baten en lasten

De baten en lasten van het Verkochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het Verkochte) komen met ingang van heden voor rekening van Koper.

4.4 Cessie

1. Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) 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 bij deze aan Koper, die bij deze 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.
2. Koper verleent bij deze aan Verkoper onherroepelijk volmacht, welke volmacht Verkoper aanneemt, om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen.
Die volmacht wordt verleend (mede) in het belang van Verkoper en maakt een integrerend deel uit van de in deze akte vervatte overeenkomst.
De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de KAO.
Koper zal zich onthouden van de uitoefening van een of meer van de hiervoor bedoelde rechten, zolang de volmacht bestaat.

4.5 Continuering overeenkomst

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 KAO hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

Artikel 5. Bijzondere bepalingen

5.1 Splitsingsreglement

Op het Verkochte is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit:

- a. het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgelegd in een akte op zeventien januari tweeduizend zes (17-01-2006) verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) op achttien januari tweeduizend zes (18-01-2006) in deel 13420 nummer 174;
- b. het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de akte op zeventien december tweeduizend achttien (17-12-2018) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op achttien december tweeduizend achttien (18-12-2018) in deel



- 74630 nummer 141;
- c. het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op zes juni tweeduizend achttien (06-06-2018), van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeven juni tweeduizend achttien (07-06-2018) in deel 73341 nummer 90;
 - d. het bijzondere reglement van ondersplitsing, vastgesteld bij de akte op zeventien december tweeduizend achttien (17-12-2018) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op achttien december tweeduizend achttien (18-12-2018) in deel 74630 nummer 142;
 - e. de akte van wijziging splitsing, op @ verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @.

5.2 Erfpachtbepalingen

Op het Verkochte zijn van toepassing:

- a. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2000), vastgesteld door de raad van de Gemeente bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend (15-11-2000), nummer 689, welke bepalingen zijn opgenomen in een op zeventwintig december tweeduizend (27-12-2000) voor mr. S.J.J. Wiersema, notaris te Amsterdam, verleden akte van vaststelling, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Amsterdam) op zeventwintig december tweeduizend (27-12-2000) in deel 17109 nummer 37;
- b. de bijzondere erfpachtvoorwaarden, welke zijn vermeld in voornoemde akte van vestiging erfpacht (deel 74630 nummer 146);
- c. de bijzondere erfpachtvoorwaarden, welke zijn vermeld in de akte aanvulling vestiging erfpacht op @ verleden voor @.

5.3 Bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

- a. voormelde akte vestiging erfpacht (deel 74630 nummer 146), waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
hetgeen is vermeld in voormelde akte met deel 18860 nummer 121, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Artikel 9. Bodemverontreiniging

1. *Het risico van bodemverontreiniging in het verkochte is begrepen in het in artikel 4 bedoelde risico.*
2. *Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de stand van de wetenschap en de streefwaarde (ook wel genoemd referentiewaarde of A-waarde) van de bij de Wet bodembescherming gestelde kwaliteitseisen.*
3. *De Gemeente heeft een aantal onderzoeken laten verrichten omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het verkochte. Hierbij is gebleken, dat er in het verkochte verontreinigingen aanwezig zijn.*
4. *Het is de Gemeente bekend dat de bedoelde verontreinigingen de Staat geen aanleiding hebben gegeven de koopsom te verlagen.*
5. *De Gemeente kan de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van*



- maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichting van de Gemeente geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.*
6. *Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de partijen bekende verontreiniging ook andere, partijen niet bekende verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is eveneens voor rekening van de Gemeente.*
 7. *Een afschrift van deze akte zal door de Staat worden gezonden aan Gedeputeerde Staten van de provincie, aan de Milieudienst Amsterdam, aan de genoemde hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat en aan het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Directoraat-Generaal Milieubeheer, directie Bodem, Hoofdafdeling Bodem, Postbus 30945, 2500 GX 's-Gravenhage.*

Enzovoorts.

