

***[WIJZIGINGEN VAN DEZE CONCEPTAKTE DOOR SYNCHROON B.V., BIJVOORBEELD OP VERZOEK VAN DE GEMEENTE OMDAT DEZE VAN OVERHEIDSWEGE DOOR HAAR DAN WEL ANDERE PUBLIEKRECHTELIJKE INSTANTIES WORDEN VOORGESCHREVEN DAN WEL OP VERZOEK VAN DERDEN/NUTSBEDRIJVEN DIENEN TE WORDEN DOORGEVOERD DAN WEL WIJZIGINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE FEITELIJKE SITUATIE EN/OF UIT DE AANPASSING VAN HET BOUWPLAN, WORDEN UITDRUKKELIJK VOORBEHOUDEN, ALSMEDE AL DIE AANPASSINGEN DIE NODIG ZIJN OM DE CONCEPTAKTE TE FINALISEREN.]**

AKTE VAN LEVERING

Floating Gardens

[61701267/12]

Op * tweeduizend * verschijnen voor mij, *, notaris te *:

*

(1)

*

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- (a) **Synchroon B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te Utrecht en met adres:*, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24437966 (de "**Verkoper**");
- (b) de **Gemeente Amsterdam**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, met adres: Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34366966 (de "**Gemeente**");

(2)

*

(*tezamen: de "**Koper**");

(de Verkoper en de Koper tezamen: "**Partijen**").

De verschijnende personen, handelend als gemeld,

OVERWEGENDE

- (A) (1) Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op * (de "**Koopovereenkomst**") heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.
- (2) Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op * (de "**Aannemingsovereenkomst**") heeft Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zonen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te Warmenhuizen en met adres: Oudewal 21, 1749 CA Warmenhuizen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37047838 (de "**Ondernemer**"), zich jegens de Koper verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven opstallen.

(De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: de "Overeenkomst")

(B) De Overeenkomst heeft betrekking op:

***ZIE KOOPOVEREENKOMST IN COMBINATIE MET UITGIFTEAKTE;**

***[omschrijving van het verkochte appartementsrecht]**

- het voortdurend recht van erfpacht van het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de * etage van het Gebouw met een berging op de * etage van het Gebouw, plaatselijk bekend als Heathrowstraat * te Amsterdam (bouwnummer *), kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex *;

uitmakende het * onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen vanaf de vijfde etage van het Gebouw tot en met de negentiende etage van het Gebouw, de ruimte op de vijfde etage, plaatselijk bekend als Heathrowstraat 198 tot en met 388 (even nummers), ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 4 ("Hoofdappartementsrecht A4);

uitmakende het negenduizend tweehonderdvier/negentienduizend vierhonderdachtenzestigste (9.204/19.468) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde een perceel grond plaatselijk bekend Heathrowstraat 10 en 12 te 1043 CH Amsterdam, ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers:

- 4485, ongeveer groot negen vierkante meter (9 m2);
- 4551, ongeveer groot tweeduizend zeshonderdtwee vierkante meter (2.602 m2) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4484);
- 4553, ongeveer groot elf vierkante meter (11 m2) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4484);
- 4554, ongeveer groot elf vierkante meter (11 m2) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4484);
- 4555, ongeveer groot achttien vierkante meter (18 m2) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4484);
- 4557, ongeveer groot driehonderdveertig vierkante meter (340 m2) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4520);
- 2796, groot eenhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m2);

(de "Grond"),

op welke Grond een gebouw zal worden gerealiseerd, genaamd Floating Gardens te Amsterdam, bestaande uit ruimten voor maatschappelijke functies (welke bestemming in deze akte nader is omschreven), woningen, de ruimten op de derde, vierde en vijfde etage, en een parkeergarage met

verder aan- en toebehoren plaatselijk bekend Heathrowstraat 2 tot en met 388 (even nummers) en 394 en 396 te Amsterdam (het "**Gebouw**");

welke Grond is belast met:

- (i) voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer 4485: een zakelijk recht van opstal ten behoeve van KPN B.V., zulks blijkt de akte bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79269 nummer 199;
- (ii) een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de Vereniging (zoals hierna gedefinieerd), zulks blijkt de akte bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig april tweeduizend eenentwintig ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 81138 nummer 193, mede in verband met de akte bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig april tweeduizend eenentwintig ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 81155 nummer 62;
- (iii) een zakelijk recht van onderopstal onder ontbindende voorwaarde ten behoeve van EQUANS Energy Solutions B.V. (ten tijde van vestiging genaamd: ENGIE Energy Solutions B.V.), zulks blijkt de akte bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig april tweeduizend eenentwintig ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 81141 nummer 1;
- (iv) voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer 4555: een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Liander N.V., zulks blijkt de akte bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig april tweeduizend eenentwintig ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 81138 nummer 194;

***KEUZE BLOK PARKEERPLAATS**

- het voortdurend recht van erfpacht van het (onder)appartementrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P*, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex ***; uitmakende het een/zesenvestigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het hoofdappartementrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage met afzonderlijke stallingsplaatsen voor auto's en motorvoertuigen met twee of drie wielen in de kelder van het Gebouw en met een in-/uitrit en ontsluiting op de begane grond van het

Gebouw, plaatselijk onbekend en ongenummerd, gelegen te Amsterdam nabij de Heathrowstraat 10 en 12, ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 2 ("Hoofdappartementsrecht A2"); uitmakende het eenduizend vijfhonderddrieënzestig/negentienduizend vierhonderdachtenzestigste (1.563/19.468) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd;

***EINDE KEUZEKLOK PARKEERPLAATS**

(*tezamen: het "**Verkochte**").

- (C) De Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig april tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 81138 nummer 200, van een afschrift van een akte uitgifte in erfpacht op zesentwintig april tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J. Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam (de "**Uitgifteakte**"), mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register Hypotheken 4, deel * nummer *, van een afschrift van een akte houdende wijziging ondersplitsing op * verleden voor *, notaris te * (de "**Akte Wijziging Ondersplitsing Hoofdappartementsrecht A2**").
- (D) Aan de Grond voor wat betreft de percelen met de kadastrale nummers 4485, 4551, 4553, 4554, 4555 en 4557 zijn door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten toegekend. De opgenomen maat is derhalve voorlopig. De definitieve perceelsvorming van de Grond zal nog door het Kadaster geschieden, waarmee Partijen uitdrukkelijk bekend zijn.
- (E) Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld.

VERKLAREN

Artikel 1. Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper het Verkochte hierbij aan de Koper, die het Verkochte hierbij van de Verkoper aanvaardt *, ieder voor de *onverdeelde helft *gezamenlijk.

Artikel 2. Koopprijs en kwijting

- 2.1 (a) Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de koopprijs voor de grond * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (de "**Koopprijs**").
- (b) Blijkens de Aannemingsovereenkomst bedraagt de aanneemsom * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (de "**Aanneemsom**").

***KEUZEKLOK REEDS VERVALLEN TERMIJNEN VAN DE AANNEEMSOM**

Ten tijde van de onderhavige levering is de Koper als onderdeel van de Koopprijs de alsdan reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan

de Verkoper verschuldigd. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zal het verschuldigde overeenkomstig de Aannemingsovereenkomst wat voor de onderhavige levering vervalt door de Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper dit als onderdeel (verhoging) van de Koopprijs (inclusief de hierna omschreven vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de onderhavige levering vervallen termijnen van de Aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat de Verkoper aldus in fiscale zin de ten tijde van de onderhavige levering reeds vervallen termijnen van de Aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan de Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. In juridische zin worden de ten tijde van de onderhavige levering vervallen termijnen van de Aanneemsom geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. De Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

***EINDE KEUZE**BLOK

- 2.2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente ***KEUZE**BLOK **VERVALLEN** **TERMIJNEN** (met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst) ***EINDE KEUZE**BLOK ***KEUZE**BLOK **BETALING** **PROJECTONTWIKKELAARSREGELING** alsmede het verrekende bedrag in het kader van de in de Uitgifteakte bedoelde projectontwikkelaarsregeling ***EINDE KEUZE**BLOK is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van notariskantoor KienhuisHoving advocaten en notarissen. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 2.3 De Verkoper heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente ***KEUZE**BLOK **VERVALLEN** **TERMIJNEN** (met inachtneming van het vorenstaande vermeerderd met de thans reeds vervallen termijnen, eventueel meerwerk, vergoedingen en renten zoals omschreven in de Aannemingsovereenkomst) ***EINDE KEUZE**BLOK ***KEUZE**BLOK **BETALING** **PROJECTONTWIKKELAARSREGELING** alsmede het verrekende bedrag in het kader van de in de Uitgifteakte bedoelde projectontwikkelaarsregeling ***EINDE KEUZE**BLOK, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht van het Verkochte hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Verkoper is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 3. Kosten

- 3.1 De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).
- 3.2 De (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting is voor rekening van de Verkoper (Vrij Op Naam).

Artikel 4. Bepalingen

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de bepalingen vermeld in de Overeenkomst, waaronder:

- 4.1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
- 4.2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een recht van erfpacht te leveren, dat onvoorwaardelijk zijn en niet bezwaard zijn met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan, zulks onverminderd het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden en de wettelijke bepalingen.
- 4.3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de Grond en/of de omvang/grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke gebruiksoppervlakte na oplevering, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de na te melden splitsingsakten in appartementsrechten.
- 4.4 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning/gebruik van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de Ondernemer en de Koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de Aannemingsovereenkomst is vermeld.
- 4.5 Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
- 4.6 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is op vijftiende september tweeduizend twintig verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden daar er geen bezwaren zijn ingediend binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen.
- 4.7 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
- 4.8 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecertificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert

de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.

- 4.9 (a) Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Verkoper en de Koper van kracht hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald.
- (b) Voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen de Ondernemer en de Koper van kracht hetgeen in de Aannemingsovereenkomst is bepaald.
- 4.10 Partijen kunnen zich ter zake de Overeenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan en/of daarvan voor zover nodig door Partijen afstand is/wordt gedaan hetgeen middels ondertekening van deze akte door Partijen wordt bevestigd. De Verkoper en de Koper zijn voorts overeengekomen dat indien de Aannemingsovereenkomst niet tot stand komt, wordt ontbonden of vernietigd dit niet (meer) tot gevolg heeft dat de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden zal zijn.

Artikel 5. Appartementrecht

5.1 Ten aanzien van het Gebouw

De Koper is bekend met het reglement van de vereniging, genaamd: "**Vereniging van eigenaars gebouw genaamd "Floating Gardens" gelegen aan de Heathrowstraat 2 tot en met 388 (even nummers) en 394 en 396 te Amsterdam**" (de "**Vereniging**"), bestaande uit het reglement vastgesteld bij akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten op zesentwintig april tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J. Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig april tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 81138 nummer 195.

en zal de in dit reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van deze splitsingsakte en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.

5.2 Ten aanzien van het Verkochte onderdeel uitmakende van Hoofdappartementsrecht A4

De Koper is bekend met het reglement van de vereniging, genaamd: "**Ondervereniging van eigenaars Woningen 5-19 in het gebouw genaamd "Floating Gardens" gelegen aan de Heathrowstraat 198 tot en met 388 (even nummers) te Amsterdam**", bestaande uit het reglement vastgesteld bij akte van ondersplitsing in appartementsrechten op zesentwintig april tweeduizend

eenentwintig verleden voor mr. J. Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig april tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 81138 nummer 197.

en zal de in dit reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van deze splitsingsakte en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.

***KEUZE BLOK PARKEERPLAATS**

5.3 Ten aanzien van het Verkochte onderdeel uitmakende van Hoofdappartementsrecht A2

De Koper is bekend met het reglement van de vereniging, genaamd: "**Ondervereniging van eigenaars Parkeergarage in het gebouw genaamd "Floating Gardens " gelegen nabij de Heathrowstraat 10 en 12 te Amsterdam**", bestaande uit het reglement vastgesteld bij de Akte Wijziging Ondersplitsing Hoofdappartementsrecht A2,

en zal de in dit reglement vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van deze splitsingsakte en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor de Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte en waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 42A

Aanbiedingsregeling stallingsplaatsen

In aanvulling op dan wel in afwijking van het hiervoor in Artikel 42 bepaalde ter zake vervreemding (overdracht), geldt de navolgende regeling in geval van vervreemding (overdracht) van een Appartementsrecht (niet mede inhoudende vervreemding van (één erfpachtrecht omvattende) een (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot een woning in het Gebouw)

1. Aanbiedingsplicht 1

- a. *Indien een rechthebbende tot één of meer van de Appartementsrechten, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn Appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (deze) Appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot het (de) (onder)appartementsrecht(en) in het Gebouw omvattende een woning, die in het Gebouw geen parkeerplaats (in erfpacht) heeft.*
- b. *Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het Appartementsrecht tevens het (onder)appartementsrecht woning in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde (rechts)persoon.*
- c. *De Aanbieder biedt het (de) Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur van de Vereniging. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/*

voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de Appartementsrechten als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze.

- d. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de appartementsrechten in het Gebouw als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het Bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementsrechten die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "**Eerste Gegadigde(n)**".
- e. Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.
- f. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid e bedoelde loting deelt het Bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende Appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.
- g. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

2. Aanbiedingsplicht 2

- a. Indien gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende (erfpachtrecht omvattende) een Appartementsrecht aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f verplicht zijn Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in het Gebouw omvattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het Gebouw (in erfpacht) hebben.
- b. De Aanbieder biedt zijn Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de Hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn Appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c.

Het bestuur van de Hoofdvereniging is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de appartementsrechten in het Gebouw als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid c bedoeld.

- c. *Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur van de Hoofdvereniging dienen de rechthebbenden tot de appartementsrechten in het Gebouw als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik wil maken, dit aan het bestuur van de Hoofdvereniging schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna genoemd: "**Tweede Gegadigde(n)**".*
- d. *Indien er meer Tweede Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid c vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.*
- e. *Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid d bedoelde loting deelt het bestuur van de Hoofdvereniging aan de Aanbieder en de Tweede Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Tweede Gegadigde (de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende Appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht om het aanbod in te trekken.*
- f. *Indien de toegewezen Tweede Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Tweede Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende appartementsrecht(en) dient aan te bieden.*

3. Aanbiedingsplicht 3

- a. *Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het (erfpachtrecht omvattende een) Appartementsrecht aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste)aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het Gebouw is voltooid) vrij zijn Appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn Appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Een afwijking van vijf procent (5%) ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan.*
- b. *Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn Appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder*

andere voorwaarden/bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn Appartementsrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn Appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten omvattende een woning van het Gebouw aan te bieden.

4. Uitsluitingen

De in artikelen 1 tot en met 3 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

- a. *ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*
- b. *ingeval van vervreemding van een Appartement die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning in het Gebouw aan dezelfde (rechts)persoon."*

Gelet op de levering van het Verkochte voor wat betreft de woning staat de hiervoor aangehaalde tekst niet in de weg aan de levering van het Verkochte voor wat betreft de parkeerplaats.

***EINDE KEUZE BLOK PARKEERPLAATS**

5. * De Verkoper verklaart – mede in haar hoedanigheid van bestuurder van voormelde vereniging(en) en mede in verband met het bepaalde in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek - dat:

- (a) voormelde vereniging(en) van eigenaars thans geen andere schulden of verplichtingen heeft (hebben) dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken gemeenschap en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
- (b) voormelde vereniging(en) van eigenaars geen besluiten heeft (hebben) genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
- (c) er momenteel geen achterstanden zijn in de betaling van voorschotbijdragen gebaseerd op voormeld(e) reglement(en), zodat de Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van de Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.

Artikel 6. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

6.1 Met betrekking tot de erfpachtvoorwaarden en bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de Uitegifteakte, waarin woordelijk staat vermeld;

en met dien verstande dat gelet op de Akte Wijziging Ondersplitsing Hoofdappartementsrecht A2 de indexnummers A-5 tot en met A-50 voor de betreffende

parkeerplaatsen zijn gewijzigd in A5 tot en met A-47 en A-248 tot en met A-250 en de financiële waarden (grondwaarde en canon) die van toepassing waren Erfpachtrecht A48, Erfpachtrecht A49 en Erfpachtrecht A50 thans van toepassing zijn op Erfpachtrecht A248, het Erfpachtrecht A249 en het Erfpachtrecht A250 zoals gedefinieerd in de Akte Wijziging Ondersplitsing Hoofdappartementsrecht A2;

"Artikel 2. Bepalingen recht van erfpacht

2.1 *Deze uitgifte in erfpacht geschiedt onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de raad van de gemeente Amsterdam bij besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam op zeventwintig december tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37, met inachtneming van:*

- (i) *de bij besluit nummer 266/640 van een oktober tweeduizend veertien vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1; en*
- (ii) *de bij zijn besluiten nummer 226/640 van een oktober tweeduizend veertien en nummer 263/1257 van vijftwintig november tweeduizend vijftien vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen;*

welke bepalingen geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte (de "Algemene Bepalingen 2000").

De Erfpachter verklaart met de Algemene Bepalingen 2000 bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

De Erfpachter is ermee bekend dat bij de aanvang van ieder nieuw vijftigjarig tijdvak de Gemeente nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing kan verklaren.