"C. BEPALINGEN VAN DE ERFPACHTRECHTEN

De vestiging van de Erfpachtrechten geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen.

1. Duur

1. *De Erfpachtrechten worden per zestien december tweeduizend achttien (16-12-2018), hierna te noemen: **de Ingangsdatum**, voor onbepaalde tijd gevestigd.*
2. *De einddatum van het eerste tijdvak van vijftig (50) jaar van de Erfpachtrechten als bedoeld in artikel 3 lid 2 sub b van de hierna te noemen Algemene Bepalingen 2000 is vijftien december tweeduizend achtenzestig (15-12-2068).*

2. Algemene Erfpachtvoorwaarden

*De vestiging van de Erfpachtrechten geschiedt onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de raad van de Gemeente bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend (15-11-2000), nummer 689, welke bepalingen zijn opgenomen in een op zeventwintig december tweeduizend (27-12-2000) voor mr. S.J.J. Wiersema, notaris te Amsterdam, verleden akte van vaststelling, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Amsterdam) op zeventwintig december tweeduizend (27-12-2000) in deel 17109 nummer 37, hierna te noemen: **de Algemene Bepalingen 2000**, met de inhoud van welke bepalingen de Erfpachter verklaart volkomen bekend te zijn en deze te beschouwen als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.*

3. Bijzondere Erfpachtvoorwaarden

Voor wat betreft de bijzondere erfpachtvoorwaarden ter zake de Erfpachtrechten wordt verwezen naar de Erfpachtovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000

- in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op 3,00% indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden.*
2. *De zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:*



- A. *deze zaak vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;*
- B. *alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;*
- C. *de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;*
- D. *deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;*
- E. *de zaak waarop de appartementsrechten betrekking hebben, deel uitmaakt van een primaire waterkering en dat op deze waterkering de voorschriften van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (hierna te noemen "AGV") van toepassing zijn;*
- F. *de zaak waarop de appartementsrechten betrekking hebben is belast met twee voortdurende rechten van opstal. Eén recht van opstal is ten behoeve van een transformatorruimte en het andere recht van opstal is ten behoeve van een Energie-Opwekkingsinstallatie, in dit kader:*
- *verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn;*
 - *zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpachten of nadien zodra zulks noodzakelijk blijkt al zodanige erfdienstbaarheden worden gevestigd, als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop de opstalrechten en de erfpachten betrekking hebben;*
 - *zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;*
- G. *de zaak waarop de appartementsrechten betrekking hebben, is belast met een erfdienstbaarheid, inhoudende dat de erfpachter, als gerechtigde tot het dienend erf, moet dulden dat het dak van het binnen het appartementencomplex op te richten gebouw en de trappen daar naar toe alsmede het voorplein, de in erfpacht uit te geven bruggen inclusief aanlanding en de loopsteiger, zoals op de op tekening 2018-335 schetsmatig met stippelarcering aangegeven, voor een ieder toegankelijk zijn en in dat verband te dulden dat voetgangers komen van en gaan naar het bij de gemeente in volle eigendom zijnde terrein aan de Haringbuisdijk naar en van deze openbaar toegankelijke delen.*
- 3a. *De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:*
- *73 erfpachtrechten elk omvattende één (1) appartementsrecht meergezinskoopwoning cum annexis (hierna te noemen "c.a.") in de vrije sector van in totaal circa 8.825 m² gbo, met een totale grondwaarde van € 6.337.070,00;*
 - *Eén (1) erfpachtrecht omvattende 221 appartementsrechten meergezinskoopwoning c.a. met een verplichte huurtermijn en bedoeld voor verhuur in het middensegment van in totaal 9.137 m² gbo, met een totale grondwaarde van € 5.670.095,00;*



- *Eén (1) erfpachtrecht omvattende 148 appartementsrechten meergezinskoopwoning c.a. met een verplichte huurtermijn totaal groot 10.718 m² gbo, met een totale grondwaarde van € 6.651.207,00;*
 - *34 erfpachtrechten, elk omvattende één (1) appartementsrecht ligplaats voor zelfstandig varende woonschepen inclusief aan huis verbonden beroep of bedrijf c.a. totaal groot 7.546 m². Deze zelfstandig varende woonschepen inclusief boegspriet etc. hebben ieder een afmeting van maximaal 30 meter lang, vijf (5) meter breed en vijf (5) meter hoog, gemeten vanaf het waterpeil en een diepgang van maximaal 1,5 meter, met een totale grondwaarde van € 3.364.479,00;*
 - *54 erfpachtrechten elk omvattende één (1) appartementsrecht ligplaats voor pleziervaartuigen. Deze hebben ieder een afmeting van maximaal zes (6) meter lang en tweeënhalf (2,5) meter breed, totaal groot 878 m², met een totale grondwaarde van € 196.020,00;*
 - *Eén (1) erfpachtrecht omvattende 243 appartementsrechten voor parkeerplaatsen in een tweelaagse ondergrondse parkeergarage bestemd voor de verhuur, waarvan 9 appartementsrechten motorparkeerplaats met een totale grondwaarde van € 361.594,00;*
 - *Twee (2) erfpachtrechten elk omvattende één (1) appartementsrecht van respectievelijk 1.011 en 114 m² bvo commerciële ruimte alsmede een terras behorend bij de grootste commerciële ruimte (horeca) op het voorplein, groot 67 m², met een totale grondwaarde van € 847.624,00.*
- 3b. *De erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;*
- 3c. *In afwijking van het onder 3b. bepaalde is de erfpachter verplicht de 221 meergezinskoopwoningen met de indexnummers zoals aangegeven in Bijlage 3 gedurende tenminste 15 jaar na de datum van eerste ingebruikneming als middensegment huurwoning te gebruiken. Dit betreft woningen met een netto huur van € 710,68 tot € 971,00 per maand (prijsspeil 2016), waarvan de ondergrens de huurliberalisatiegrens volgt en de bovengrens met CPI wordt geïndexeerd. De indexering vindt plaats op basis van het prijsindexcijfer volgens de consumenten prijsindex CPI reeks alle huishoudens (2015=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Vrijstelling van artikel 15 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 als bedoeld in artikel 15 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt voor dit gebruik verleend; ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft;*
- 3d. *In afwijking van het onder 3b. bepaalde is de erfpachter verplicht de 148 meergezinskoopwoningen met de indexnummers zoals aangegeven in Bijlage 3 gedurende tenminste 15 jaar na de datum van eerste ingebruikneming als huurwoning te gebruiken; Vrijstelling van artikel 15 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 als bedoeld in artikel 15 lid 5 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt voor dit gebruik verleend; ten overvloede zij vermeld dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft;*
- 3e. *De erfpachter is verplicht gedurende de onder 3c. genoemde periode van 15 jaar op ieder schriftelijk verzoek van de gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen waaruit blijkt tegen welke netto huurprijzen (bedrag exclusief servicekosten) alle onder 3c. bedoelde meergezinswoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze*