2.2 *Deze uitgifte in erfpacht geschiedt onder de navolgende bijzondere bepalingen zoals opgenomen in de Overeenkomst en die betrekking hebben op ieder van de afzonderlijke Erfpachtrechten:*

1. *Afwijking Algemene Bepalingen 2000 in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op drie procent (3,00%) indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;*
2. *de Grond, waarop de Appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat de Erfpachter middels de koop van de Grond van de voormalige erfpachter Société Internationale De Télécommunications Aéronautiques (S.I.T.A.), de Grond reeds heeft aanvaard:*
 - A. *de Grond 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 erfdiensbaarheden 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 in deze akte genoemde splitsingsakten, overgaan op de Erfpachter;*
- C. *de eventuele medewerking aan wijzigingen van de in deze akte genoemde splitsingsakten, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam behoeft;*
- D. *1) het de Gemeente niet bekend is dat de Grond bij aanvang van het Erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;*
2) de milieu-hygiënische staat van de Grond voor rekening en risico komt van de Erfpachter;
3) de Gemeente nimmer aansprakelijk kan worden gesteld voor de in, aan of op de Grond aanwezige verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem;
4) de Erfpachter de Gemeente vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die het gevolg is van het ontbreken van de geschiktheid van de Grond in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen.
- E. *de Gemeente niet instaat voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundig, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke);*
- F. *de Grond belast is met drie opstalrechten ten behoeve van een kabelverdeelstation (KPN), een Warmte-/Koude-Opslag Installatie en een Wijktrafo, in dit kader:*
1° verklaart de Erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
a. de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die dit ten aanzien van het Erfpachtrecht met zich meebrengt; en
b. de samenhang tussen deze opstalrechten en het Erfpachtrecht met betrekking tot de daarboven op te richten, tot het Erfpachtrecht behorende bebouwing;
2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het Erfpachtrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelgedeelten waarop het opstalrecht en het Erfpachtrecht betrekking hebben; de Gemeente stemt als

- grondeigenaar in met de vestiging van de vorenbedoelde erfdiensbaarheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- G. de Grond voor het overige 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 erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
- H. alle rechten en verplichtingen van de Gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de in deze akte genoemde splitsingsakten, overgaan op de Erfpachter;
- I. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de in deze akte genoemde splitsingsakten, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam behoeft;
- 3a. te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:
- A. Erfpachtrecht A51 tot en met Erfpachtrecht A145
vijfennegentig (95) erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht (indices A-51 tot en met A-145) omvatten en elk bestemd zijn tot één meergezinskoopwoning cum annexis in de vrije sector van in totaal achtduizend twaalf vierkante meter Gebruik Oppervlakte (8.012 m² go);
- B. Erfpachtrecht A147-A243 (Midden Segment Huur)
één erfpachtrecht, omvattende zevenennegentig appartementsrechten (indices A-147 tot en met A-243) en is onverminderd het in de leden c. en d. gestelde bestemd tot zevenennegentig (97) meergezinskoopwoningen cum annexis in de vrije sector van in totaal vierduizend zeventienhonderddrieënzeventig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (4.773 m² go);
- C. - Erfpachtrecht A146
één erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht (index A-146) en is bestemd tot een gezamenlijke huiskamer ten behoeve van de vrije sector koopwoningen, totaal vierennegentig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (94 m² go);
- Erfpachtrecht A244 (Midden Segment Huur)
één erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht (index A-244) en is bestemd tot een gezamenlijke huiskamer ten behoeve van de meergezins vrije sector koopwoningen met een

- huurverplichting, totaal negenenzestig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (69 m² go);
- Erfpachtrecht A245 (Midden Segment Huur)
één erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht (index A-245) en is bestemd tot een gezamenlijke huiskamer ten behoeve van de meergezins vrije sector koopwoningen met een huurverplichting, totaal negenenzestig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (69 m² go);
 - Erfpachtrecht A246
één erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht (index A-246) en is bestemd tot ruimte voor een maatschappelijke functie (zijnde een kinderdagverblijf), van in totaal achthonderdvierenzeventig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (874 m² bvo) en een buitenruimte van totaal circa vierhonderdvier vierkante meter (404 m²);
 - Erfpachtrecht A247
één erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht (index A-247) en is bestemd tot ruimte voor een maatschappelijke functie (zijnde een school voor basis onderwijs in de zin van de Wet op het Primair Onderwijs), van in totaal tweeduizend driehonderdnegenentwintig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (2.329 m² bvo);
- D. Erfpachtrecht A5 tot en met Erfpachtrecht A50
zesenveertig erfpachtrechten (indices A-5 tot en met A-50), die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot parkeerplaats (auto);
- 3b. de Erfpachter is verplicht de Erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming(en) te gebruiken;
- 3c. in afwijking van het onder 3b. bepaalde is de Erfpachter tevens bevoegd de onder lid 3a. sub A bedoelde meergezins koopwoningen in de vrije sector (Erfpachtrecht A51 tot en met Erfpachtrecht A145) als huurwoning te gebruiken; de Gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000. Ten overvloede vermeldt de Gemeente dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft;
- 3d. wijziging van het gebruik als koop- of huurwoning van de onder lid 3a. sub A bedoelde meergezins koopwoningen in de vrije sector

(Erfpachtrecht A51 tot en met Erfpachtrecht A145) leidt niet tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 12 lid 1a van de Algemene Bepalingen 2000;

- 3e. *in afwijking van het onder 3b. bepaalde is de Erfpachter verplicht gedurende tenminste vijftientig (25) jaar na de ingangsdatum van het Erfpachtrecht de onder lid 3a. sub B bedoelde koopwoningen (Erfpachtrecht A147-A243) als middeldure huurwoning te gebruiken, onder middeldure huurwoningen wordt ten deze verstaan woningen met een woninggrootte van tenminste veertig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (40 m² go) en een kale aanvangsmaandhuur van zeventhonderdzevenendertig euro en veertien eurocent (EUR 737,14) (dan wel de ten tijde van verhuring geldende liberalisatie-grens) tot eenduizend zevenentwintig euro en zevenendertig eurocent (EUR 1.027,37) (prijsspeil: januari tweeduizend twintig, eerste indexering van de maximale aanvangshuurprijs vindt plaats op een januari eenentwintig op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens);*

De Gemeente verleent vrijstelling voor dit afwijkende gebruik zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000. Ten overvloede vermeld zij dat ten tijde van de gebruikswijziging geldende publiekrechtelijke regelgeving onverkort van kracht blijft.

- 3f. *Ten aanzien van de in 3a. onder B bedoelde woningen (Erfpachtrecht A147-A243) is de erfpachter gerechtigd na afloop van het eerste jaar van de eerste verhuring de in die leden aangegeven aanvangshuren jaarlijks te indexeren op basis van:*

*Huur na verhoging = huur voor verhoging x (1,01 * CPI 1 jaar vóór huurverhoging/CPI 2 jaar vóór verhoging)*

Hierin is:

- *Huur na verhoging: De maximaal toegestane huur ná huurverhoging.*
- *Huur voor verhoging: De geldende huur in het jaar vóór huurverhoging*
- *CPI 2 jaar vóór huurverhoging: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;*
- *CPI 1 jaar vóór verhoging: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de geldende huur betrekking heeft.*

- 3g. Ten aanzien van de in onder 3a. B bedoelde woningen (Erfpachtrecht A147-A243) is de erfpachter gedurende de bedoelde termijn verplicht om op schriftelijk verzoek van de Gemeente binnen zes (6) weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de in 3a. onder B bedoelde huurwoningen (Erfpachtrecht A147-A243) verhuurd zijn geweest in de periode gelegen zesendertig (36) maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle onder 3a. B bedoelde huurwoningen (Erfpachtrecht A147-A243) te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.
- 3h. Indien blijkt dat de Erfpachter niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, dan kan de Gemeente de Erfpachter een boete opleggen, zoals bepaald in artikel 29 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000. Deze boeteoplegging laat de aan de Gemeente toekomende bevoegdheden krachtens de wet onverlet evenals de in algemene en bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden van de Gemeente.
- 3i. Ten aanzien van de Erfpachtrechten die mede tot parkeerplaats (auto) bestemde Appartementenrechten omvatten, is de Erfpachter bij de voorgenomen verhuur van een parkeerplaats (auto) verplicht naar analogie aan te houden de bij vervreemding geldende aanbiedingsvolgorde, die is bepaald in de betreffende in deze akte genoemde splitsingsakte waarin dit is uitgewerkt, derhalve:
- 1° het in de ondersplitsingsakte van de Appartementenrechten met indices A-5 tot en met A-50 gestelde na te leven en overeenkomstig de voorwaarden en procedure als in dit lid omschreven de volgende vervreemdingsvolgorde in acht te nemen:
- a. aan erfpachters/huurders van een ander in het Gebouw gelegen Appartementenrecht met de bestemming woning die nog niet de beschikking hebben over een parkeerplaats;
 - b. aan erfpachters/huurders van een ander in het Gebouw gelegen Appartementenrecht met de bestemming woning die reeds de beschikking hebben over een parkeerplaats;
 - c. aan derden;
- 2° voorts dient de Erfpachter bij verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door de Gemeente ter plaatse gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de

voorgenomen verhuur; deze verplichting geldt tevens bij verkoop van een Erfpachtrecht met de bestemming woning na afloop van de onder lid 3e. genoemde termijn vijftientig (25) jaar vanaf de ingangsdatum van het Erfpachtrecht; op grond van het bij uitgifte geldende parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit Gebouw worden verstrekt; de verkrijger van een Erfpachtrecht omvattende een parkeerplaats wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid (www.parkeren-amsterdam.com/nieuw-west);

3j. *Als de Erfpachter na ommekomst van tenminste de in 3e. bedoelde termijn het gebruik als huurwoning wil staken, dan dient hij aan afdeling Erfpacht & Uitgifte van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam:*

- A. *schriftelijk melding te maken van de voorgenomen wijziging van het gebruik,*
- B. *te verzoeken het Erfpachtrecht te splitsen in zoveel erfpachtrechten als het ongesplitste erfpachtrecht appartementsrechten omvat,*
- C. *te verzoeken om verdeling van de voor het ongesplitste Erfpachtrecht geldende canon over de te vormen erfpachtrechten op basis van een bij zijn verzoek de overleggen opgave van de vloeroppervlakten en vraagprijzen van de woningen.*

De Gemeente zal daaraan medewerking verlenen zonder daaraan herziening van de canon te verbinden als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Bepalingen 2000.

4. a. *het op tekeningnummer T2000226 de dato een oktober tweeduizend twintig met stiparcering aangegeven onbebouwde terreingedeelte gelegen naast het Appartementsrecht met index A-247, groot tweeduizend driehonderdneuentwintig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (2.329 m² bvo), is tijdens schooluren bestemd tot buitenspeelplaats bij de school en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en tijdens schooluren overeenkomstig deze bestemming te worden gebruikt;*
- b. *de Erfpachter moet gedogen dat het onder 4a. genoemde onbebouwde terreingedeelte na schooluren is bestemd tot openbare buitenspeelplaats en altijd openbaar toegankelijk dient te zijn;*
- c. *de Erfpachter moet gedogen dat het onder 4a. genoemde onbebouwde terreingedeelte als openbare buitenspeelplaats*

- wordt gebruikt en altijd openbaar toegankelijk dient te zijn en dat zij boven die grond aan de overbouwing zoveel lichtpunten aanbrengt als de Gemeente nodig oordeelt;
- d. op de met stiparcering aangegeven grond mogen geen voorwerpen worden geplaatst die de vrije doorgang kunnen belemmeren;
 - e. de Erfpachter moet gedogen dat de Gemeente op, in of onder a. bedoelde grond, buizen, leidingen of ander voorwerpen legt, heeft en onderhoudt en in die grond de werken uitvoert die zij nodig of wenselijk acht;
 - f. het ongebouwde terreingedeelte genoemd onder 4a. zal worden ingericht en onderhouden door de Gemeente.
5. de Erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
- a. de verplichting de Grond, waarop de Appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het Gebouw gelegen Appartementsrechten te realiseren conform het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
 - b. de verplichting om de Appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken; en
 - c. 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;
- 6a. de Erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het Gebouw gelegen Appartementsrechten met de realisering van het Gebouw aan te vangen binnen zes (6) maanden na ingangsdatum van het Erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;
 - 6b. tenminste dertien (13) weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de Erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het Gebouw 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;
 - 6c. de realisering van het Gebouw en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen veertig (40) maanden na de datum van ingang van het Erfpachtrecht;

- 6d. van het gestelde onder de leden a., b. en c. mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam;
7. de Erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de Gemeente de ontruiming van de Grond op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het Erfpachtrecht is geëindigd;
8. de Erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, 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;
9. de poeren, elk circa elf vierkant (11 m²) groot, waar de ondersteunende kolommen zich in bevinden worden tevens in erfpacht uitgegeven.

2.3 In verband met artikel 14 Algemene Bepalingen 2000 is de Ontwikkelaar uitsluitend gerechtigd het recht op levering casu quo een betreffende Erfpachtrecht over te dragen aan een Eindgebruiker (zoals hierna gedefinieerd). In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de Eindgebruiker dient de Ontwikkelaar op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam, niet is toegestaan het recht op levering casu quo een betreffende Erfpachtrecht over te dragen. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam te bepalen boete conform artikel 29 Algemene Bepalingen 2000.

In verband met het bepaalde in artikel 14 van de Algemene Bepalingen 2000 – en mede gelet op een aan deze akte gehechte toestemmingsverklaring (bijlage) – is de Ontwikkelaar expliciet toegestaan om Erfpachtrecht A11 tot en met Erfpachtrecht A19 en Erfpachtrecht A26 tot en met Erfpachtrecht A30, Erfpachtrecht A53 tot en met Erfpachtrecht A55, Erfpachtrecht A57 tot en met Erfpachtrecht A59, Erfpachtrecht A64 en Erfpachtrecht A67, Erfpachtrecht A74 en Erfpachtrecht A77, Erfpachtrecht A84 tot en met Erfpachtrecht A125, Erfpachtrecht A130 tot en met Erfpachtrecht A141, Erfpachtrecht A146, Erfpachtrecht A244, Erfpachtrecht A245 en Erfpachtrecht A147-A243 over te dragen aan:

CBRE Dutch Residential Fund Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Schiphol, gemeente Haarlemmermeer, en met adres Schiphol Boulevard 281, 1118 BH Schiphol, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 2717502; handelend in haar hoedanigheid van:

- (a) beheerder van het fonds voor gemene rekening CBRE Dutch Residential Fund, een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het Financieel Toezicht (Wft); en

(b) zelfstandig bevoegd bestuurder van en als zodanig handelend namens **CBRE DRES Custodian I B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Schiphol, gemeente Haarlemmermeer, en met adres Schiphol Boulevard 281, 1118 BH Schiphol, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52925870,

welke vennootschap handelt als bewaarder voor rekening en risico van **CBRE Dutch Residential Fund**.

2.4 Gelet op de Overeenkomst zijn Partijen voorts als bijzondere bepalingen overeengekomen die voor de Erfpachter en haar rechtsopvolgers relevant zijn:

"De gemeente voert een actief parkeerbeleid, dat er op gericht is te stimuleren dat in het kader van woningbouwplannen gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die woningen worden gebruikt. Bij verkoop c.q. verhuur van een woning dient u gegadigden te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde omtrent verkoop/verhuur. Op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt. De verkrijger van een erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht bestemd tot parkeren wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid. Ter ondersteuning van dit beleid en ter versterking van de positie van kopers van een erfpachtrecht omvattende een appartementsrecht woning, dient in de splitsingsakte de volgende regeling te worden opgenomen met betrekking tot een aanbiedingsplicht bij vervreemding van parkeerplaatsen: ..."

In de hierna genoemde akte houdende ondersplitsing van het Hoofdappartementsrecht A2 is deze aanbiedingsplicht uitgewerkt en welke aanbiedingsplicht hierna wordt aangehaald.

2.5 In afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 2 van de Algemene Bepalingen 2000 is het de Erfpachter geoorloofd om de opstallen die op het moment van de onderhavige uitgifte in erfpacht op de Grond staan te slopen. Voorts geldt niet het in artikel 16 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2000 bepaalde ten aanzien van de opstallen die op het moment van de onderhavige uitgifte op de Grond staan en die gesloopt zullen worden.

Artikel 3. Financiële bepalingen

3.1 De (totale) grondwaarde van de grond, zijnde de gemeenschap waar het Erfpachtrecht betrekking op heeft, te weten de Grond, bedraagt veertien miljoen zeshonderdelfduizend zeventienhonderdzesentachtig euro (EUR 14.611.786,00) (exclusief BTW/overdrachtsbelasting).

Deze totale jaarlijks te indexerende canon voor de (alle) Erfpachtrechten bedraagt vierhonderdachtendertigduizend driehonderddrieënvijftig euro (EUR 438.353,00) en is gebaseerd op een canonpercentage van drie procent (3%). De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

- 3.2 (a) Voormelde totale indexcanon en totale grondwaarde wordt over de afzonderlijke Erfpachtrechten verdeeld (grondwaarde en jaarlijkse canon) overeenkomstig de aan deze akte gehechte overzicht, welke tezamen met een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers worden ingeschreven (bijlage). Daartoe is dit overzicht door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twaalf april tweeduizend eenentwintig in depot genomen onder nummer **20210412000132** (bijlage). Het overzicht bevat tevens de gebruiksoppervlakte (m² go) per woning(en) en het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemmingen.
- (b) De ingangsdatum van het Erfpachtrecht wordt door Partijen vastgesteld op een april tweeduizend eenentwintig. De einddatum van het eerste tijdvak van vijftig (50) jaar van het Erfpachtrecht is derhalve een april tweeduizend eenenzeventig.
- (c) De vervaldata van de canon zijn de halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden. De halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten derhalve worden voldaan voor of op een april en een oktober van elk jaar.
- (d) Per een april tweeduizend eenenzeventig zal een nieuw tijdvak aanvangen en zullen de canon en de grondwaarde worden herzien volgens de procedure zoals in de Algemene Bepalingen 2000 staat vermeld.
- 3.3 Onverminderd het in artikel 3.5 bepaalde geldt het navolgende voor de eerste erfpachters/bewoners van het Erfpachtrecht (de "**Eindgebruiker**") aansluitend op de betalingen van de indexcanon over de eerste drie (3) erfpachtjaren bij de onderscheiden betalingsmogelijkheden:
- (a) Voor de Eindgebruiker bestaat de mogelijkheid een keuze te maken ten aanzien van de wijze van betaling van de canon per appartementsrecht conform de in de Overeenkomst genoemde betalingsmogelijkheden en voormelde aan deze akte gehecht overzicht.
- (b) Ter gelegenheid van de levering van de Erfpachtrechten betrekking hebbende op de afzonderlijke appartementsrechten zal iedere eerste erfpachter/bewoner in zijn of haar leveringsakte een keuze maken voor een betalingsmogelijkheid.
- (c) Voormelde betalingsmogelijkheden luiden als volgt:
1. indexcanon
- a. De Gemeente zal de indexering van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar niet achteraf bij de Eindgebruiker in rekening brengen.
- b. De Eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de Gemeente voor de geïndexeerde canon.
- c. De indexcanon voor het derde erfpachtjaar wordt vastgesteld op basis van de aanvangscanon en een aanpassingscoëfficiënt, die is

samengesteld uit de over het eerste en tweede erfpachtjaar geldende aanpassingscoëfficiënten. Voor het vierde en opvolgende erfpachtjaren wordt de indexcanon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 aangepast.