- zin bedoelde schriftelijk verzoek;
- 3f. *Beëindiging van het onder 3c. en 3d. bedoelde verplichte gebruik als huurwoning leidt, na afloop van de onder 3c. bedoelde termijn, niet tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Bepalingen 2000;*
- 3g. *De op tekening 2018-335 schetsmatig met stippelarcering aangegeven terreindelen dienen conform het door de gemeente akkoord bevonden Definitief Ontwerp (DO) te worden bebouwd met twee bruggen inclusief aanlandingen op de Haringbuisdijk, een voorplein en een loopsteiger, welke alle openbaar toegankelijk zijn.*
4. *De erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:*
- *de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,*
 - *de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en*
 - *het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen,*
- zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing.*
- 5a. *De erfpachter is verplicht conform het door de gemeente akkoord bevonden DO met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;*
- 5b. *Tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat het werkterrein ter plaatse van de openbare weg van bouw materiaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;*
- 5c. *De realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 42 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;*
- 5d. *Van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.*
6. *De erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden/water, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven.*
7. *De woningen en voorzieningen met uitzondering van varende woonschepen en de pleziervaartuigen dienen verplicht aangesloten te worden op het stadswarmtenet (stadsverwarming).*
- 8a. *De erfpachter is verplicht het gehele in erfpacht uitgegeven wateroppervlak onder de te realiseren bruggen open te laten en om om niet te dulden dat de gemeente en derden via dit wateroppervlak vrije doorgang hebben;*
- 8b. *De erfpachter is zelf verantwoordelijk voor het baggeren en op diepte houden van al het water dat in erfpacht is uitgegeven; Volgens het Buitenwaterontwerp IJburg 2006 is rondom het Sluishuis een diepte van -2,25 meter NAP vereist en ter plaatse van de varende woonschepen een diepte van -3,10 meter NAP;*
- 8c. *De erfpachter is verplicht de bruggen deugdelijk te verlichten en verlicht te*



- houden.
- 9a. *De erfpachter is verplicht het dak van het binnen het appartementencomplex op te richten gebouw en de trappen daar naar toe, de bruggen inclusief aanlanding, het voorplein en de loopsteiger op de juiste wijze te markeren als Eigen Weg. Indien de het dak van het binnen het appartementencomplex op te richten gebouw en de trappen daar naar toe, de bruggen inclusief aanlanding, het voorplein en/of de loopsteiger door verzuim van erfpachter alsnog door verjaring openbaar worden, zal erfpachter een boete van € 100.000,- verbeuren en zal het beheer en onderhoud van de bruggen inclusief aanlanding, het voorplein en/of loopsteiger, door zijn nalaten openbaar geworden, bij de erfpachter blijven c.q. zullen de kosten van beheer en onderhoud van deze openbaar geworden ruimten voor rekening en risico van de erfpachter komen;*
- 9b. *De erfpachter is in verband met het openbaar toegankelijk gebruik van de onder 9a. bedoelde delen verplicht:*
- * het dak en de trappen die toegang geven tot het dak van het binnen het appartementencomplex op te richten gebouw, de bruggen inclusief aanlanding, het voorplein en de loopsteiger in verband met de openbare toegankelijkheid voor voetgangers af te stemmen op het openbaar toegankelijk gebruik en deze voldoende zwaar te construeren;*
 - * de openbaar toegankelijke gedeelten voor eigen rekening en risico in te richten, te houden en te onderhouden;*
- 9c. *De erfpachter vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, welke derden jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van gebreken aan de inrichting of het onderhoud van de openbaar toegankelijke delen zoals genoemd onder 9a en 9b, dan wel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van de openbaar toegankelijke delen;*
- 9d. *In de periode tussen zonsopgang en zonsondergang is de erfpachter verantwoordelijk voor het openstellen, het openhouden en afsluiten van de toegangen tot de openbaar toegankelijke trappen en het dak van het binnen het appartementencomplex op te richten gebouw. De opening- en sluitingstijden zijn bij het toegangshek aangegeven. De verplichting tot openstelling geldt voor minimaal 80 uur per maand;*
- 9e. *Sluiting van de voormelde toegang tot de openbaar toegankelijke trap en het dak is gerechtvaardigd indien, uitsluitend ter beoordeling van de erfpachter:*
- 1. weersinvloeden dan wel de openbare orde, veiligheid en/of goede zeden daartoe aanleiding geven;*
 - 2. op enigerlei wijze overlast wordt veroorzaakt dan wel overlast wordt verwacht die verdere opstelling in redelijkheid niet wenselijk maakt.*
- Nadat een sluiting heeft plaatsgevonden bericht de erfpachter dit aan de gemeente en treden partijen met elkaar in overleg.*
- Bijzondere bepalingen die uitsluitend gelden voor de in erfpacht uit te geven appartementsrechten ten behoeve van de ligplaatsen voor de varende woonschepen en de ligplaatsen voor de pleziervaartuigen*
- 10a. *De erfpachter is verplicht de waterpercelen voor (ligplaatsen) voor varende woonschepen te voorzien van aanmeerpalen en aan te sluiten en aangesloten te houden op de kabels en leidingen van de openbare nutsvoorzieningen en riolering; de nutsvoorzieningen en de aanmeerpalen worden door en voor rekening van de erfpachter onderhouden en in stand gehouden;*
- 10b. *De erfpachter is verplicht tezamen met de andere erfpachters van een ligplaats*