2. tien (10) jaar vaste canon

- d. De Eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de Eindgebruiker het Erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de Gemeente een bedrag te betalen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de tien (10) jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door de Eindgebruiker was verschuldigd en voldaan.*
- e. De Eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de Gemeente voor de tien (10) jaar vaste canon.*
- f. De eerste tien (10)-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden.*

3. vijftientig (25) jaar vaste canon

- g. De Eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de Eindgebruiker het Erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de Gemeente een bedrag te betalen. Dit bedrag is het verschil tussen de vijftientig (25) jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door de Eindgebruiker was verschuldigd en voldaan.*
- h. De Eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de Gemeente voor de vijftientig (25) jaar vaste canon.*
- i. De vijftientig (25) -jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijftientigste erfpachtjaar plaatsvinden.*

4. afkoop

- j. De Eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de Eindgebruiker het Erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de Gemeente het verschil te betalen tussen de afkoopsom en de indexcanon over de periode die door de Eindgebruiker was verschuldigd en voldaan.*
- k. Omdat de afkoopsom op de ingangsdatum van het Erfpachtrecht is verschuldigd, is bij een (gedeeltelijke) latere betaling daarvan een wettelijk rente verschuldigd. Deze bijbetaling zal daarom door de Gemeente worden verhoogd met een rentevergoeding over de periode van de ingangsdatum van het Erfpachtrecht tot de datum van betaling van het onder a. bedoelde bedrag. De rente zal worden berekend op basis van het bij uitgifte geldende canonpercentage voor de indexcanon.*

- I. Omdat de rentevergoeding voorwaarde is voor afkoop onder de toepassing van de projectontwikkelaarsregeling, maakt de rente deel uit van de door de Eindgebruiker aan de Gemeente verschuldigde vergoeding. Over de rente is daarom omzetbelasting verschuldigd.

Ter zake de bedragen van de bijbetalingen tien (10) jaar vaste canon, vijftiwintig (25) jaar vaste canon en afkoop) en een dagrente (afkoop) wordt verwezen naar voormeld aan deze akte gehecht financieel overzicht.

Aan het begin van het vierde erfpachtjaar zal de Gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de dan onverkochte woningen op basis van de dan aan de Ontwikkelaar over het vierde erfpachtjaar in rekening gebrachte indexcanon.

De Gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van voormeld door de Gemeente verstrekte financieel overzicht aan de projectnotaris opdragen. De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

De Ontwikkelaar dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de Eindgebruiker het Erfpachtrecht verwerft, aan de eindgebruiker in rekening brengt, afhankelijk van diens keuze:

- I. bij canon tien (10) of vijftiwintig (25) jaar vast de hiervoor onder sub d. respectievelijk sub g. bedoelde bijbetaling
- II. bij afkoop:
 - 1° de hiervoor onder sub j. bedoelde bijbetaling,
 - 2° de hiervoor onder sub k. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente) en
 - 3° de hiervoor onder sub l. bedoelde omzetbelasting over die rente;

deze bedragen int en direct aan de Gemeente overmaakt.

De Eindgebruiker zal voor deze betalingen achteraf een factuur van de Gemeente ontvangen. In verband met een correcte facturering dient de Ontwikkelaar de notaris te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de Eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan: erfpachtbedrijfsadministratie@amsterdam.nl. Voor zover woningen na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn, zullen de indexcanons voor de opvolgende canontermijnen op de gebruikelijke wijze aan de Ontwikkelaar in rekening worden gebracht.

- 3.4 De Gemeente geeft hierbij volmacht met het recht van substitutie aan ieder van de medewerkers van het betreffende notariskantoor dat de afzonderlijke leveringen aan de Eindgebruikers verzorgt om in de afzonderlijke leveringsakten de keuze ter zake de betalingsmogelijkheid te aanvaarden, voor zover dit in overeenstemming is met de hiervoor bedoelde overzichten.

- 3.5 (a) *De Erfpachter opteert ter zake Erfpachtrecht A11 tot en met Erfpachtrecht A19 en Erfpachtrecht A26 tot en met Erfpachtrecht A30, Erfpachtrecht A53 tot en met Erfpachtrecht A55, Erfpachtrecht A57 tot en met Erfpachtrecht A59, Erfpachtrecht A64 en Erfpachtrecht A67, Erfpachtrecht A74 en Erfpachtrecht A77, Erfpachtrecht A84 tot en met Erfpachtrecht A125, Erfpachtrecht A130 tot en met Erfpachtrecht A141, Erfpachtrecht A146, Erfpachtrecht A244, Erfpachtrecht A245 en Erfpachtrecht A147-A243, Erfpachtrecht A246 en Erfpachtrecht A247 voor de in de Overeenkomst genoemde betalingsmogelijkheid voor afkoop van de canon voor een periode van vijftig (50) jaar.*
- (b) *De Erfpachter opteert ter zake de overige Erfpachtrechten voor de in de Overeenkomst genoemde betalingsmogelijkheid "Indexanon".*
- 3.6 (a) *Overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst is de Erfpachter verschuldigd aan de Gemeente:*
- (i) *ten behoeve van de afkoop voor het eerste erfpachttijdvak van vijftig (50) jaar bij vooruitbetaling voor de periode van een april tweeduizend eenentwintig tot een april tweeduizend eenenzeventig ter zake Erfpachtrecht A11 tot en met Erfpachtrecht A19 en Erfpachtrecht A26 tot en met Erfpachtrecht A30, Erfpachtrecht A53 tot en met Erfpachtrecht A55, Erfpachtrecht A57 tot en met Erfpachtrecht A59, Erfpachtrecht A64 en Erfpachtrecht A67, Erfpachtrecht A74 en A77, Erfpachtrecht A84 tot en met Erfpachtrecht A125, Erfpachtrecht A130 tot en met Erfpachtrecht A141, Erfpachtrecht A146, Erfpachtrecht A244, Erfpachtrecht A245 en Erfpachtrecht A147-A243, een totaal bedrag ad acht miljoen eenhonderdzesentwintigduizend eenhonderdtien euro (EUR 8.126.110,00) gelet op voormeld overzicht;*
- (ii) *tweemaal de erfpachtcanon betrekking hebbende op de overige Erfpachtrechten, zijnde een totaal bedrag ad tweehonderdtweeduizend tweehonderdzesentwintig euro en tweeënnegentig eurocent (EUR 202.260,92) gelet op voormeld overzicht;*
- (iii) *de verschuldigde omzetbelasting overeenkomstig de door de Gemeente aangeleverde BTW factuur;*
- (iv) *de verschuldigde rente overeenkomstig de door de Gemeente aangeleverde opgave;*
- (tezamen: de "**Betaling**").*
- (b) *De Betaling is door de Erfpachter reeds rechtstreeks betaald door storting op een rekening van de Gemeente. De Gemeente verleent de Erfpachter kwijting voor de betaling van de Betaling.*
- (c) *Gelet op het hiervoor bepaalde geldt mitsdien:*
- (i) *voor Erfpachtrecht 11 tot en met Erfpachtrecht 19 en Erfpachtrecht 26 tot en met Erfpachtrecht 30, Erfpachtrecht 53 tot en met*

Erfpachtrecht 55, Erfpachtrecht 57 tot en met Erfpachtrecht 59, Erfpachtrecht 64 tot en met Erfpachtrecht 67, Erfpachtrecht 74 tot en met Erfpachtrecht 77, Erfpachtrecht 84 tot en met Erfpachtrecht 125, Erfpachtrecht 130 tot en met Erfpachtrecht 141, Erfpachtrecht 146, Erfpachtrecht 244, Erfpachtrecht 245 en Erfpachtrecht A147-A243 dat het eerste erfpachtijdvak van vijftig (50) jaar bij vooruitbetaling voor de periode van een april tweeduizend eenentwintig tot een april tweeduizend eenenzeventig is afgekocht;

(ii) *voor de overige Erfpachtrechten een jaarcanon conform de bedragen opgenomen op voormeld overzicht.*

- 3.7 *Bij de berekening van de in dit artikel genoemde en de in voormeld overzicht bedoelde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in de Overeenkomst en deze akte. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canons en afkoopsom hieraan aan te passen. Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de in deze akte bedoelde splitsingsakten zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in de Overeenkomst. Deze vloeroppervlakten zijn volgens de Erfpachter berekend conform NEN 2580. De Gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het Gebouw in opdracht van de Gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de Erfpachter ter beschikking worden gesteld. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van de Overeenkomst is uitgegaan. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor rekening van de Erfpachter.*

Artikel 4. Derdenwerking, kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding

Overeenkomstig artikel 38 van de Algemene Bepalingen 2000 komen Partijen hierbij het navolgende overeen:

- (a) *Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2000 en de in de onderhavige akte opgenomen bijzondere bepalingen;*
- (b) *alle verplichtingen van ieder van de Partijen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2000 en de in de onderhavige akte opgenomen bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Appartementsrechten en/of de Erfpachtrechten als beperkt recht – voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de Erfpachtrechten – worden hierbij als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen overgaan op*

- diegene de Erfpachtrechten verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de Erfpachter/rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn;
- (c) de Erfpachter zal bij:
- (i) de overdracht van het de Erfpachtrechten of van een gedeelte daarvan; of
 - (ii) bezwaring van het de Erfpachtrechten of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht,
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2000 en de in de onderhavige akte opgenomen bijzondere bepalingen – voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de Erfpachtrechten en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld onder (b) van het onderhavige artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde."

Enzovoort

"Artikel 6. Omschrijving erfpachtvoorwaarden en bekend bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien de Grond wordt te dezen verwezen naar de Hoofdsplitsing, waarin woordelijk staat vermeld:

"Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van de Grond wordt te dezen verwezen naar:

- 6.1 voor zover betrekking hebbende op voormelde percelen kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers 4551, 4552, 4553, 4554, 4555 en 4485 (afkomstig uit het vervallen nummer 2795), een akte tot levering op zevenentwintig mei negentienhonderd eenennegentig voor mr. J.H.M. Carlier, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven op achtentwintig mei negentienhonderd eenennegentig ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) in register Hypotheken 4 deel 10496, nummer 56, waarin woordelijk staat vermeld als erfdiensbaarheid tussen de objecten (thans) plaatselijk bekend Heathrowstraat 10-12 en Heathrowstraat 3-5:
- ""voorts het navolgende te zijn overeengekomen:

- I. A. ten laste van het terrein, welke in erfpacht toebehoort aan de twee hiervoor genoemde vennootschappen, welk terrein op de aan deze akte gehechte tekening is aangeduid zonder arcering met het Romeinse cijfer II, als dienend erf,
en ten behoeve van het terrein dat bij deze akte in erfpacht wordt overgedragen, en is aangegeven met het cijfer I, als heersend erf,
wordt gevestigd een erfdiensbaarheid inhoudende de bevoegdheid tot het komen van en gaan naar de openbare weg, de Heathrowstraat, naar en van parkeerplaatsen gelegen op terrein I, uit te oefenen zowel te voet als met behulp van alle overige middelen van vervoer en transport,
uit te oefenen via de thans bestaande weg, zoals op de tekening aangegeven met een rechte arcering;
- I. B. ten laste van het terrein aangegeven met het cijfer I, als dienend erf,

en ten behoeve van het terrein met cijfer II, als heersend erf, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid tot het komen van en gaan naar de openbare weg van en naar het bedrijfsgebouw en de parkeerplaatsen gelegen op het heersend erf, eveneens uit te oefenen zowel te voet als met behulp van overige middelen van vervoer en transport uit te oefenen via de thans bestaande weg, zoals op de tekening is aangegeven met rechte arcering;

- II. *aangezien de lasten ten gevolge van de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheden voor beide erven (nagenoeg) gelijk zijn, draagt iedere erfpachter de kosten van onderhoud met betrekking tot het (de) op zijn erf gelegen weggedeelte(n)."*

Het terrein met Romeinse cijfer I als bedoeld in de hiervoor aangehaalde erfdienstbaarheden betreft gelet op de tekening bij voormelde akte van levering (voormel)de percelen kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers 2796, 4551, 4552, 4553, 4554, 4555 en 4485 (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 2370) en het terrein met Romeinse cijfer II betreft (een gedeelte van) de percelen kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers 2797 en 2798;

- 6.2 *een akte houdende wijziging erfpacht (verticale splitsing en gedeeltelijke afstand), vestiging opstalrecht en vestiging erfdienstbaarheden op twaalf oktober tweeduizend twintig verleden voor mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79269 nummer 199, ter zake het opstalrecht ten behoeve van KPN B.V. en waarin woordelijk staat vermeld:*

"E. VESTIGING OPSTALRECHT

- 1. Ter uitvoering van de Opstalovereenkomst vestigt de Gemeente hierbij een zelfstandig recht van opstal voor het in eigendom hebben van een kabelverdeelsstation ten behoeve van de Opstaller op de Onroerende Zaak B, hierna te noemen: "Opstalrecht". Het Opstalrecht wordt hierbij door de Opstaller aanvaard, onder de voorwaarden als opgenomen in deze akte.*
- 2. Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken zijn op het Opstalrecht de Opstalvoorwaarden van toepassing.*
- 3. Voor het Opstalrecht is door de Opstaller een jaarlijkse indexretributie verschuldigd van eenenvijftig euro (EUR 51,00), exclusief omzetbelasting. Deze retributie is gebaseerd op een grondwaarde van eenduizend zeventhonderdeen euro (EUR 1.701,00). De retributie dient voor de duur van het Opstalrecht en bij vooruitbetaling te worden voldaan tegen een afkoopsom van eenduizend tweehonderdtweëndertig euro (EUR 1.232,00), exclusief omzetbelasting.*

4. *Het Opstalrecht wordt tussen de Gemeente en de Opstaller geacht te zijn ingegaan per een januari tweeduizend twintig. Het Opstalrecht zal worden gevestigd voor een periode tot een januari tweeduizendzeventig.*
5. *De afkoopsom voor het Opstalrecht (inclusief omzetbelasting), is door de Opstaller voldaan door storting van dit bedrag op één van de bijzondere rekeningen van Loyens & Loeff N.V., als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt, voor welke betaling de Gemeente hierbij kwijting verleent aan de Opstaller. De Gemeente en de Opstaller constateren dat de retributie voor de periode tot en met een januari tweeduizendzeventig mitsdien is afgekocht.*
6. *De Onroerende Zaak B dient te worden aanvaard in de staat waarin deze zich bevindt, met dien verstande dat:*
 - (i) *de Gemeente nimmer aansprakelijk kan worden gesteld voor de in, aan of op de Onroerende Zaak B aanwezige verontreinigingen van de bodem en/of het grondwater;*
 - (ii) *met betrekking tot de eventueel aanwezige verontreinigingen, gebreken en schaden de Opstaller volledige aansprakelijkheid aanvaardt; en*
 - (iii) *de Opstaller de Gemeente vrijwaart voor eventueel aanwezige verontreinigingen, gebreken en schaden voor:*
 - (a) *alle daarmee verband houdende aanspraken van derden; en*
 - (b) *alle daarmee verband houdende schade, die de Gemeente lijdt en/of kosten die de Gemeente eventueel zal moeten maken.*
7. *Het Opstalrecht geeft de Opstaller uitsluitend het recht tot het realiseren, hebben, exploiteren, in stand houden en vernieuwen van een kabelverdeelstation met de daarbij behorende randapparatuur.*
8. *Het Opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de hiervoor in artikel E.7. omschreven bestemming.*

F. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. *Partijen zijn overeengekomen dat ter gelegenheid van de vestiging van het Opstalrecht de in dit artikel opgenomen erfdiensbaarheden worden gevestigd. Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Erfpachter hierbij ten behoeve van het Heersend Erf en ten laste van het Dienend Erf, de volgende erfdiensbaarheden, hierna te noemen: "Erfdiensbaarheden", welke vestiging de Opstaller hierbij aanvaardt:*
 - (i) *de erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar (beperkt gerechtigden en bevoegd gebruikers) van het Dienend Erf te dulden dat de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht (alsmede andere bevoegd gebruikers van het Heersend Erf) over/in het Dienend Erf mogen komen van en gaan naar (en vice versa) het kabelverdeelstation met de benodigde materialen, vervoersmiddelen*

- en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, beheer, schoonhouden en repareren van het kabelverdeelstation dat is gerealiseerd op het Heersend Erf; en*
- (ii) *de erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting tot het dulden, dat dat de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht (alsmede andere bevoegd gebruikers van het Heersend Erf) kabels en leidingen aanleggen, hebben, houden, onderhouden, vervangen, vernieuwen en herstellen in, op, onder en/of boven enig gedeelte van het Dienend Erf, indien en voor zover deze kabels en leidingen nodig zijn voor de exploitatie van de zich op het Heersend Erf bevindende kabelverdeelstation.*
2. *De (beperkt) gerechtigde tot het Heersend Erf zal onbeperkt toegang hebben tot het Dienend Erf en mag de kabels en leidingen, op, onder en/of boven enig deel van het Dienend Erf aanleggen, houden, onderhouden, vervangen, vernieuwen, en herstellen met bijhorende structuren en werken voor zijn/hun eigen rekening en risico, na voorafgaand overleg met de (beperkt) gerechtigde(n) tot het Dienend Erf, welk voorafgaand overleg niet nodig is in een noodgeval. Een noodgeval in het kader van dit artikel is een verstoring van de dienstverlening door middel van deze kabels en leidingen die leidt tot een acute bedrijfsonderbreking en aanzienlijke financiële schade of onmiddellijke veiligheidsrisico 's.*
3. *De Erfdiensbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het Dienend Erf minst bezwarende wijze.*
4. *Ter zake van de Erfdiensbaarheden is de eigenaar van het Heersende Erf noch de gerechtigde tot het Opstalrecht een retributie dan wel vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd aan de eigenaar van het Dienend Erf of aan de gerechtigde tot het Erfpachtrecht A.*
5. *De Gemeente stemt er nadrukkelijk mee in dat de Erfdiensbaarheden ook na het einde van het Erfpachtrecht A van kracht blijven.*

G. DIVERSEN

1. Derdenwerking

Indien en voor zover de op Erfpachtrecht A, het Opstalrecht en de Erfdiensbaarheden van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als respectievelijk (i) erfpachtbepalingen, (ii) opstalbepalingen en (iii) bepalingen welke voor erfdiensbaarheden kunnen worden overeengekomen, komen Partijen overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot Erfpachtrecht A, het Opstalrecht en het Dienend Erf en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van die percelen.

De in het slot van deze akte vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen. Indien en voor zover de op Erfpachtrecht A, het Opstalrecht en de Erfdiensbaarheden van toepassing

verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als respectievelijk (i) erfpachtbepalingen, (ii) opstalbepalingen en (iii) bepalingen welke voor erfdiensbaarheden kunnen worden overeengekomen, en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, komen Partijen hierbij overeen dat respectievelijk de Erfpachter, de Opstaller en de gerechtigde tot het Dienend Erf jegens de overige Partijen verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van respectievelijk Erfpachtrecht A, het Opstalrecht en het Dienend Erf als kettingsbeding op te leggen aan opvolgende verkrijgers(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de overige Partijen voortvloeiende rechten namens de overige Partijen aan te nemen.

In verband met dit kettingsbeding zijn de Erfpachter, de Opstaller en gerechtigde tot het Dienend Erf verplicht om de bepalingen die op Erfpachtrecht A, het Opstalrecht en de bepalingen die op de Erfdiensbaarheden van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen."

- 6.3 een akte houdende vestiging opstalrechten op heden verleden voor ondergetekende notaris, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 1. Vestiging recht van opstal

- 1.1 Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Gemeente hierbij ten behoeve van de Opstaller, die hierbij van de Gemeente aanvaardt:

het zelfstandig recht van opstal (het "**Opstalrecht WKO**"), als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, ten laste van de Grond (zijnde voormelde percelen kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers 4485, 4551, 4553, 4554, 4555, 4557 en 2796**) zoals de Grond waarop het Opstalrecht WKO betrekking heeft is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening met nummer T2000464 de dato een oktober tweeduizend twintig (bijlage), inhoudende het recht tot het in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van de gehele infrastructuur behorend tot de op/in de Grond en het Gebouw gelegen Warmte-/Koude-Opslag Installatie (de "**WKO-installatie**") ten behoeve van warmte-/koudeleveranties aan het Gebouw, en welke WKO-installatie onder meer bestaat uit verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur, en meer expliciet:

- dat gedeelte van de WKO-installatie dat conform de installatietekeningen in de kader van het Gebouw wordt

gerealiseerd, de warmtepomp en de droge koeler, die zijn gelegen in:

- i. de technische ruimte in de kelder voor dat gedeelte van de WKO-installatie dat conform de installatietekeningen in de kader van het Gebouw wordt gerealiseerd;
- ii. de technische ruimte op de tweede verdieping voor de warmtepomp van de maatschappelijke functies;
- iii. de opstellingsruimte voor de droge koeler op het bovenste dak boven de negentiende verdieping van het Gebouw;

zoals deze ruimten zijn aangegeven op de aan deze akte gehechte splitsingstekeningen behorende bij de op heden te ondertekenen akten van splitsing (*bijlage*) en welke inpandige ruimten samen circa achtenveertig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (48 m² bvo) groot zijn (tezamen: de "**Ruimte**");

- de meetinrichting, bestaande uit de apparatuur bestemd voor het vaststellen van de geleverde hoeveelheid warmte en koude;
- de aansluitingen, bestaande uit de fysieke locatie van de warmte en koude leveringen inclusief de aansluitstompen;
- de (overige) verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en (bron)leidingen en overige infrastructuur (bestaande uit het distributienet van energiecentrale tot aansluiting).

Ter voorkoming van misverstanden: onder de WKO installatie valt uitdrukkelijk ook het inpandig leidingstelsel als bedoeld in de Warmtewet.

- 1.2 Het Opstalrecht WKO wordt geacht te zijn ingegaan per een april tweeduizend eenentwintig.
- 1.3 De onderhavige vestiging van het Opstalrecht WKO geschiedt vrij van hypotheken en beslagen. De Gemeente is verplicht aan de Opstaller een recht van opstal te verlenen, dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook.
- 1.4 De Grond waar het Opstalrecht betrekking op heeft wordt aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat:

- *het de Gemeente niet bekend is of de zaak in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemming;*
- *de Opstaller het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond aanvaardt zonder dat de Gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover;*
- *de Opstaller bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, die u zou kunnen doen gelden ter zake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de Grond.*

1.5 Voor zover de bronnen met bijbehorende aan en afvoerleidingen cum annexis in de openbare ruimte worden gesitueerd is de Opstaller ermee bekend dat voor de aanleg en onderhoud van deze leidingen een vergunning vereist zal zijn. Dit is beschreven in:

- de Amsterdamse verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR); en*
- de bijbehorende Nadere Regels WIOR.*

Daarbij de Opstaller ermee bekend dat zij verplicht is om uit hoofde van het Opstalrecht WKO de posities van bronnen en leidingen in het kader van de Wet Informatieuitwisseling Ondergrondse Netten (WION) door te geven aan de Gemeente en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster) en actief aan te sluiten op de informatie-uitwisseling systemen van het Kadaster (KLIC-melding).

Artikel 2. Bepalingen recht van opstal

2.1 De vestiging van het Opstalrecht WKO geschiedt onder:

(a) *de – naar analogie toe te passen – Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de raad van de gemeente Amsterdam bij besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam op zeven en twintig december tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37, met inachtneming van:*

- (i) *de bij besluit nummer 266/640 van een oktober tweeduizend veertien vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1; en*
- (ii) *de bij zijn besluiten nummer 226/640 van een oktober tweeduizend veertien en nummer 263/1257 van vijftwintig november tweeduizend vijftien vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen;*

welke bepalingen geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte (de "Algemene Bepalingen 2000"), met dien verstande dat waar sprake is van "erfpacht", "erfpachter" of "canon" daarvoor gelezen dient te worden respectievelijk "opstalrecht", "opstaller" en "retributie".

De Opstaller verklaart met de Algemene Bepalingen 2000 bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

De Opstaller is ermee bekend dat bij de aanvang van ieder nieuw vijftigjarig tijdvak de Gemeente nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing kan verklaren;

- (b) *de navolgende bijzondere bepalingen zoals opgenomen in de Overeenkomst:*
1. *in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het retributiepercentage worden vastgesteld op drie procent (3,00%) indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager retributiepercentage zou leiden;*
 2. *het gedeelte van de Grond waarop het Opstalrecht WKO betrekking heeft, dient te worden aanvaard in de staat, waarin dit zich ten tijde van de vestiging bevindt, met dien verstande dat de Opstaller middels de verkrijging van deze zaak van de voormalige erfpachter Société Internationale De Télécommunications Aéronautiques (S.I.T.A.), deze zaak reeds heeft aanvaard waarbij:*
 - A. *- het de Gemeente niet bekend is dat deze zaak bij aanvang van het opstalrecht WKO in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in deze bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;*
- de milieu-hygiënische staat van de Grond waar het Opstalrecht WKO betrekking heeft voor rekening en risico komt van de Opstaller;
- de Gemeente nimmer aansprakelijk kan worden gesteld voor de in, aan of op de Grond waar het Opstalrecht WKO aanwezige verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlakte water of de waterbodem;
- de Opstaller de Gemeente vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die het gevolg is van het ontbreken van de geschiktheid van de zaak in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming voor de in deze bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
 - B. *de Opstaller nadrukkelijk bekend is met het gegeven, dat de op het Opstalrecht WKO van toepassing zijnde voorwaarden onverlet laten de bevoegdheid van de Gemeente om de Grond ten laste waarvan het Opstalrecht WKO is gevestigd in erfpacht of een ander zakelijk recht uit te geven, bebouwd te houden respectievelijk te (laten) bebouwen, mits daardoor de rechten van de Opstaller niet onredelijk worden belemmerd;*
 - C. *de Opstaller is er in dit verband mee bekend:*

□ dat de Grond waarop het Opstalrecht WKO wordt gevestigd, naast de onder dit Opstalrecht WKO bedoelde opstallen mede zal worden bebouwd met:

- zesenzeventig (46) parkeerplaatsen (auto);
- vijftien (95) meergezins vrije sector koopwoningen, totaal achtduizend twaalf vierkante meter Gebruik Oppervlakte (8.012 m² go);
- één (1) gezamenlijke huiskamer ten behoeve van de vrije sector koopwoningen, totaal vierennegentig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (94 m² go);
- zevenennegentig (97) meergezins koopwoningen met een huurverplichting (middeldure huur), totaal vierduizend zeshonderddrieënzeventig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (4.773 m² go);
- twee (2) gezamenlijke huiskamers ten behoeve van de koopwoningen met een huurverplichting (middeldure huur), totaal eenhonderdachtendertig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (138 m² go);
- één (1) maatschappelijke functie (kinderdagverblijf), totaal achthonderdvierenzeventig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (874 m² bvo) en een buitenruimte van totaal circa vierhonderdvier vierkante meter (404 m²);
- één (1) maatschappelijke functie (school), totaal tweeduizend driehonderdneuentwintig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (2.329 m² bvo);
- één (1) kabelverdeelstation (KPN), totaal negen vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (9 m² bvo) met een kruipruimte van negen vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (9 m² bvo);
- één (1) wijktrafo (Liander), totaal circa achttien vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (18 m² bvo),

(terrein en bebouwing zijnde het Gebouw zoals hiervoor gedefinieerd); en

□ dat de Gemeente het Gebouw opeenvolgend zal betrekken in hoofd-, en ondersplitsingen en de aldus gevormde (onder)appartementsrechten in erfpacht zal uitgegeven in dit kader:

1° verklaart de Opstaller zich nadrukkelijk bekend met:

- de voorwaarden waaronder deze erfpacht(en) wordt(worden) gevestigd en de beperkingen die bepalingen ten aanzien van het Opstalrecht WKO met zich meebrengen;
 - de samenhang tussen het Opstalrecht WKO met betrekking tot de WKO-installatie en de erfpacht(en) met betrekking tot de naast/boven de WKO-installatie op te richten bebouwing;
 - 2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het Opstalrecht WKO worden gevestigd al zodanige erfdiensbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden terreingedeelten waarop het Opstalrecht WKO en de erfpachten betrekking hebben;
 - 3° zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdiensbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de in erfpacht uit te geven (onder)appartementsrechten;
- D. de Grond waar het Opstalrecht WKO betrekking op heeft overigens 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 erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren.
- 2a. het Opstalrecht WKO is bestemd tot en zal uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een Warmte-/Koude-Opslag Installatie (deWKO-installatie) ten behoeve van warmte-/koude-leveranties en omvat het gebruik van één of meer ruimten, waarin (delen van) de WKO-installatie staat/staan opgesteld, in totaal groot achtenveertig vierkante meter (48 m²) bruto vloeroppervlak (bvo); de WKO-installatie bestaat onder meer uit: verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur;
- 2b. het Opstalrecht WKO mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de in onder 2a. omschreven bestemming;
- 2c. de Opstaller casu quo de personen door de Opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door het Gebouw te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) de WKO-installatie, onder de verplichting voor de Opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken;

- 2d. *de Opstaller is verplicht de ligging van de naar en de van de warmte-/koude bronputten voerende kabels en leidingen in het kader van de Wet Informatieuitwisseling Ondergrondse Netten (WION) door te geven aan en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster);*
- 2e. *de Gemeente is gerechtigd de Opstaller aanwijzingen te geven tot de verplaatsing van de buiten het Gebouw gelegen, warmte-/koude bronputten alsmede de tussen Gebouw en deze bronputten gelegen kabels en leidingen; de Opstaller is verplicht deze aanwijzingen op te volgen; indien de Opstaller hierdoor kosten maakt, zal de Gemeente de kosten aan de Opstaller vergoeden met inachtneming van het dienaangaande in de dan geldende Verordening Werken in de Openbare Ruimte cum annexis gestelde (verlegregeling);*
3. *de Opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:*
 - de verplichting de opstallen te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan en afgegeven omgevings-/WIOR-vergunning,*
 - de verplichting om de opstallen overeenkomstig de bestemmingen te gebruiken, en*
 - het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de retributie bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de opstallen;*
- 4a. *de Opstaller is –in samenhang met de oprichting van het Gebouw– verplicht tijdig met de realisering van de opstallen aan te vangen en vervolgens voortvarend met de realisering voort te gaan;*
- 4b. *tenminste dertien (13) weken voordat de te realiseren opstallen gereed zullen zijn, dient de Opstaller er voor te zorgen, dat de buiten het Gebouw gelegen warmte-/koude bronputten en leidingen zijn gerealiseerd en het werkterrein van bouw materiaal en afval is 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;*
- 4c. *de Opstaller is verplicht de te realiseren WKO-installatie uiterlijk ten tijde van de ingebruikname van het op te richten Gebouw te hebben voltooid en in bedrijf te hebben genomen;*
- 4d. *van het gestelde onder 4a, 4b en 4c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam;*
5. *de Opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de Gemeente de ontruiming van de Grond waar het Opstalrecht WKO betrekking op heeft op grond van de grosse van de*

akte van vestiging in gang te zetten als het Opstalrecht WKO is geëindigd;

6. *in afwijking van artikel 26 van de Algemene Bepalingen 2000:
A. geldt in plaats van lid 1: de Opstaller verplicht de WKO-installatie ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam weg te nemen en het perceel ook voor het overige terug te brengen in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht WKO;
B. is lid 3 niet van toepassing;*
7. *in afwijking van artikel 29 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 is de ten hoogste op te leggen boete bepaald op vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), welk bedrag jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau analoog aan het gestelde in artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000.*

- 2.2 *Indien en zodra de Grond met het Gebouw zal worden betrokken in een hoofdsplitsing in appartementsrechten (en vervolgens in diverse ondersplitsingen in appartementsrechten), waarbij van rechtswege zal ontstaan een vereniging van eigenaars. Deze vereniging zal het Opstalrecht WKO verkrijgen gelet op het hierna in artikel 11 bepaalde. Deze vereniging zal alsdan het uitvoerend orgaan zijn ter zake de afstemming namens de Opstaller richting de Gemeente ter zake voormelde opstalvoorwaarden voor de periode dat zij gerechtigde is tot het Opstalrecht WKO.*

Artikel 3. Financiële bepalingen

- 3.1 *De (totale) grondwaarde van de Grond bedraagt negenduizend driehonderdtwaalf euro (EUR 9.312,00).
De bijbehorende jaarlijkse indexretributie bedraagt tweehonderdnevenzeventig euro (EUR 279,00) en is gebaseerd op een retributiepercentage van drie procent (3%).*
- 3.2
 - (a) *De ingangsdatum van het Opstalrecht WKO wordt door Partijen vastgesteld op een april tweeduizend eenentwintig. De einddatum van het eerste tijdvak van vijftig (50) jaar van het Opstalrecht WKO is derhalve een april tweeduizend eenenzeventig.*
 - (b) *De vervaldata van de retributie zijn de halfjaarlijkse data waarop de retributie moet worden betaald. De halfjaarlijkse termijnen van de retributie moeten derhalve worden voldaan voor of op één april en één oktober van elk jaar.*
 - (c) *Per een april tweeduizend eenenzeventig zal een nieuw tijdvak aanvangen en zullen de retributie en de grondwaarde worden herzien volgens de procedure zoals in de Algemene Bepalingen 2000 staat vermeld.*
- 3.3 *De Opstaller opteert voor afkoop van de retributie voor het eerste tijdvak.*

- 3.4 (a) *De Opstaller is thans de retributie verschuldigd aan de Gemeente, die bij vooruitbetaling wordt voldaan voor een periode van vijftig (50) jaar en derhalve tot een april tweeduizend eenenzeventig, zulks tegen een afkoopsom van zesduizend zeventienhonderdneenendertig euro (EUR 6.739,00) (de "Afkoopsom").*
- (b) *De Afkoopsom is door de Opstaller voldaan door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van CMS Derks Star Busmann N.V. De Gemeente verleent de Opstaller kwijting voor de betaling van de Afkoopsom.*
- (c) *De Gemeente heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Afkoopsom, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de vestiging van het Opstalrecht WKO hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Gemeente is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.*

Artikel 4. Derdenwerking, kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding

Overeenkomstig artikel 38 van de Algemene Bepalingen 2000 komen Partijen hierbij het navolgende overeen:

- (a) *Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2000 en de in de onderhavige akte in artikel 2.1 sub b opgenomen bijzondere bepalingen;*
- (b) *alle verplichtingen van ieder van de Partijen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2000 en de in de onderhavige akte in artikel 2.1 sub b opgenomen bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Grond en/of het Opstalrecht WKO als beperkt recht – voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het Opstalrecht WKO – worden hierbij als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen overgaan op diegene die het Opstalrecht WKO verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de Opstaller/rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn;*
- (c) *de Opstaller zal bij:*
- (i) *de overdracht van het Opstalrecht WKO of van een gedeelte daarvan; of*
- (ii) *bezwaring van het Opstalrecht WKO of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht,*
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2000 en de in de onderhavige akte in artikel 2.1 sub b opgenomen bijzondere bepalingen – voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het Opstalrecht WKO en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld onder (b) van het*

onderhavige artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde."