voor varende woonschepen, het gemeenschappelijke waterperceel van het openbaar water af te scheiden en afgescheiden te houden, met een zogenaamde “drijfbalk” of “boeienlijn”, of soortgelijk drijvend voorwerp. De wijze van afscheiding zal nader worden bepaald in overleg met en met toestemming van de gemeente en Waternet;

- 10c. De erfpachter is gehouden de waterpercelen (ligplaatsen) voor varende woonschepen inclusief het gedeelte onder de loopsteiger ten allen tijde vrij te houden van drijvend en ander vuil;
- 10d. De erfpachter is verplicht de loopsteiger deugdelijk te verlichten en verlicht te houden;
- 10e. De erfpachter dient op eerste aanzegging van instanties die bevoegd zijn tot bescherming van de waterkwaliteit en –kwantiteit toegang tot het appartementsrecht ligplaats voor varende woonschepen te verlenen en indien nodig het varend woonschip en eventueel door de erfpachter aangebrachte obstakels (terrassen, boot etc) onder of naast het varend woonschip te verwijderen. Kosten voortvloeiend uit één en ander zijn voor rekening van erfpachter.

Bijzondere bepaling welke uitsluitend geldt voor het in erfpacht uit te geven appartementsrecht A3

11. De erfpachter van het appartement A3 is verplicht om éénmalig, bij eerste verkoop van de appartementsrechten omvattende een ligplaats voor een varende woonschip, 20 parkeerplaatsen tegen marktconforme voorwaarden voor verhuur aan te bieden aan de gerechtigden tot die appartementsrechten.

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.”

Blijkens het besluit van de Gemeente de dato vijf december tweeduizend achttien (05-12-2018) met kenmerk: MB 2018-14777 wordt:

- a. de hiervoor in de cursieve tekst onder 7 opgenomen bepaling als volgt geformuleerd:
“het appartementencomplex als geheel met uitzondering van de varende woonschepen dient als collectief verplicht te zijn aangesloten op het stadswarmtenet (stadsverwarming);”
- b. de hiervoor in de cursieve tekst onder 11 opgenomen bepaling als volgt geformuleerd:
“De erfpachter van het appartementsrecht A3 is verplicht om éénmalig, bij eerste verkoop van de appartementsrechten omvattende een ligplaats voor een varend woonschip, 20 parkeerplaatsen tegen marktconforme voorwaarden voor verhuur aan te bieden aan de gerechtigden tot die appartementsrechten. Onder marktconforme voorwaarden wordt in ieder geval verstaan de voormelde reeds tussen partijen gemaakte afspraken”.

4. Canon

1. Ter zake van de vestiging van de Erfpachtrechten is met ingang van de Ingangsdatum een jaarlijkse indexcanon verschuldigd van in totaal zevenhonderdtweeduizend achthonderdnegenenveertig euro (€ 702.849,00), gebaseerd op een grondwaarde van drieëntwintig miljoen vierhonderdachtentwintigduizend negenentachtig euro (€ 23.428.089,00), exclusief omzetbelasting en een canonpercentage van drie procent (3%). De indexcanons worden overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.



Voormelde indexcanons dienen in halfjaarlijkse termijnen te worden voldaan, welke termijnen worden gesteld op één juni (01-06) en één december (01-12) van ieder jaar.

De specificatie van voormelde indexcanons en voormelde grondwaarden van de afzonderlijke Erfpachtrechten blijkt uit de Lijst.

2. Erfpachter wenst hierbij ter zake Erfpacht 1, Erfpacht 2, Erfpacht 3 en de Erfpachtrechten sub 165 en 166 en 111 tot en met 164, conform artikel 10 van de hierna te noemen Algemene Bepalingen 2000 de canon over het volle eerste erfpachttijdvak van vijftig (50) jaar vooruit te betalen tegen een afkoopsom van:
 - a. voor zover het betreft Erfpacht 1, vijf miljoen zeshonderdzeventigduizend vijffennegentig euro (€ 5.670.095,00);
 - b. voor zover het betreft Erfpacht 2, zes miljoen zeshonderdeenenvijftigduizend tweehonderdzeven euro (€ 6.651.207,00);
 - c. voor zover het betreft Erfpacht 3, driehonderdeenenzestigduizend vijfhonderdvierennegentig euro (€ 361.594,00);
 - d. voor zover het betreft de Erfpachtrechten sub 165 en 166, totaal achthonderdzevenenveertigduizend zeshonderdvierentwintig euro (€ 847.624,00);
 - e. voor zover het betreft de Erfpachtrechten sub 111 tot en met 164, totaal eenhonderdzesennegentigduizend twintig euro (€ 196.020,00), derhalve in totaal dertien miljoen zevenhonderdzesentwintigduizend vijfhonderdveertig euro (€ 13.726.540,00).
 3. De kopers aan wie door de Erfpachter één van de Erfpachtrechten sub 4 tot en met 164 wordt overgedragen, kunnen voorts overeenkomstig het bepaalde in artikel 8, 9 en 10 van de Algemene Bepalingen 2000 kiezen voor:
 - a. een vaste canon voor de duur van tien (10) jaar, gebaseerd op een canonpercentage van twee en negentig/honderdste procent (2,90%). De hoogte van de canon is voor de afzonderlijke Erfpachtrechten opgenomen in de Lijst.
De canon van de betreffende Erfpachtrechten wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke tien (10) jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage;
 - b. een vaste canon voor de duur van vijftwintig (25) jaar, gebaseerd op een canonpercentage van drie en vijftwintig/honderdste procent (3,25%).
De hoogte van de canon is voor de afzonderlijke Erfpachtrechten opgenomen in de Lijst.
De canon van de betreffende Erfpachtrechten wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke vijftwintig (25) jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage;
 - c. de afkoop van de canon voor een tijdvak van vijftig (50) jaar overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000.
De hoogte van de afkoopsommen is voor de afzonderlijke Erfpachtrechten opgenomen in de Lijst.
5. Kwalitatieve verplichting, kettingbeding
1. Op grond van het bepaalde in artikel 38 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2000 worden alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2000 en de hiervoor in deze akte opgenomen bijzondere



erfpachtvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed en/of de Erfpachtrechten als beperkt recht (voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de Erfpachtrechten), als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen overgaan op degenen die het Registergoed dan wel de Erfpachtrechten onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

Degene jegens wie voormelde verplichtingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

2. Op grond van het bepaalde in artikel 38 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2000 zal de Erfpachter bij:
 - a. overdracht van een Erfpacht of van een gedeelte daarvan, of
 - b. bezwaring van een Erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht,*zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2000 en de hiervoor in deze akte opgenomen bijzondere erfpachtvoorwaarden (voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de Erfpachtrechten en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel) ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.*

D. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERPAD

*Op grond van het hiervoor onder C in de cursieve tekst onder G. en 9a tot en met 9e bepaalde, is het dak van het op te richten appartementencomplex, de trappen daar naar toe, het voorplein, de bruggen inclusief aanlanding en de loopsteiger, zoals aangegeven op de Tekening, bestemd als openbaar toegankelijk gebied, hierna te noemen: **het Openbaar toegankelijk gebied**, en mogen derden, zoals wandelaars en andere recreanten het Openbaar toegankelijk gebied betreden.*