Enzovoort

"Artikel 7. Erfdienstbaarheid

- 7.1 *Partijen zijn overeengekomen dat ter gelegenheid van de vestiging van het Opstalrecht WKO de in dit artikel opgenomen erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Gemeente hierbij ten behoeve de WKO-installatie (het "**Heersend Erf**") en ten laste van de Grond waar het Opstalrecht WKO op wordt uitgeoefend (het "**Dienend Erf**"), welke vestiging de Opstaller hierbij aanvaardt, de erfdienstbaarheid (de "**Erfdienstbaarheid**"), inhoudende de verplichting voor de eigenaar (beperkt gerechtigden en bevoegd gebruikers) van het Dienend Erf te dulden dat de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht WKO (alsmede andere bevoegd gebruikers van het Heersend Erf) over/in het Dienend Erf mogen komen van en gaan naar (en vice versa) de Ruimte en de WKO-installatie met de benodigde materialen, vervoersmiddelen en werktuigen, voor zover mogelijk en van belang voor het onderhoud, beheer, schoonhouden en repareren van de Ruimte en de WKO-installatie dat is gerealiseerd op het Heersend Erf.*
- 7.2 *De (beperkt) gerechtigde tot het Heersend Erf zal onbeperkt toegang hebben tot het Dienend Erf voor zover deze bevoegdheid niet valt onder het Opstalrecht WKO doch wel nodig is voor de exploitatie, na voorafgaand overleg met de (beperkt) gerechtigde(n) tot het Dienend Erf, welk voorafgaand overleg niet nodig is in een noodgeval. Een noodgeval in het kader van dit artikel is een verstoring van de dienstverlening door middel van de WKO-installatie die leidt tot een acute bedrijfsonderbreking en aanzienlijke financiële schade of onmiddellijke veiligheidsrisico's.*
- 7.3 *De Erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de voor het Dienend Erf minst bezwarende wijze.*
- 7.4 *Ter zake van de Erfdienstbaarheid is de eigenaar van het Heersende Erf noch de gerechtigde tot het Opstalrecht WKO een retributie dan wel vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd aan de eigenaar van het Dienend Erf of aan de gerechtigde tot de Grond.*

Artikel 8. Uitdrukkelijk aanvaarding

De Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

Artikel 9 Kosten

De notariële kosten en het kadastrale recht wegens de onderhavige vestiging en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Opstaller.

Artikel 10. Restbepaling

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat ter zake de in deze akte geconstateerde

vestiging recht van opstal geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele ontbindende voorwaarden en dat eventueel geldende opschortende voorwaarden (geacht worden) in vervulling (te) zijn gegaan.

Artikel 11. Levering Opstalrecht WKO en vestiging onderopstalrecht

11.1 Partijen constateren dat de Grond met het Gebouw zal worden betrokken in een hoofdsplitsing in appartementsrechten (en vervolgens in diverse ondersplitsingen in appartementsrechten), waarbij van rechtswege zal ontstaan een vereniging van eigenaars (de "**Vereniging**"). Synchron B.V. (voornoemd) en de Vereniging sluiten met de exploitant van de WKO-installatie (de "**Exploitant**") een (drie-partijen) aansluit- en exploitatieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen ter zake de WKO-installatie (de "**AEOK**"), waarbij geldt dat Synchron B.V. enkel partij is voor de afspraken over de aansluiting en realisatie van de WKO-installatie en de Vereniging enkel partij is voor de afspraken ter zake van de exploitatie van de WKO-installatie. Tevens zal ten behoeve van de Exploitant ter zake de WKO-installatie een tijdelijk onderopstalrecht onder ontbindende voorwaarde van voortijdige beëindiging van de AEOK worden gevestigd (het "**Onderopstalrecht WKO**").

11.2 In verband met het bepaalde in artikel 14 van de Algemene Bepalingen 2000 verleent de Gemeente bij deze haar onvoorwaardelijke toestemming zonder tijdsbepaling voor de levering van het Opstalrecht WKO door de Opstaller aan de Vereniging.

Voorts bevestigt de Gemeente dat voor de vestiging van het Onderopstalrecht WKO door de Opstaller dan wel de Vereniging (afhankelijk van de timing) ten behoeve van de Exploitant geen toestemming is vereist in de zin van artikel 14 van de Algemene Bepalingen 2000, inhoudende dat (gelet op artikel 5:93 lid 2 eerste zin juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek) het Onderopstalrecht WKO eindigt indien het Opstalrecht WKO eindigt tenzij het Opstalrecht WKO eindigt door vermenging of afstand.

11.3 In verband met rechtsopvolging stelt de Opstaller voorts reeds vast dat de eigenaars, erfpachters en gebruikers ter zake de (onder)appartementsrechten die ontstaan bij de onder artikel 11.1 bedoelde splitsing(en) in appartementsrechten gedurende de duur van het Onderopstalrecht WKO met de Exploitant een leveringsovereenkomst zullen moeten afsluiten, ter zake waarvan gedurende de duur van het Onderopstalrecht WKO het navolgende ketting-/boetebeding in de afzonderlijke leveringsakten zal worden opgenomen:

"Artikel *. Ketting-/boetebeding

*.1 Ter zake van de levering van warmte, koude en warm tapwater (de "**Utilities**") aan het Gebouw, heeft de Vereniging een aansluit- en exploitatieovereenkomst (de "**Overeenkomst**") gesloten met ENGIE

Energy Solutions B.V. (de "**Exploitant**") en Synchron B.V.. De Overeenkomst is tijdelijk en voor wat betreft haar duur wordt verwezen naar artikel 7 en artikel 8 van de Overeenkomst, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

- *.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zijn:
- i. de (betreffende) eigenaars (de "**Eigenaar**"), zijnde thans de Gemeente, van de afzonderlijke (onder)appartementenrechten die onderdeel zijn van het Gebouw en voor zover betrekking hebben op een woning dan wel een ruimte voor maatschappelijke functie (de "**Appartementsrechten**" en ieder afzonderlijk een "**Appartementsrecht**"), in geval deze Appartementsrechten dan wel dit Appartementsrecht niet in erfpacht is/zijn uitgegeven; dan wel
 - ii. de (betreffende) erfpachters (de "**Erfpachter**"), zijnde thans de Koper, in geval deze Appartementsrechten dan wel dit Appartementsrecht in erfpacht zijn dan wel is uitgegeven; ieder voor zich verplicht om:
 - a. indien een Eigenaar dan wel een Erfpachter één of meer van de Appartementsrechten niet zelf gebruikt, om:
 1. een overeenkomst te sluiten met de Exploitant (de "**Leegstandsovereenkomst**") ter zake de betreffende Appartementsrechten die hij niet zelf gebruikt, in welke overeenkomst:
 - de verplichtingen van de Exploitant in verband met de levering/afname van Utilities zijn neergelegd;
 - de verplichting van de Eigenaar dan wel de Erfpachter is neergelegd om de huurders/gebruikers van de betreffende Appartementsrechten te verplichten om een leveringsovereenkomst aan te gaan met de Exploitant (dan wel een eventueel opvolgend exploitant) inzake de afname van Utilities inclusief bijbehorende bijlagen (tezamen: de "**Leveringsovereenkomst**");
 2. in iedere huur of gebruiksovereenkomst die de Eigenaar dan wel de Erfpachter met betrekking tot (een gedeelte van) de betreffende Appartementsrechten aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een Leveringsovereenkomst met de Exploitant

(dan wel een eventueel opvolgend exploitant) te sluiten;

- b. *indien een Eigenaar dan wel een Erfpachter één of meer van de Appartementsrechten wel zelf gebruikt, om zelf een Leveringsovereenkomst met de Exploitant te sluiten terzake de/het betreffende Appartementsrecht(en) die hij zelf gebruikt;*

ter voorkoming van misverstanden houdt vorenstaande onder verwijzing naar de Overeenkomst in dat de volgende overeenkomsten dienen te worden gesloten, woordelijk luidend in de Overeenkomst:

"o voor wat betreft de Afnemers met betrekking tot een Woning:

- de Huurovereenkomst Warmtepomp Particulieren met bijbehorende annexen, zoals deze huurovereenkomst en annexen als bijlage 4.1 aan deze Overeenkomst zijn gehecht, en*
- de Leveringsovereenkomst Bronenergie Particulieren met bijbehorende annexen, zoals deze leveringsovereenkomst en annexen als bijlage 4.2 aan deze Overeenkomst zijn gehecht,*

o voor wat betreft de Afnemers met betrekking tot de School en de Kinderdagopvang: de Leveringsovereenkomst Zakelijke Afnemers met bijbehorende annexen, zoals deze leveringsovereenkomst en annexen als bijlage 4.3 aan deze Overeenkomst zijn gehecht;"

een en ander conform de (concepten) van de Huurovereenkomst Warmtepomp Particulieren, Leveringsovereenkomst Bronenergie Particulieren en Leveringsovereenkomst Zakelijke Afnemers die zijn gehecht aan de Overeenkomst en (eveneens) aan deze akte zijn gehecht (bijlagen).

**.3 Indien de Overeenkomst eindigt, zal de Leegstandsovereenkomst worden beëindigd en zullen de Leveringsovereenkomsten in principe middels contractsovername worden overgedragen aan de opvolgende exploitant. Indien de Overeenkomst en Leegstandsovereenkomst eindigen, is de Erfpachter verplicht om:*

- Indien sprake is van de in artikel *.2 sub a vermelde situatie: om de in artikel *.2 vermelde Leegstandsovereenkomst aan te gaan met de Vereniging of een door de Vereniging aan te wijzen derde, te weten de opvolgende exploitant; of*
- Indien sprake is van de in artikel *.2 sub b vermelde situatie: om de in artikel *.2 vermelde*

Leveringsovereenkomst aan te gaan met de Vereniging of een door de Vereniging aan te wijzen derde, te weten de opvolgende exploitant.

- *.4 *De in artikel *.1, *.2, *.3, en *.5 omschreven bepalingen, alsmede het bepaalde in dit artikel *.4 dienen door iedere (opvolgende) eigenaar dan wel erfpachter van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:*
- *aan de opvolgende eigenaar, erfpachter of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en*
 - *ten behoeve van de Exploitant en de Vereniging en de eventuele andere opvolgende exploitant te worden bedongen en aangenomen; alsmede*
 - *woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.*

- *.5 *Ingeval van niet nakoming van het hiervoor in artikel *.4 bepaalde, verbeurt de eigenaar dan wel erfpachter of beperkt zakelijk gerechtigde:*
- *die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen; en*
 - *die – nadat hem een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming van de in artikel *.4 vermelde verplichting wordt gegeven – uitblijft in de nakoming van de in artikel *.4 vermelde verplichtingen binnen de gestelde termijn,*

*een opeisbare boete van tien euro (EUR 10,00) per dag per Appartementsrecht dat onderdeel uitmaakt van het Verkochte ten aanzien waarvan het in artikel *.4 bepaalde niet wordt nagekomen, ten behoeve van zowel de Exploitant (dan wel de eventuele opvolgende exploitant) als de Vereniging ieder afzonderlijk, met de bevoegdheid voor deze laatsten om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen. ""*

- 6.4 *een akte houdende vestiging opstalrechten op heden verleden voor ondergetekende notaris, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, waarin woordelijk staat vermeld:*

"Artikel 1. Omschrijving Opstalrecht

- a. *Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Gemeente hierbij ten behoeve van de Opstaller, die hierbij van de Gemeente aanvaardt:*

het zelfstandig recht van opstal voor bepaalde tijd (het "Opstalrecht"), als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, ten laste van voormeld perceel kadastraal bekend

gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummer 4555 (ongeveer groot achttien vierkante meter (18 m²)) (het "Terrein"), inhoudende het recht tot het aanbrengen, in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een transformatorinstallatie met bijbehorende meet- en regelapparatuur, schakelaars en de in- en uitvoerende kabels ten behoeve van een openbare energievoorziening (de "Opstallen") en het exclusieve gebruik van een ruimte van achttien vierkante meter bruto vloeroppervlakte (18 m² bvo), waarin de transformatorinstallatie is gevestigd (de "Ruimte");

de locatie van de Ruimte wordt weergegeven in de coördinatentekening van BK Ingenieurs de dato zeven september tweeduizend twintig, tekeningnummer 173992 en benoemd in de bijbehorende metragelijst de dato zeventien september tweeduizend twintig.

- b. *Het Opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de onder 1a omschreven bestemming.*
- c. *De Opstaller casu quo personen door de Opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door de gebouwen te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) het de transformatorinstallatie, onder de verplichting voor de Opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken.*
- d. *Het Opstalrecht wordt voor bepaalde tijd gevestigd en eindigt - onverlet het onder artikel 9 gestelde - op de datum, dat de exploitatie van de onder lid a. opgenomen bestemming door de Opstaller wordt beëindigd.*
- e. *De onderhavige vestiging van het Opstalrecht geschiedt vrij van hypotheek en beslagen. De Gemeente is verplicht aan de Opstaller een recht van opstal te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook.*

Artikel 2. Vergoeding Opstalrecht

- a. *De vestiging van het Opstalrecht geschiedt tegen een jaarlijkse retributie ter hoogte van eenhonderdvijf euro (EUR 105,00) voor de looptijd van het recht, die bij vooruitbetaling dient te worden voldaan tegen een afkoopsom van tweeduizend vijfhonderdzesendertig euro (EUR 2.536,00) (de "Afkoopsom").*
- b. (a) *De Opstaller is thans verschuldigd aan de Gemeente de Afkoopsom alsmede de verschuldigde omzetbelasting over waarvoor de Gemeente een btw factuur heeft uitgebracht (tezamen: de "Betaling").*
(b) *De Betaling is door de Opstaller voldaan door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van CMS Derks Star*

Busmann N.V. De Gemeente verleent de Opstaller kwijting voor de betaling van de Betaling.

- (c) *De Gemeente heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Betaling, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de vestiging van het Opstalrecht hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Gemeente is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.*

Artikel 3. Aanvaarding toestand bij levering

- a. *Het Terrein, waarop het Opstalrecht betrekking heeft, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het Terrein bij aanvang van het Opstalrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de bestemming als onder artikel 1. omschreven;*
- b. *De Gemeente niet instaat voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken;*
- c. *De Opstaller nadrukkelijk verklaart bekend te zijn met het gegeven, dat de op het Opstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden onverlet laten de bevoegdheid van de Gemeente om de grond ten laste waarvan het Opstalrecht is gevestigd in erfpacht of een ander zakelijk recht uit te geven, bebouwd te houden respectievelijk te (laten) bebouwen, mits daardoor de rechten van de Opstaller niet onredelijk worden belemmerd.*
- d. *De Opstaller is er uitdrukkelijk mee bekend dat:*
- *het Terrein waarop het Opstalrecht wordt gevestigd, omringd is door een perceel welk in erfpacht is uitgegeven aan Synchron B.V. (Dossiernummer E 15905/1);*
 - *voornoemde erfpachter het Terrein tezamen met het omringde terrein zal herontwikkelen met onder e. genoemde nieuwe bestemmingen (het "Complex");*
 - *het Opstalrecht onderdeel wordt van het Complex waarbij de wijktransformator van de Opstaller (Liander) tezamen met het kabelverdeelstation van KPN en de inrit van de toekomstige ondergrondse parkeergarage constructief wordt betrokken in een sculpturaal bouwwerk;*
 - *de Gemeente het Complex opeenvolgend zal betrekken in hoofd-, en ondersplitsingen en de aldus gevormde onderappartementsrechten in erfpacht zal uitgegeven aan Synchron B.V.;*
- e. *de Opstaller is er in dit verband mee bekend, dat het Terrein waarop het Opstalrecht wordt gevestigd tezamen met het omringde terrein door middel*

van een transformatie opnieuw in erfpacht zal worden uitgegeven ten behoeve van:

- zesenveertig (46) parkeerplaatsen (auto);
- vijfennegentig (95) meergezins vrije sector koopwoningen, totaal achtduizend twaalf vierkante meter Gebruik Oppervlakte (8.012 m² go);
- één (1) gezamenlijke huiskamer ten behoeve van de vrije sector koopwoningen, totaal vierennegentig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (94 m² go);
- zevenennegentig (97) meergezins koopwoningen met een huurverplichting (middeldure huur), totaal vierduizend zevenhonderddrieënzeventig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (4.773 m² go);
- twee (2) gezamenlijke huiskamers ten behoeve van de koopwoningen met een huurverplichting (middeldure huur), totaal eenhonderdachtentig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (138 m² go);
- één (1) maatschappelijke functie (kinderdagverblijf), totaal achthonderdvierenzeventig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (874 m² bvo) en een buitenruimte van totaal circa vierhonderdvier vierkante meter (404 m²);
- één (1) maatschappelijke functie (school), totaal tweeduizend driehonderdneuentwintig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (2.329 m² bvo);
- één (1) kabelverdeelsstation (KPN), totaal negen vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (9 m² bvo) met een kruipruimte van negen vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (9 m² bvo);
- één (1) warmte-/koude opslag installatie (WKO), totaal circa achtenveertig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (48 m² bvo);

in dit kader:

1. verklaart de Opstaller zich nadrukkelijk bekend met:
 - de voorwaarden waaronder voormelde erfpacht worden gevestigd en de beperkingen die deze ten aanzien van het Opstalrecht met zich meebrengen;
 - de samenhang tussen het Opstalrecht en voormelde erfpacht met betrekking tot de boven het Opstalrecht / de Opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;
2. zullen zo mogelijk bij de vestiging van het Opstalrecht worden gevestigd al zodanige erfdiensbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het Opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben –voor zover nodig over en weer– de verplichting voor de gerechtigde(n) tot de onderscheiden rechten

te dulden, dat de feitelijke toestand, waarin de van de diverse rechten deel uitmakende opstallen zich conform de geprojecteerde toestand ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk eventuele strijdigheden met het burenrrecht worden gelegaliseerd;

3. *zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdiensbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft het in erfpacht uit te geven terrein.*

Artikel 4. Bestemming en gebruik

- a. *Het met het Opstalrecht te belasten Terrein mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming als onder artikel 1 omschreven.*
- b. *De vorenbedoelde bestemming en het vorenbedoelde gebruik mogen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden gewijzigd; Burgemeester en Wethouders mogen toestemming als hiervoor bedoeld niet zonder redelijke gronden weigeren.*
- c. *Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het Opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling.*

Artikel 5. Lasten en belasting

Alle rijks-, provinciale, regionale, gemeentelijke of waterschapsbelastingen, alsmede alle andere lasten welke op of ter zake van de gerechtigdheid van het Opstalrecht zijn en worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum van het Opstalrecht voor rekening van de Opstaller; de lasten die de Gemeente voor de Opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de Gemeente te worden vergoed.