Ter uitvoering van het hiervoor geconstateerde vestigt de Erfpachter hierbij en aanvaardt de Gemeente hierbij ten laste van het Registergoed (kadastraal bekend gemeente Amsterdam AU sectie AU nummers 3780, 3781, 3226 en 3227) als dienend erf, en ten behoeve van de rondom het Openbaar toegankelijk gebied gelegen nabij het perceel (kadastraal bekend gemeente Amsterdam AU sectie AU nummer 3230), als heersend erf, de erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende de verplichting van de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf, het Openbaar toegankelijk gebied op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze zullen betreden onder de in de Erfpachtovereenkomst bepaalde voorwaarden en bepalingen.”.

- b. de KO, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

Duurzaam klimaatsysteem

Artikel 25

1. De Verkrijger is ermee bekend dat Ondernemer ten behoeve van de levering van warmte en koude een overeenkomst heeft gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Next NRG B.V.**, statutair gevestigd te Papendrecht, met adres te 3115 HB Schiedam, Admiraal De Ruyterstraat 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66397626, hierna te noemen: **Next NRG**. In het kader van voormelde overeenkomst zal een opstalrecht ten behoeve van Next NRG worden gevestigd ter zake de te realiseren energieopwekkingsinstallatie.



2. *De Verkrijger is verplicht een leveringsovereenkomst en/of huurovereenkomst te sluiten met Next NRG ter zake de levering van warmte en koude. Een en ander is nader uitgewerkt in de hierna onder de bijlagen genoemde (huur)overeenkomst Klimaatsysteem.*
3. *De Verkrijger is verplicht jegens Next NRG om er voor zorg te dragen dat:*
 - a. *genoemde (huur)overeenkomst bij een overdracht van het Verkochte aan een dan opvolgende nieuwe eigenaar middels contractovername (in de zin van artikel 6:159 BW) wordt overgenomen door de nieuwe eigenaar; en*
 - b. *bij overdracht van het Verkochte de nieuwe eigenaar een verplichting wordt opgelegd om genoemde (huur)overeenkomst bij een opvolgende overdracht van het Verkochte aan een dan opvolgende nieuwe eigenaar op te leggen en er middels contractovername (in de zin van artikel 6:159 BW) voor zorg te dragen dat de dan nieuwe eigenaar als partij bij genoemde (huur)overeenkomst de plaats van overdragende eigenaar overneemt, en die verplichting tot contractovername telkens in opvolgende overdrachten van het Verkochte op te leggen als verplichting op de dan opvolgende eigenaar door middel van een overeenkomstig kettingsbeding,*
zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van EUR € 10.000,- ten behoeve van Next NRG en EUR 50,00 voor elke dag dat de situatie in strijd met deze verplichting voortduurt, onverminderd de bevoegdheid voor Next NRG om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.

5.4 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 bij deze aan Koper opgelegd.

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

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

Artikel 6. 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.

Artikel 7. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het Verkochte is verschuldigd.

Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 8. Volmacht

Van de volmachten van de Gemeente en Verkoper blijkt uit twee (2) onderhandse akten waarvan een kopie is gehecht aan voormelde akte vestiging erfpacht (deel 69662 nummer 177).



Artikel 9. 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 mij, notaris te Utrecht.

Artikel 10. Rectificatievolmacht

1. Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, 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 partijen 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 onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Van het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door mij, notaris, schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.
Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
2. Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars waarvan Koper door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie) om, voor zover nodig, de splitsingsakte wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zonodig 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 onderhavige appartementencomplex.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn alsmede met betrekking de (het aantal en de ligging) van de ligplaatsen behorende tot het project, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper tot wijziging van de akte van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen.
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 onderhavige appartementencomplex.
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 tot en met 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 ten behoeve van voormelde Vereniging van Eigenaars.
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.

Artikel 11. Openbare registers

De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte plaatsvinden.

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, op de datum aan het begin van deze akte vermeld,
om

CONCEPT