Artikel 6. Verplichtingen / verbodsbepalingen

- a. *De Opstaller is verplicht de op het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, te realiseren bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis binnen veertig (40) maanden na de ingangsdatum van het Opstalrecht te voltooien en in bedrijf te nemen.*
- b. *De Opstaller is verplicht het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, en de daarop staande bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de Opstaller de bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen.*
- c. *De Opstaller is verplicht, op, in, aan of boven het Terrein en de Opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten*

behoefte van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast; alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen zal na overleg met de Opstaller door de Gemeente naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of aan de Opstaller vergoed.

- d. *Het is de Opstaller niet geoorloofd, dat op het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, bij de aanvang van het Opstalrecht aanwezige, of daarop later gerealiseerde bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden te verbinden.*
- e. *Het is de Opstaller niet geoorloofd in en/of aan de op het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis verandering te brengen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarden waaronder het Opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.*
- f. *Het is de Opstaller niet geoorloofd in noch op het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, of aan de op het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis werkzaamheden te verrichten, een bedrijf uit te oefenen en/of voorwerpen te plaatsen of aan te brengen, waarvan naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, onder andere herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het Opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.*

Artikel 7. Bezwaaring en overgang van het Opstalrecht

- a. *Het Opstalrecht mag niet zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders worden overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht van de zaak, noch gesplitst in*

appartementsrechten, noch met hypotheek of enig ander zakelijk recht worden bezwaard; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het Opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling; voor de toepassing van deze voorwaarde wordt onder overdracht mede begrepen de inbreng in een vennootschap.

- b. Van overgang en/of bezwaring van het Opstalrecht als hiervoor onder lid a. bedoeld, wordt, indien en nadat zulks door Burgemeester en Wethouders is toegestaan, binnen zes (6) maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang of bezwaring blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers overgeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving vermeldt.*
- c. Zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet of onvolledig is gedaan, kan de Opstaller aan het feit van de overgang of bezwaring generlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontlennen.*
- d. De Opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, en de Opstallen, waarop het Opstalrecht betrekking heeft, te verhuren en/of te verpachten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het Opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.*
- e. De Opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het Opstalrecht.*
- f. De Opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat een overgang van het Opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge kan hebben, waardoor de bepalingen van het onderhavige akte op dat Opstalrecht niet van toepassing zouden zijn.*

Artikel 8. Vrijwaring door de Opstaller

De Opstaller vrijwaart de Gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en rente, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek mocht worden veroordeeld.

Artikel 9. Beëindiging van het Opstalrecht door de Gemeente

- a. *De Gemeente kan het Opstalrecht beëindigen om redenen van algemeen belang, waaronder mede wordt verstaan de uitvoering van gemeentelijke ruimtelijke plannen, en wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen door de Opstaller, waaronder het niet uitoefenen gedurende een periode van drie (3) jaren van het gebruik waartoe het Opstalrecht is bestemd. De beëindiging geschiedt door opzegging van het Opstalrecht nadat Burgemeester en Wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen.*
- b. *Burgemeester en Wethouders geven de Opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging van het Opstalrecht, waarbij zij gemotiveerd uiteenzetten welke de redenen zijn, die de beëindiging van het Opstalrecht rechtvaardigen. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.*
- c. *Omtrent hun voornemen tot beëindiging van een Opstalrecht nemen Burgemeester en Wethouders geen besluit, zolang niet tenminste twee (2) maanden sedert de dagtekening van de in lid b. bedoelde schriftelijke kennisgeving van hun voornemen tot beëindiging aan de Opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de Opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden bezwaren tegen het voornemen bij Burgemeester en Wethouders inbrengen.*
- d. *Burgemeester en Wethouders besluiten met meeweging van de ingebrachte bezwaren. Burgemeester en Wethouders nemen geen besluit dan nadat de raad een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van Burgemeester en Wethouders te brengen.
Indien Burgemeester en Wethouders niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven besluiten tot beëindiging van het Opstalrecht, wordt het in lid b. bedoelde voornemen geacht niet te hebben bestaan.*
- e. *Het besluit van Burgemeester en Wethouders bepaalt de dag, waartegen het Opstalrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt plaats per exploit en met inachtneming van een termijn van tenminste één (1) jaar. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan hypotheekhouder(s) en aan anderen, die als beperkt gerechtigde(n) of beslaglegger(s) op het Opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven.*
- f. *Indien op de dag waarop het Opstalrecht eindigt, het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, en de Opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming, op kosten van de Opstaller, doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden*

rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de Opstaller.

Artikel 10. Beëindiging van het Opstalrecht door de Opstaller

Indien het Opstalrecht eindigt op grond van de beëindiging van de exploitatie door de Opstaller, als hiervoor onder artikel 1 lid d. bedoeld, dan dient de Opstaller de beoogde beëindiging tenminste drie (3) maanden vóór de datum van die beoogde beëindiging aan Burgemeester en Wethouders mede te delen; bedoelde beëindiging zal nooit eerder ingaan dan drie (3) maanden na de hiervoor genoemde mededeling aan Burgemeester en Wethouders.

Artikel 11. Vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging

De Opstaller staat er voor in en vrijwaart de Gemeente, dat bij de beëindiging van het Opstalrecht geen persoonlijke of zakelijke rechten van derden op het Opstalrecht rusten of jegens de Gemeente geldend (kunnen) worden gemaakt.

Artikel 12. Toestand bij levering bij beëindiging Opstalrecht

- a. De Opstaller is gehouden de Opstallen bij beëindiging van het Opstalrecht op aanwijzing van de Gemeente en binnen een door de Gemeente te bepalen redelijke termijn te ontdoen van alle aan de Opstaller toebehorende kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren.
- b. Indien beëindiging van het Opstalrecht plaatsvindt op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders als hiervoor onder artikel 9 lid a bedoeld, zullen Burgemeester en Wethouders op grond van het alsdan dienaangaande geldende beleid besluiten of en hoe de Opstaller voor het verlies van het Opstalrecht zal worden gecompenseerd en/of zal worden ontslagen van zijn hiervoor onder artikel 12 a. en b. genoemde verplichtingen.

Artikel 13. Aantekening in openbare registers

Indien het Opstalrecht op één der wijzen, zoals omschreven in artikelen 9 of 10 is geëindigd, zal de Gemeente daarvan op kosten van de Opstaller aantekening laten doen in de openbare registers.

Artikel 14. Boete

Bij elke niet-nakoming van één der verplichtingen, welke de Opstaller ter zake van het haar verleende Opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij zij de Opstaller is aan wie oorspronkelijk het Opstalrecht door de Gemeente is verleend, hetzij zij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, indien zij ook na aanzegging door de Gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen dertig (30) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 15. Samenloop van rechtsmiddelen/vorderingen van de Gemeente

Voor zover in de bepalingen, waaronder de vestiging van het Opstalrecht heeft plaatsgevonden aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is

toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 16. Domiciliekeuze

- a. De Opstaller dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.
- b. Indien de Opstaller geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot het Opstalrecht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de gemeente gevestigde notaris.
- c. Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de Opstaller aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.
- d. De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats."

Enzovoort

"Artikel 19. Erfdienstbaarheden

- 19.1 Partijen zijn overeengekomen dat ter gelegenheid van de vestiging van het Opstalrecht de in dit artikel opgenomen erfdienstbaarheden worden gevestigd. Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Gemeente hierbij ten behoeve van het Terrein (het "**Heersend Erf**") en ten laste van de Grond (het "**Dienend Erf**"), de volgende erfdienstbaarheden (de "**Erfdienstbaarheden**"), welke vestiging de Opstaller hierbij aanvaardt:
 - (i) de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar (beperkt gerechtigden en bevoegd gebruikers) van het Dienend Erf te dulden dat de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht (alsmede andere bevoegd gebruikers van het Heersend Erf) over/in het Dienend Erf mogen komen van en gaan naar (en vice versa) de wijktrafo met de benodigde materialen, vervoersmiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, beheer, schoonhouden en repareren van de wijktrafo dat is gerealiseerd op het Heersend Erf; en
 - (ii) de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting tot het dulden, dat dat de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht (alsmede andere bevoegd gebruikers van het Heersend Erf) kabels en leidingen aanleggen, hebben, houden, onderhouden, vervangen, vernieuwen en herstellen in, op, onder en/of boven enig gedeelte van het Dienend Erf, indien en voor zover deze kabels en leidingen nodig zijn voor de exploitatie van de zich op het Heersend Erf bevindende wijktrafo.
- 19.2 De (beperkt) gerechtigde tot het Heersend Erf zal onbeperkt toegang hebben tot het Dienend Erf en mag de kabels en leidingen, op, onder en/of boven enig deel van het Dienend Erf aanleggen, houden, onderhouden, vervangen, vernieuwen, en herstellen met bijhorende structuren en werken voor zijn/hun

eigen rekening en risico, na voorafgaand overleg met de (beperkt) gerechtigde(n) tot het Dienend Erf, welk voorafgaand overleg niet nodig is in een noodgeval. Een noodgeval in het kader van dit artikel is een verstoring van de dienstverlening door middel van deze kabels en leidingen die leidt tot een acute bedrijfsonderbreking en aanzienlijke financiële schade of onmiddellijke veiligheidsrisico's.

19.3 *De Erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het Dienend Erf minst bezwarende wijze.*

19.4 *Ter zake van de Erfdienstbaarheden is de eigenaar van het Heersende Erf noch de gerechtigde tot het Opstalrecht een retributie dan wel vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd aan de eigenaar van het Dienend Erf of aan de gerechtigde tot de Grond."*

6.5 *het kadastraal uittreksel van de Grond voor wat betreft:*

a. *de percelen met kadastrale nummers 4551, 4553, 4554, 4555 en 2796 maakt melding van de publiekrechtelijke beperking:*

"Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder, Afkomstig uit stuk Hyp4 76080/154, Ingeschreven op 08-01-2021 om 14:00"

b. *het perceel met kadastraal nummer 4557 maakt melding van de publiekrechtelijke beperking:*

"Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk, Afkomstig uit stuk Hyp4 63605/132 Ingeschreven op 11-02-2014 om 14:45, Aanvullend stuk Hyp4 63605/141, Is aanvulling op Hyp4 63605/132, Ingeschreven op 20-02-2014 om 14:11"

Artikel 7. Te vestigen erfdienstbaarheden

*In de akte van levering waarin een Appartementsrecht dan wel het aan de Gemeente in eigendom toekomende belendende perceel kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers 4552 en 4556 (het "**Belendende Perceel**") wordt geleverd aan een derde, zal worden gevestigd en aanvaard ten behoeve van de Grond als heersend erf en ten laste van het Belendende Perceel als dienend erf een erfdienstbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie inhoudende de verplichting van de eigena(a)r(en) tot het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin het Gebouw zich bevinden na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen conform het bouwplan wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van de overbouw van het Gebouw over het dienend erf (overkraging) en onderbouw van het Gebouw onder het dienend erf (parkeergarage). Door de eigenaar van het heersend erf hoeft geen (periodieke) vergoeding (retributie) te worden betaald aan de eigenaar van het dienend erf.*

Artikel 8. Bodemgesteldheid van de Grond

Ter zake de milieuhygiënische bodemgesteldheid van de Grond wordt verwezen naar het verkennend (water)bodem- en verhardingsonderzoek | 184433 | de dato zesentwintig september tweeduizend negentien, wat aan deze akte is gehecht ([bijlage](#)). Dit onderzoek wordt aan deze akte gehecht zodat bij de uitgifte in erfpacht van de Appartementsrechten

dan wel de onderappartementsrechten in geval van ondersplitsing daarnaar kan worden verwezen daar dit onderzoek voor alle erfpachters toepasselijk is."

6.2 een akte houdende vestiging onderopstalrecht onder ontbindende voorwaarden op zesentwintig april tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J. Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig april tweeduizend eenentwintig ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 81141 nummer 1, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 1. Vestiging Onderopstalrecht WKO onder ontbindende voorwaarde en (afkoop) retributie

1.1 *Ter uitvoering van de AEOK vestigt de Opstaller hierbij ten behoeve van de Onderopstaller, onder de hierna in artikel 4 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde, die hierbij van de Opstaller aanvaardt, onder de hierna in artikel 4 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde:*

*een zelfstandig recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:93 juncto 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van de WKO-installatie, zulks ten laste van de Grond (het "**Onderopstalrecht WKO**);*

zodat het Onderopstalrecht WKO als een gevolg van de hierna in artikel 4 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde van rechtswege zal eindigen per het eventuele moment dat de hierna in artikel 4 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde intreedt.

Waar in deze akte sprake is van Opstaller worden daaronder mede uitdrukkelijk verstaan de rechtsopvolgers van Synchron B.V., voornoemd, in het Opstalrecht WKO. Waar in deze akte sprake is van Onderopstaller worden daaronder mede uitdrukkelijk verstaan de rechtsopvolgers van ENGIE Energy Solutions B.V., voornoemd, in het Onderopstalrecht WKO.

- 1.2 (a) *De Onderopstaller is een (jaarlijkse) (index) retributie ad tweehonderdneegenzeventig euro (EUR 279,00) verschuldigd aan de Opstaller die bij vooruitbetaling wordt voldaan voor de duur van het Onderopstalrecht WKO doch uiterlijk tot een april tweeduizend eenenzeventig, zulks tegen een afkoopsom van **zesduizend zevenhonderdneegenendertig euro (EUR 6.739,00)** vermeerderd met de verschuldigde belastingen (de "**Afkoopsom**"). De Afkoopsom is exact gelijk aan de afkoopsom die de Opstaller aan de Gemeente heeft voldaan voor de afkoop van het Opstalrecht WKO voor het eerste tijdvak tot en met een april tweeduizend eenenzeventig.*
- (b) *De Afkoopsom is door de Onderopstaller voldaan door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van CMS Derks Star Busmann N.V. De Opstaller verleent de Onderopstaller kwijting voor de betaling van de Afkoopsom.*

- (c) *De Opstaller heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Afkoopsom, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de vestiging van het Onderopstalrecht WKO hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Opstaller is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.*
 - (d) *Uitdrukkelijk geldt dat indien het Onderopstalrecht WKO eerder mocht eindigen dan voormelde datum van een april tweeduizend eenenzeventig er geen recht op restitutie bestaat van de Afkoopsom.*
 - (e) *Indien het Onderopstalrecht WKO nog niet is beëindigd na voormelde datum van een april tweeduizend eenenzeventig geldt tussen de Opstaller en de Onderopstaller een exact gelijke retributieverplichting als tussen de Opstaller en de Gemeente alsdan wordt vastgesteld voor het Opstalrecht WKO, en alsdan treden Partijen in overleg over een hernieuwde mogelijkheid tot afkoop.*
- 1.3 *De Grond waar het Onderopstalrecht betrekking op heeft wordt aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat:*
- *het de Opstaller niet bekend is of de zaak in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemming;*
 - *de Onderopstaller het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond aanvaardt zonder dat de Opstaller gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover;*
 - *de Onderopstaller bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, die u zou kunnen doen gelden ter zake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de Grond.*
- 1.4 *Voor zover de bronnen met bijbehorende aan en afvoerleidingen cum annexis in de openbare ruimte worden gesitueerd is de Onderopstaller ermee bekend dat voor de aanleg en onderhoud van deze leidingen een vergunning vereist zal zijn. Dit is beschreven in:*
- de Amsterdamse verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR); en*
 - de bijbehorende Nadere Regels WIOR.*
- Daarbij de Onderopstaller ermee bekend dat zij verplicht is om uit hoofde van het Onderopstalrecht WKO de posities van bronnen en leidingen in het kader van de Wet Informatieuitwisseling Ondergrondse Netten (WION) door te geven aan de Gemeente en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster) en actief aan te sluiten op de informatie-uitwisseling systemen van het Kadaster (KLIC-melding).*

Artikel 2. Onderopstalvoorwaarden

Partijen verklaren dat het Onderopstalrecht WKO wordt gevestigd onder:

(a) *de bijzondere (hoofd)opstalvoorwaarden als genoemd in artikel 2.1 onder (b) van de Akte Vestiging Opstalrecht welke hierna in artikel 6 worden aangehaald en de artikelen 12, 13, 15, 16, 19, 20 en 28.4 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, welke voormelde bijzondere opstalvoorwaarden en artikelen uit de Algemene Bepalingen 2000 eveneens van toepassing zijn op de relatie Opstaller en Onderopstaller, met dien verstande dat waar in voormelde bijzondere opstalvoorwaarden en artikelen uit de Algemene Bepalingen 2000 sprake is van:*

- * *"Gemeente" of "Burgemeester en Wethouders" daarvoor dient te worden gelezen: "Opstaller"*
- * *"Opstaller" of "erfpachter" daarvoor dient te worden gelezen: "Onderopstaller";*
- * *"Opstalrecht WKO" daarvoor dient te worden gelezen: "Onderopstalrecht WKO";*

en met dien verstande dat de vergoeding van de kosten als bedoeld in artikel 2.1 onder (b) onder 2 e van de Akte Vestiging Opstalrecht die Opstaller mogelijk aan Onderopstaller moet voldoen nooit hoger zal zijn dan de vergoeding die Opstaller op grond van voormeld artikel van de Gemeente ontvangt. Tevens geldt dat waar uit voormelde bijzondere opstalvoorwaarden en artikelen uit de Algemene Bepalingen 2000 blijkt dat iets enkel mogelijk is met toestemming/medewerking van de Gemeente of Burgemeester en Wethouders, Opstaller de betreffende toestemming/medewerking enkel aan Onderopstaller kan verlenen nadat de Gemeente respectievelijk Burgemeester en Wethouders deze aan Onderopstaller heeft verleend; en

(b) *de hierna in dit artikel 2 vermelde voorwaarden, waarbij geldt dat in geval van strijdigheid de bijzondere opstalvoorwaarden en artikelen uit de Algemene Bepalingen 2000 als hiervoor onder a. genoemd prevaleren.*

2.1 Duur. Beëindiging. Opzegging

- (1) *Het Onderopstalrecht WKO gaat in per heden en loopt tot dertig (30) jaar na de datum dat tachtig procent (80%) van de Woningen is opgeleverd (voormelde dertig (30) jaar betreft de thans beoogde exploitatieperiode als omschreven in de AEOK), tenzij:*
 - (a) *het Onderopstalrecht WKO eerder eindigt door het intreden van de Ontbindende Voorwaarde; of*
 - (b) *de AEOK (en daarmee de exploitatieperiode) wordt verlengd als bedoeld in artikel 8 lid 5 van de AEOK, in welk geval het Onderopstalrecht WKO alsdan niet geacht wordt te zijn beëindigd en zal voortduren voor de duur dat de AEOK door blijft lopen.*
- (2) *Bij oplevering van tachtig procent (80%) van de Woningen, zal door Partijen de datum dat tachtig (80%) van de Woningen is opgeleverd middels registratie in de daartoe bestemde openbare registers van (een) daartoe separaat bestemde akte voor rekening van de Onderopstaller worden*

vastgelegd, met dien verstande dat de overige voorwaarden van het Onderopstalrecht WKO alsdan niet zullen wijzigen. Partijen (waaronder uitdrukkelijk verstaan hun rechtsopvolgers) zijn jegens elkaar verplicht om medewerking te verlenen aan het ondertekenen van deze akte.

- (3) Het Onderopstalrecht WKO kan niet worden opgezegd door de Opstaller dan wel door de Onderopstaller.
- (4) Het Onderopstalrecht WKO zal op grond van artikel 5:93 lid 2 eerste zin juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek eindigen indien het Opstalrecht WKO eindigt, tenzij het Opstalrecht WKO eindigt door vermenging of afstand.

2.2 Afspraken bij einde Onderopstalrecht WKO na afloop exploitatieperiode. (Verwijdering WKO-installatie en Vergoeding)

Indien het Onderopstalrecht WKO eindigt na afloop van de exploitatieperiode (dit betreft mogelijk de verlengde exploitatieperiode als hiervoor vermeld in artikel 2.1 (1) sub (b)), geldt ter zake de WKO-installatie en (eventuele) overname daarvan artikel 8 van de AEOK, woordelijk luidende:

"Artikel 8. Einde Overeenkomst na afloop Exploitatieperiode

1. Na afloop van de Exploitatieperiode (dit betreft mogelijk de verlengde Exploitatieperiode als vermeld in lid 4) eindigt deze Overeenkomst van rechtswege.
2. Na het eindigen van de Overeenkomst als bedoeld in dit artikel 8, eerste lid, verkrijgt de VvE de eigendom van het Energiesysteem voor € 0,-. Dit betekent dat het Onderopstalrecht dat ten behoeve van de Exploitant is/wordt gevestigd komt te vervallen en VvE als gerechtigde tot het (na te melden) hoofdopstalrecht het eigendom van het Energiesysteem verkrijgt. In de akte van onderopstal is deze procedure ter zake beëindiging nader uitgewerkt. Indien de VvE dit wenst, zullen eventuele vergunningen ten aanzien van het Energiesysteem en/of de Leeg-standsovereenkomsten en/of de Leveringsovereenkomsten en/of de Huurovereenkomst Warmtepomp Particulieren (indien afgesloten door een Afnemer) met Afnemer(s) worden overgenomen door de VvE, dan wel een door de VvE aan te wijzen nieuwe exploitant. De Exploitant zal hieraan zijn medewerking verlenen.
3. Indien de VvE de eigendom van het Energiesysteem niet wenst te verkrijgen, zal de Exploitant voor een bedrag van niet meer dan € 50,000 (na indexatie van dit bedrag op basis van CBS in-dexcijfer "CAO loon per maand inclusief bijzondere beloningen" (2000=100) voor de bedrijfs-klasse Industrie 15-37):
 - het Energiesysteem, voor zover gelegen binnen de Opstellingsruimte en eventuele buiten de Opstellingsruimten aangelegde installaties behorende tot het Energiesysteem (exclusief kabels en (schacht)leidingen), verwijderen, en

- de bronnen dempen indien het alsdan gebruikelijk is om deze te dempen en/of indien dit een wettelijk vereiste is.

De Exploitant zal de Ontwikkelaar na afloop van de Exploitatieperiode een redelijke aanbidding doen toekomen voor het verwijderen van de kabels en (schacht)leidingen behorende tot het Energiesysteem.

4. *Alle werkzaamheden die nodig zijn om het Energiesysteem te verwijderen, zullen voorafgaand met de VvE worden afgestemd en behoeven de schriftelijke goedkeuring van de VvE. Eventuele schade aan Floating Gardens als gevolg van de verwijdering van het Energiesysteem, zal voor rekening en risico van de Exploitant worden hersteld.*
5. *Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen om de Exploitatieperiode en daarmee de duur van deze Overeenkomst te verlengen. Twee jaar voor het einde van de Overeenkomst, zal de Exploitant de VvE een aanbidding doen toekomen voor het voortzetten van de Overeenkomst."*

2.3 Nadere bevoegdheden verbonden aan het Onderopstalrecht WKO

- (1) *Het Onderopstalrecht WKO omvat mede de bevoegdheid om de Ruimte in het Gebouw waarin de WKO-installatie zich bevindt te betreden gelet en met inachtneming van het bepaalde van de (hierna aangehaalde) (hoofd)opstalvoorwaarden als genoemd in de Akte Vestiging Opstalrecht en de daarin gevestigde erfdiensbaarheid.*
- (2) *Voor zover de Ruimte is gelegen op het dak van het Gebouw en onderhoud aan de WKO-installatie vergt werkzaamheden aan het dak geldt dat eventuele schade aan het dak onverwijld en geheel voor rekening van de Onderopstaller dient te worden verholpen en dat deze werkzaamheden geen onredelijke geluidshinder aan de bewoners van het Gebouw mogen veroorzaken.*

2.4 Vervreemding Onderopstalrecht WKO. Hypotheek

Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, is de Onderopstaller niet bevoegd het Onderopstalrecht WKO geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven of het genot af te staan aan derden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten. Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.

2.5 Aanspraken Opstalrecht WKO

Indien en voor zover door een doen, niet-doen of nalaten door de Onderopstaller verwijtbaar in strijd wordt gehandeld met de (hoofd)opstalvoorwaarden als genoemd in de Akte Vestiging Opstalrecht (daaronder uitdrukkelijk tevens begrepen de Algemene Bepalingen 2000 als vermeld in artikel 2.1 onder (a) van de Akte Vestiging Opstalrecht) en de Gemeente (hoofdopstaller) de Opstaller daarvoor aanspreekt, zal de Onderopstaller de strijdig gedrag casu quo deze strijdige situatie direct staken en vrijwaart zij de Opstaller voor iedere aansprakelijkheid ter zake.

2.6 Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettlingbeding

- (1) *Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen Partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 2.6 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.*
- (2) *Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.*
- (3) *Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 2.6 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettlingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming daarvan - op verbeurte ten behoeve van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen. Ter voorkoming van misverstanden: het in dit artikel 2.6 onder (3) bedoelde kettlingbeding wordt telkens bedongen ten behoeve van de gerechtigde tot het Opstalrecht WKO respectievelijk de gerechtigde tot het Onderopstalrecht WKO.*
- (4) *De in artikel 2.6 bedoelde kwalitatieve verplichting/kettlingbeding is voor haar bestaan afhankelijk van het Onderopstalrecht WKO. De kwalitatieve verplichting/kettlingbeding zal aldus eindigen zodra het Onderopstalrecht WKO eindigt, hetgeen door Partijen alsdan middels registratie ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers van (een) daartoe separaat bestemde akte voor rekening van de Onderopstaller zal worden geconstateerd. Partijen zijn jegens elkaar verplicht om voor zover nodig medewerking te verlenen aan het ondertekenen van deze akte en verlenen bij dezen reeds nu voor alsdan volmacht aan ondergetekende notaris en de bewaarder van het Kadaster om voor doorhaling van de kwalitatieve verplichting in de openbare registers zorg te dragen.*
- (5) *Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.*

Artikel 3. Bepalingen

De hiervoor omschreven overeenkomst tot vestiging van het Onderopstalrecht WKO en de in deze akte vervatte overeenkomst, zijn, onder meer, aangegaan onder de volgende bepalingen:

- 3.1 *De Opstaller staat in voor zijn bevoegdheid tot vestiging van het Onderopstalrecht WKO.*
- 3.2 *De Opstaller is verplicht om ten behoeve van de Onderopstaller een Onderopstalrecht WKO te vestigen dat onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheke of met inschrijvingen daarvan, behoudens de hierna genoemde Ontbindende Voorwaarde.*
- 3.3 *Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt de Onderopstaller het risico van het Onderopstalrecht WKO.*
- 3.4 *De baten en lasten ter zake het Onderopstalrecht WKO zijn met ingang van heden voor rekening van de Onderopstaller.*
- 3.5 *Tussen Partijen blijft gelden het bepaalde in de AEOK, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele ontbindende voorwaarden (behoudens de hierna genoemde Ontbindende Voorwaarde) en dat eventueel geldende opschortende voorwaarden (geacht worden) in vervulling (te) zijn gegaan.*

Artikel 4. Ontbindende Voorwaarde

Partijen komen overeen dat bij het eindigen van de AEOK in gevallen als bedoeld in artikel 9 van de AEOK tijdens duur van het Onderopstalrecht WKO, het Onderopstalrecht WKO van rechtswege zal eindigen. Het voortijdig eindigen van de AEOK vormt een ontbindende voorwaarde waaronder het Onderopstalrecht WKO wordt gevestigd, als gevolg waarvan het Onderopstalrecht WKO alsdan van rechtswege eindigt (de "Ontbindende Voorwaarde"). Omwille van de rechtszekerheid constateren Partijen dat artikel 9 van de AEOK woordelijk luidt:

"Artikel 9. Tussentijdse beëindiging door ontbinding

1. *Het is Exploitant bekend dat de continuïteit van de levering van Warmte en Koude aan de Afnemers van het hoogste belang is voor de VvE en (het woongenot van respectievelijk huurgenot van) de Afnemers.*
Indien:
 - (i) *Exploitant ernstig tekortschiet in haar verplichting tot levering van Warmte en Koude, waaronder onder meer (doch niet uitsluitend) begrepen:*
 - a. *indien in enige periode van een jaar bij minimaal 35% van de Afnemers 4 maal of vaker sprake is van een Urgente Storing, voor zover die Storing niet toerekenbaar is aan de VvE, een Afnemer respectievelijk de Binnen-installatie, of een andere derde; en/of*
 - b. *indien in enige periode van een jaar bij minimaal 35% van de Afnemers 3 maal of vaker sprake is geweest van een Urgente Storing, voor zover die Storing niet toerekenbaar is aan de VvE, een Afnemer respectievelijk de Binnen-installatie, of een andere derde, die niet binnen 24 uur door de Exploitant is verholpen; en/of*
 - c. *indien de temperatuur van het bronwater bij minimaal 25% van de Afnemers in enige periode van een jaar (cumulatief) 2 maanden of*

langer lager dan 0 graden Celsius dan wel hoger dan 25 graden Celsius is geweest;

- d. indien Exploitant door de VvE en/of de Gerechtigden en/of de Afnemers in totaal voor (maximaal) € 5.000.000,00 aansprakelijk is gesteld voor schade, en een rechter, huurcommissie en/of geschillencommissie deze vordering heeft toegewezen, zulks conform het hierna in artikel 12 bepaalde; dan wel*
- (ii) Exploitant ernstig tekortschiet in haar (overige) verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, daaronder uitdrukkelijk begrepen verplichtingen die Exploitant jegens Ontwikkelaar heeft; dan wel*
- (iii) de Exploitant een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon of onderneming heeft genomen, dan wel Exploitant rechtspersoonlijkheid heeft verloren; dan wel*
- (iv) ten aanzien van Exploitant faillissement is aangevraagd dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is aangevraagd of verleend, of er beslaglegging op een omvangrijk deel van het vermogen van Exploitant heeft plaatsgevonden; dan wel*
- (v) Exploitant fuseert, splits of op enigerlei wijze (een deel van) zijn bedrijf overdraagt, tenzij dit gebeurt met toestemming van de VvE als omschreven in artikel 10; dan wel*
- (vi) sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 12.3;*
- dan kan de VvE deze Overeenkomst eenzijdig schriftelijk ontbinden, mits de VvE ten aanzien van de hiervoer sub (i) en sub (ii) en sub (vi) vermelde voorwaarden:*
- een objectief redelijke termijn aan Exploitant heeft gegeven (maximaal 3 maanden, tenzij Exploitant aantoont dat de levertijden en/of doorlooptijden van de vergunningen deze termijn niet haalbaar maken) om het ernstig en/of structureel tekortschieten in de levering van Warmte en Koude aan Afnemers dan wel ernstig en/of structureel tekortschieten onder deze Overeenkomst te herstellen; en*
 - Exploitant deze tekortkoming niet structureel en volledig heeft hersteld binnen de gestelde termijn, dan wel Exploitant in verzuim is ex artikel 6:82 lid 2 of 6:83 BW.*

De VvE heeft in de sub (i) en sub (ii) en sub (vi) vermelde omstandigheden ter waarborging van de continuïteit van de levering van Warmte en Koude aan de Afnemers, tevens het recht om voorafgaand aan het invoeren van het ontbindingsrecht de exploitatie van het Energiesysteem zelf te doen verzorgen.

Ten aanzien van de sub (iii), (iv) en (v) vermelde voorwaarden, kan de VvE onmiddellijk na het intreden van een dergelijke situatie zijn ontbindingsrecht invoeren.

Beëindiging vindt plaats door middel van een schriftelijke verklaring bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot aan Exploitant. Indien een ontbindingsrecht intreedt, dan wordt deze Overeenkomst geheel beëindigd (derhalve

ook voor de afspraken die betrekking hebben op het ontwerp en realisatiedeel van het Energiesysteem).

Indien een ontbindingsrecht intreedt, dan is de VvE niet verplicht tot vergoeding van welke schade dan ook aan de Exploitant en Ontwikkelaar, noch tot vergoeding van enigerlei kosten aan de Exploitant en Ontwikkelaar, zulks behoudens de hierna in lid 3 vermelde overnamesom.

2. Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel 9 bepaalde eindigt derhalve ook het Onderopstalrecht en verkrijgt de VvE de eigendom van het Energiesysteem, hetgeen zal worden geconstateerd in een akte constatering intreden ontbindende voorwaarde. Exploitant verleent (het bestuur van) de VvE hierbij een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht om voormelde akte van constatering intreden ontbindende voorwaarde te passeren.
3. Na het intreden van de ontbindende voorwaarde en het verlijden van de akte van constatering intreden ontbindende voorwaarde, is de VvE verplicht om aan de Exploitant een overnamesom te voldoen, die vastgesteld wordt tegen de dan geldende restwaarde pro rata de nog uitstaande Exploitatieperiode, zoals opgenomen als bijlage 16. Het terug te betalen netto investeringsbedrag dient vermeerderd te worden met BTW en wordt niet geïndexeerd. Mocht de VvE het Energiesysteem niet wensen over te nemen dan geldt het bepaalde in artikel 8 lid 3.
4. In geval van ontbinding dan wel beëindiging van de Overeenkomst, is Exploitant verplicht indien de VvE hiertoe verzoekt binnen een redelijke termijn doch uiterlijk 2 weken na voormeld verzoek mee te werken aan de overdracht aan de VvE van alle alsdan eventueel nog bestaande:
 - eigendoms- en gebruiksrechten met betrekking tot het Energiesysteem (waaronder eventuele (onder-)opstalrechten, het (eventuele) netwerk in de zin van artikel 5:20 lid 2 BW en erfdiensbaarheden), alsmede de toegangscode en inbelcode van het Energiesysteem; en/of
 - vergunningen, beschikkingen en toestemmingen met betrekking tot een huidig, toekomstig en/of voortgezet gebruik ten aanzien van het Energiesysteem;
 - Leveringsovereenkomsten, die tussen de Exploitant en de Afnemers zijn gesloten;
 - Huurovereenkomst Warmtepomp Particulieren (indien afgesloten tussen de Exploitant en de Afnemers);
 - Leegstandsovereenkomsten, die tussen de Exploitant en de Beleggers zijn gesloten;
 - Onderhoudscontracten."

Artikel 5. Gevolgen van vervulling van de Ontbinding Voorwaarde.

5.1 Als de Ontbindende Voorwaarde wordt vervuld:

- (a) zullen Partijen ervoor zorgdragen dat terstond na de vervulling van de Ontbindende Voorwaarde voor rekening van de Onderopstaller een akte zal

worden verleden en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers waaruit dit blijkt;

- (b) zullen Partijen al datgene doen om uitvoering hieraan te geven;*
- (c) zijn alle verdere door de nader aan te wijzen notaris uit te voeren handelingen (waaronder het als een gevolg hiervan waardeloos verklaren van eventueel door de Onderopstaller als voorwaardelijk eigenaar verrichte rechtshandelingen en eventueel ten laste van de Onderopstaller gelegde beslagen middels registratie in de daartoe bestemde openbare registers van (een) daartoe bestemde akte(n)) voor rekening van de Onderopstaller).*

5.2 *Door het in vervulling gaan van de Ontbindende Voorwaarde zal de onderhavige vestiging van rechtswege ontbonden zijn en zal de WKO-Installatie ingevolge artikel 3:38 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege bij de Opstaller als enige rechthebbende daarop zonder terugwerkende kracht terugkeren in de staat waarin het zich alsdan bevindt. Alsdan is de Onderopstaller verplicht om de Grond en de Ruimte per omgaande te verlaten en leeg en ontruimd aan de Opstaller op te leveren. Deze akte dient als executoriale titel indien de Onder-opstaller alsdan niet aan voormelde ontruimingsverplichting voldoet.*

5.3 *De Opstaller en de Onderopstaller zijn beiden uitdrukkelijk bekend met de consequenties van voormelde vestiging onder ontbindende voorwaarde, waarbij Partijen zich realiseren dat de WKO-installatie van rechtswege (automatisch) terugkeert bij het in vervulling gaan van een Ontbindende Voorwaarde in de staat waarin het zich alsdan bevindt."*

Voor zover nodig als aanvulling op het bepaalde in de Overeenkomst wordt nog bepaald dat het de Koper, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het Verkochte over te dragen zolang het Gebouw nog niet is opgeleverd. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 29 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

Artikel 7. Betaling/afkoop canon

***NB: LET OP INDIEN WONING EN PARKEERPLAATS WORDT GEKOCHT**

7.1 Blijkens een overzicht gehecht aan de Uitgifteakte bedraagt de ***(totale)** jaarlijkse canon voor het Verkochte ***** per jaar, welke canon is gebaseerd op een canonpercentage van drie procent (3%) van de grondwaarde, zijnde voor het Verkochte een bedrag van ***(totale)** *****. De canon is halfjaarlijks bij vooruitbetaling verschuldigd vóór of op een april en een oktober van elk jaar.

7.2 De Koper is aan te merken als Eindgebruiker als bedoeld in de Uitgifteakte. Conform het gestelde in de erfpachtvoorwaarden heeft de Koper een aantal keuzes ter zake de canonbetaling en heeft blijkens de (bijlage bij de) Koopovereenkomst gekozen voor de volgende mogelijkheid:

***KEUZE BLOK JAARLIJKSE INDEX CANON**

De Koper verklaart ter uitvoering van de Koopovereenkomst te opteren voor voormelde jaarlijkse indexcanon ad ***(totale)** ***** per jaar, hetgeen door de Gemeente wordt aanvaard. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene

Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

***EINDE KEUZE**BLOK

***KEUZE**BLOK VASTE CANON 10 JAAR

De Koper verklaart in afwijking van voormelde jaarlijkse indexcanon te opteren voor een tien (10) jaar vast canon als bedoeld in artikel 8 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam ad ~~*(totale) *~~ per jaar, welke canon is gebaseerd op een canonpercentage van ~~*(twee negen/tiende procent (2,9 %))~~ procent van de grondwaarde, zijnde voor het Verkochte een bedrag van ~~*(totale) *~~, hetgeen door de Gemeente wordt aanvaard.

***EINDE KEUZE**BLOK

***KEUZE**BLOK VASTE CANON 25 JAAR

De Koper verklaart in afwijking van voormelde jaarlijkse indexcanon te opteren voor een vijf en twintig (25) jaar vast canon als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam ad ~~*(totale) *~~ per jaar, welke canon is gebaseerd op een canonpercentage van ~~*(drie vijftwintig/honderdste procent (3,25 %))~~ procent van de grondwaarde, zijnde voor het Verkochte een bedrag van ~~*(totale) *~~, hetgeen door de Gemeente wordt aanvaard.

***EINDE KEUZE**BLOK

***KEUZE**BLOK AFKOOP 50 JAAR

De Koper verklaart mede gelet op het bepaalde in artikel 10 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam te opteren voor betaling aan de Gemeente van een bedrag van ~~*(totale) *~~ gebaseerd op de aan het Verkochte toegekende voormelde jaarlijkse indexcanon ad ~~*(drie procent (3 %))~~ per jaar, ten behoeve van de afkoop voor het eerste erfpachtijdvak van vijftig (50) jaar bij vooruitbetaling voor de periode van ~~*(een april tweeduizend eenentwintig) *~~ tot ~~*(een april tweeduizend eenenzeventig) *~~, welke afkoop door de Gemeente wordt aanvaard en waarvoor de Gemeente hierbij kwijting verleent. ~~*(Tevens is de Koper aan de Gemeente de in de Uitgifteakte bedoelde rentevergoeding verschuldigd, welke op de nota van afrekening is opgevoerd.)~~

~~*(De afkoopsom is gelijk aan de contante waarde van de canon over het bij vooruitbetaling voldane tijdvak tegen een afkoopbedrag van ~~*(totale) *~~ en bepaald overeenkomstig de in artikel 10 lid 3 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam bedoelde instructie.)~~

***EINDE KEUZE**BLOK

***KEUZE**BLOK INDIEN VAN TOEPASSING AFHANKELIJK VAN KEUZE

~~*(De Gemeente heeft voorts aan de Koper een bedrag voldaan van ~~*(*)~~, aangezien: de canon voor het Verkochte over de eerste twee jaar reeds is voldaan; en de Koper gelet op het vorenstaande heeft gekozen voor ~~*(tien (10) vijftwintig (25) jaar waarde) *~~ vaste canon; het canonpercentage van de reeds betaalde canon hoger is dan de canon op basis van ~~*(tien (10) vijftwintig (25) jaar waarde) *~~ vaste canon;)~~

heeft opmaak toegepast: Niet Markeren

~~waardoor de Koper recht heeft op terugbetaling van voormeld bedrag. De Koper verleent de Gemeente kwijting voor deze betaling.~~

~~*EINDE KEUZEBOEK~~

- 7.3 Ter zake de voor de canon geldende verplichtingen jegens de Gemeente wordt voorts verwezen naar de Uitgifteakte met bijlage en de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, waarmee de Koper verklaart bekend te zijn.

Artikel 8. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van de Grond casu quo het Verkochte, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld, behoudens:

***WKPB AANTEKENINGEN EVENTUEEL AAN TE PASSEN AFHANKELIJK VAN MOMENT VAN PASSEREN AKTE (CHECK KADASTRAAL UITTREKSEL)**

- a. de percelen met kadastrale nummers 4551, 4553, 4554, 4555 en 2796 maakt melding van de publiekrechtelijke beperking:
"Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder, Afkomstig uit stuk Hyp4 76080/154, Ingeschreven op 08-01-2021 om 14:00"
- b. het perceel met kadastraal nummer 4557 maakt melding van de publiekrechtelijke beperking:
"Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk, Afkomstig uit stuk Hyp4 63605/132 Ingeschreven op 11-02-2014 om 14:45, Aanvullend stuk Hyp4 63605/141, Is aanvulling op Hyp4 63605/132, Ingeschreven op 20-02-2014 om 14:11"

aan de Koper genoegzaam bekend.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperkingenregistratie. De Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

Artikel 9. Ketting-/boetebeding WKO

- 9.1 Ter zake van de levering van warmte, koude en warm tapwater (de "Utilities") aan het Gebouw, heeft de Vereniging een aansluit- en exploitatieovereenkomst (de "Overeenkomst WKO") gesloten met ENGIE Energy Solutions B.V. (thans genaamd EQUANS Energy Solutions B.V. (de "Exploitant") en Synchron B.V.. De Overeenkomst WKO is tijdelijk en voor wat betreft haar duur wordt verwezen naar artikel 7 en artikel 8 van de Overeenkomst WKO.
- 9.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst WKO zijn:
 - i. de (betreffende) eigenaars (de "Eigenaar"), zijnde thans de Gemeente, van de afzonderlijke (onder)appartementenrechten die onderdeel zijn van het Gebouw en voor zover betrekking hebben op een woning dan wel een ruimte voor maatschappelijke functie (de "Appartementenrechten" en ieder afzonderlijk een "Appartementrecht"), in geval deze Appartementenrechten dan wel dit Appartementrecht niet in erfpacht is/zijn uitgegeven; dan wel

- ii. de (betreffende) erfpachters (de "**Erfpachter**"), zijnde thans de Koper, in geval deze Appartementsrechten dan wel dit Appartementsrecht in erfpacht zijn dan wel is uitgegeven;

ieder voor zich verplicht om:

- a. indien een Eigenaar dan wel een Erfpachter één of meer van de Appartementsrechten niet zelf gebruikt, om:
1. een overeenkomst te sluiten met de Exploitant (de "**Leegstandsovereenkomst**") ter zake de betreffende Appartementsrechten die hij niet zelf gebruikt, in welke overeenkomst:
 - de verplichtingen van de Exploitant in verband met de levering/afname van Utilities zijn neergelegd;
 - de verplichting van de Eigenaar dan wel de Erfpachter is neergelegd om de huurders/gebruikers van de betreffende Appartementsrechten te verplichten om een leveringsovereenkomst aan te gaan met de Exploitant (dan wel een eventueel opvolgend exploitant) inzake de afname van Utilities inclusief bijbehorende bijlagen (tezamen: de "**Leveringsovereenkomst**");
 2. in iedere huur of gebruiksovereenkomst die de Eigenaar dan wel de Erfpachter met betrekking tot (een gedeelte van) de betreffende Appartementsrechten aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een Leveringsovereenkomst met de Exploitant (dan wel een eventueel opvolgend exploitant) te sluiten;
- b. indien een Eigenaar dan wel een Erfpachter één of meer van de Appartementsrechten wel zelf gebruikt, om zelf een Leveringsovereenkomst met de Exploitant te sluiten terzake de/het betreffende Appartementsrecht(en) die hij zelf gebruikt;

ter voorkoming van misverstanden houdt vorenstaande onder verwijzing naar de Overeenkomst WKO in dat de volgende overeenkomsten dienen te worden gesloten, woordelijk luidend in de Overeenkomst WKO:

- "o voor wat betreft de Afnemers met betrekking tot een Woning:
- de Huurovereenkomst Warmtepomp Particulieren met bijbehorende annexen, zoals deze huurovereenkomst en annexen als bijlage 4.1 aan de Overeenkomst WKO zijn gehecht, en
 - de Leveringsovereenkomst Bronenergie Particulieren met bijbehorende annexen, zoals deze leveringsovereenkomst en annexen als bijlage 4.2 aan de Overeenkomst WKO zijn gehecht,
- o voor wat betreft de Afnemers met betrekking tot de School en de Kinderdagopvang: de Leveringsovereenkomst Zakelijke Afnemers met

bijbehorende annexen, zoals deze leveringsovereenkomst en annexen als bijlage 4.3 aan de Overeenkomst WKO zijn gehecht;"

een en ander conform de (concepten) van de Huurovereenkomst Warmtepomp Particulieren, Leveringsovereenkomst Bronenergie Particulieren en Leveringsovereenkomst Zakelijke Afnemers die zijn gehecht aan de Overeenkomst WKO en (eveneens) *voor wat betreft de Huurovereenkomst Warmtepomp Particulieren en Leveringsovereenkomst Bronenergie Particulieren aan *deze akte zijn gehecht (bijlagen).

9.3 Indien de Overeenkomst WKO eindigt, zal de Leegstandsovereenkomst worden beëindigd en zullen de Leveringsovereenkomsten in principe middels contractovername worden overgedragen aan de opvolgende exploitant. Indien de Overeenkomst WKO en Leegstandsovereenkomst eindigen, is de Erfpachter verplicht om:

- Indien sprake is van de in artikel 9.2 sub a vermelde situatie: om de in artikel 9.2 vermelde Leegstandsovereenkomst aan te gaan met de Vereniging of een door de Vereniging aan te wijzen derde, te weten de opvolgende exploitant; of
- Indien sprake is van de in artikel 9.2 sub b vermelde situatie: om de in artikel 9.2 vermelde Leveringsovereenkomst aan te gaan met de Vereniging of een door de Vereniging aan te wijzen derde, te weten de opvolgende exploitant.

9.4 De in artikel 9.1, 9.2, 9.3, en 9.5 omschreven bepalingen, alsmede het bepaalde in dit artikel 9.4 dienen door iedere (opvolgende) eigenaar dan wel erfpachter van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:

- aan de opvolgende eigenaar, erfpachter of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
- ten behoeve van de Exploitant en de Vereniging en de eventuele andere opvolgende exploitant te worden bedongen en aangenomen; alsmede
- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.

9.5 Ingeval van niet nakoming van het hiervoor in artikel 9.4 bepaalde, verbeurt de eigenaar dan wel erfpachter of beperkt zakelijk gerechtigde:

- die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen; en
- die – nadat hem een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming van de in artikel 9.4 vermelde verplichting wordt gegeven – uitblijft in de nakoming van de in artikel 9.4 vermelde verplichtingen binnen de gestelde termijn,

een opeisbare boete van tien euro (EUR 10,00) per dag per Appartementsrecht dat onderdeel uitmaakt van het Verkochte ten aanzien waarvan het in artikel 9.4 bepaalde niet wordt nagekomen, ten behoeve van zowel de Exploitant (dan wel de

eventuele opvolgende exploitant) als de Vereniging ieder afzonderlijk, met de bevoegdheid voor deze laatsten om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 10. Verplichtingen Overeenkomst

- 10.1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

***NAGAAN OF DIT ARTIKEL 10P1 IN DE KOOPOVEREENKOMST STAAT**

"Vervreemding van het verkochte

Artikel 20

Het is de Koper zonder toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning. Voor de periode tot en met oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen de Koper en de Ondernemer. Op vervreemding van een stallingsplaats na oplevering is de aanbiedingsregeling van toepassing zoals vermeld in de akte van splitsing."

- 10.2 Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Ondernemer en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

***NAGAAN OF DIT ARTIKEL 10P1 IN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST STAAT**

"Contractovername in verband met doorverkoop tijdens de bouw

Artikel 18

1. *Bij vervreemding (doorverkoop) door de Verkrijger van de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de onderhavige aannemingsovereenkomst, zal de Ondernemer uitsluitend zijn medewerking verlenen indien deze overname gelijktijdig plaatsvindt met de overneming het registergoed en daarvoor een contractoverneming als bedoeld in artikel 18 lid 2 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten is geregeld (artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek) en de nieuwe opvolgende verkrijger door de Ondernemer als zodanig als nieuwe verkrijger is geaccepteerd.*
2. *De Verkrijger zal in het onder 1 bedoelde geval als administratiekosten een vergoeding aan de Ondernemer verschuldigd zijn een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de aanneemsom. Dit bedrag dient onverwijld aan de Ondernemer te worden voldaan op een door de Ondernemer nader aan te geven wijze en termijn.*
3. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing indien en voor zover reeds krachtens de koopovereenkomst daadwerkelijk een vergoeding in het kader van doorverkoop en/of de onderhavige contractoverneming aan de Ondernemer is verschuldigd."*

Artikel 11. Volmachten

- 11.1 Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie aan ieder van de medewerkers van notaris Kantoor KienhuisHoving

advocaten en notarissen, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.

- 11.2 (a) De Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan de Verkoper, met het recht van substitutie:
- (1) tot het zo nodig aanvullen of wijzigen van het bij voormelde splitsingsakte(n) vastgestelde splitsingsreglement(en) en/of de splitsingstekeningen, teneinde dit (deze) reglement(en) en/of deze tekeningen aan te passen aan de feitelijke situatie; dan wel
 - (2) om op verzoek van de Verkoper, de gemeente, de provincie, het waterschap of enige andere (semi-)publiekrechtelijk rechtspersoon, mee te zullen werken aan de vestiging van eventuele zakelijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, of aan het aanvaarden van (kwalitatieve) verplichtingen, al dan niet aangevuld met een kettingbeding, die op basis van het te realiseren plan nodig zullen blijken te zijn, inzake voorzieningen ten behoeve van gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne installatie\kabelinstallatie, en dergelijke.
- (b) Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal drie (3) jaar na voltooiing van het project "Floating Gardens" door de Verkoper schriftelijk aan de Koper moet worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
- (c) Indien het privé-gedeelte van de Koper door de voorgenomen aanpassing van het reglement een wijziging ondergaat, zal door de Koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.
- (d) De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen allen uiterlijk drie (3) jaar na voltooiing van het project "Floating Gardens".
- (e) De Koper en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om voormelde volmachtverlening - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de Verkoper aan te nemen. Indien de Koper of opvolgende verkrijger(s) voormelde verplichting tot (weder)oplegging niet

nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Verkoper een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere dag dat nakoming uitblijft, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2020=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

Artikel 12. Uitdrukkelijke aanvaarding

- 12.1 De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. Voorts aanvaardt de Koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan, en die voor hem geen zwaardere belasting betekenen.
- 12.2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

Artikel 13. Energieprestatiecertificaat

Het Verkochte betreft thans onbebouwde grond dan wel in aanbouw, zodat geen energieprestatiecertificaat is vereist. Een energieprestatiecertificaat zal ter gelegenheid van de oplevering van de op grond van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstellen/bebouwing aan de Koper worden overhandigd.

Artikel 14. Waarborgcertificaat

De op het Verkochte in aanbouw zijnde woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen. *CHECK De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

Artikel 15. Woonplaatskeuze

Ter zake van de levering van het Verkochte en de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Artikel 16. Fiscale paragraaf

Ten aanzien van de over de onderhavige levering verschuldigde overdrachtsbelasting doet de Koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:

- (a) de Verkoper, voor wat betreft het Verkochte, ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
- (b) de Verkoper verklaart dat de levering van het Verkochte plaatsvindt in bouwrijpe staat, zodanig dat er sprake is van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a juncto lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 dan wel dat het Verkochte is

aan te merken als nieuw vervaardigd onroerend goed als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de Koopprijs is belast met omzetbelasting; en

(c) de Verkoper verklaart dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Partijen instrueren ondergetekende notaris om aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel. De Verkoper vrijwaart – en houdt gevrijwaard – de Koper en ondergetekende notaris voor enige additioneel verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede enige in dit verband verschuldigde boete(s), rente en/of kosten.

Slotverklaringen

- (a) De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.
- (b) Van het bestaan van voormelde volmachten aan de verschijnende persoon sub 1. blijkt uit de volmacht opgenomen in de Uitgifteakte en een (1) onderhandse akte, die is gehecht aan ***EERSTE AKTE** deze akte (bijlage) ***VERVOLGAKTEN** een akte op * verleden voor *, notaris te *.

Waarvan akte wordt verleden te ***Amsterdam** op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende personen, hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend om