

De Oosterlingen te Amsterdam – koopovereenkomst – bijlage 4 – toelichting en overzicht lasten en beperkingen en (deels tijdelijke) verplichtingen voor kopers

Inleiding

In de akte waarbij Oosterlingen B.V. de in appartementsrechten te splitsen percelen - in de koopakte genoemd onder de definitie Registergoed – van Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. zal verkrijgen, worden de bekende bestaande lasten en beperkingen geciteerd.

Vervolgens worden diverse in de koop- en realisatieovereenkomst tussen Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. en Oosterlingen B.V. overeengekomen bepalingen geciteerd en nader uitgewerkt zodat rechtsopvolgers van Oosterlingen B.V. gebonden zijn. Voornoemde koop- en realisatieovereenkomst hierna genoemd: **KRO**.

Om u een beeld te geven van de lasten en beperkingen en verplichtingen voor kopers worden deze lasten en beperkingen en verplichtingen hierna in deze bijlage 4 eerst kort samengevat toegelicht, waarna deze zoveel mogelijk woordelijk worden opgenomen.

Opgemerkt wordt dat de hierna opgenomen teksten (deels) onder voorbehoud zijn van eventuele wijzigingen en/of verdere uitwerking. Verder wordt opgemerkt dat de bepalingen inzake de vóór de splitsing in appartementsrechten te vestigen opstalrechten met betrekking tot de energieopwekkingsinstallatie en de transformatorruimte hierna niet geciteerd zijn.

Toelichting

Bestaande lasten en beperkingen ten tijde van verkrijging door Stadgenoot Ontwikkeling I B.V.

Ter informatie wordt opgemerkt dat de eerder getekende akten (met de bestaande lasten en beperkingen) waarnaar verwezen zal worden in de Verkrijgingsakte (zoals gedefinieerd in de koopakte) zien op meer/grotere kavels dan de kavels waarop De Oosterlingen worden gerealiseerd. De geciteerde erfdienstbaarheden zijn wellicht niet (meer) van toepassing en lijken niet bezwaarlijk.

In de Verkrijgingsakte zal worden verwezen naar een akte uit 1989 waarbij diverse erfdienstbaarheden van uitweg naar de Czaar Peterstraat gevestigd zijn ten laste van percelen waarop de weg te eniger tijd zal liggen. Door vernummering van de percelen is niet goed vast te stellen op welke percelen de erfdienstbaarheden zien en of deze nog relevant zouden kunnen zijn. Er zijn uitwegen en dus lijken de erfdienstbaarheden niet bezwarend.

Verder zal in de Verkrijgingsakte verwezen worden naar een akte uit 2003 waarbij ten laste van het voormalige perceel 4243 een erfdienstbaarheid is gevestigd om in de grond van het voormalige perceel 4243 een opvang en zuiveringsinstallatie, bestaande uit een tankopslag van circa 5.000 liter voor rode dieselbrandstof met bijbehorende leidingen, alsmede een wasstraat met bijbehorende leidingen te hebben. Bij beëindiging van de functie als stalling van reinigingswagens dienden de tanks met bijbehorende leidingen verwijderd te worden. Niet bekend is waar de tank(s) zich bevond(en). Oosterlingen B.V. heeft aangegeven niet bekend te zijn met de aanwezigheid van tanks.

Tenslotte zal in de Verkrijgingsakte verwezen worden naar een akte uit 2014 waarbij ten behoeve van het perceel 4341 (de groene kavel op de tekening hieronder) een erfdienstbaarheid van weg gevestigd is om van en naar de openbare weg te gaan. Perceel 4341 ligt op relatief grote afstand van het Registergoed en er zijn uitwegen. De betreffende erfdienstbaarheid lijkt dus niet bezwaarlijk.



Afspraak met Van Gendt Hallen B.V. (perceel 4341) en afspraak met Ten Brinke Bouw B.V. (perceel 4656)

In 2014 heeft Stichting Stadgenoot perceel 4341 (de groene kavel op de tekening hierboven) overgedragen aan Van Gendt Hallen B.V. Op grond van de artikelen 17.5 en 17.6 van de koopakte met Van Gendt Hallen B.V. mochten/mogen Stichting Stadgenoot en opvolgende eigenaren de herontwikkelplannen van Van Gendt Hallen B.V. niet tegenwerken.

Verder wordt verwezen naar de mogelijke verplaatsing van bodemvervuiling in perceel 4341 of in naastgelegen percelen naar naastgelegen percelen of perceel 4341, waarvoor geen van partijen aansprakelijk zou zijn (tenzij de verplaatsing het gevolg is van een duidelijk aanwijsbare handeling).

Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. heeft zich er jegens Ten Brinke Bouw B.V. toe verplicht binnen 1 kilometer van perceel 4656 (zie de rode kavel op de tekening hierboven) gedurende een bepaalde periode geen nieuw openbaar parkeerterrein of nieuwe openbare parkeergarage te (doen) realiseren. Deze verplichting dient opgelegd te worden aan rechtsopvolgers. Oosterlingen B.V. en toekomstige eigenaren gaan geen parkeerplaatsen realiseren en hebben dus geen last van dit verbod.

Conform de gemaakte afspraken met Van Gendt Hallen B.V. en Ten Brinke Bouw B.V. legt Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. voornoemde verplichtingen op aan Oosterlingen B.V. en toekomstige kopers zijn eveneens gebonden.

Energie warmte en koude – verplichting tot aangaan afname overeenkomsten

De Verkrijgingsakte zal verwijzen naar artikel 9.3 uit de KRO en dit artikel citeren. In verband met de aanwezigheid van energie-opwekkingsinstallaties op Oostenburg dienen overeenkomsten met Klimaatgarant B.V. en Eteck gesloten te worden. Iedere koper en toekomstige eigenaren worden en zijn verplicht de benodigde verplichte afname overeenkomsten te sluiten. De vereniging van eigenaars zal de overkoepelende raamovereenkomst aangaan.

Mobiele verontreiniging

De Verkrijgingsakte zal verwijzen naar artikel 18.6 uit de KRO en dit artikel citeren. Op Oostenburg is sprake van mobiele verontreiniging en Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. en Oosterlingen B.V. hebben ter zake deze verontreiniging niets van elkaar te vorderen tenzij de verontreiniging aanwijsbaar is verplaatst door (onder meer) een handeling van Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. of Oosterlingen B.V. en deze verplaatsing tot schade lijdt.

Rechtsopvolgers (kopers) van Oosterlingen B.V. zijn gebonden aan voornoemde verplichtingen. Oorspronkelijk zouden de verplichtingen jegens Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. vervallen zodra de mobiele verontreiniging geheel gesaneerd zou zijn. In een separate aanvulling op de KRO is overeengekomen dat de verplichtingen vervallen zodra het gebouw is opgeleverd.

Ten aanzien van de milieukundige situatie ter zake het Registergoed zal Oosterlingen B.V. separaat nadere informatie verstrekken.

Ontwikkelingen Oostenburg

In de Verkrijgingsakte zal worden verwezen naar artikel 26 uit de KRO en dit artikel zal geciteerd worden. Kort gezegd mogen Stadgenoot Ontwikkeling I B.V., Oosterlingen B.V. en rechtsopvolgers (kopers) geen bezwaar maken tegen de herontwikkeling van Oostenburg en dienen zij allen redelijke overlast in het kader van de ontwikkeling te gedogen. Verder wordt het Afsprakenkader (het door of namens Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. opgestelde afsprakenkader bouw- en woonrijp maken de dato 2 mei 2016 (Bijlage 1) (en BLVC-plan de dato 31 maart 2017) opgelegd aan Oosterlingen B.V.

Rechtsopvolgers van Oosterlingen B.V. zijn gebonden aan voornoemde verplichtingen. In een separate aanvulling op de KRO is overeengekomen dat de verplichtingen vervallen per 1 januari 2028.

Zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod

Met Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. zijn afspraken gemaakt met betrekking tot zelfbewoning en een verbod tot vervreemding. De relevante afspraken zijn opgenomen in artikel 6A van de koopakte en zullen worden opgenomen in en nader worden uitgewerkt in de Leveringsakte (zoals gedefinieerd in de koopakte) en eventueel ook in de Verkrijgingsakte.

Citaat relevante artikelen uit de akte op grond waarvan Oosterlingen B.V. eigenaar wordt van het Registergoed (de in de koopakte gedefinieerde Verkrijgingsakte) – onder voorbehoud van wijzigingen

In de akte waarbij Oosterlingen B.V. de percelen grond zal verkrijgen zal naar verwachting het volgende worden opgenomen, (min of meer) woordelijk luidende:

"[] Lasten en beperkingen**

[**].1 Verwezen wordt naar het bepaalde voorkomende in:

- a.** de op achtentwintig december tweeduizend zestien voor mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, waarvan een afschrift op negenentwintig december tweeduizend zestien in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 69764 nummer 172 is ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

"10.2 Verkrijger is ieder geval bekend met het bepaalde voorkomende in:

i) de voorgaande akte van levering, op vierentwintig december tweeduizend acht verleden voor notaris mr. H.M.I.Th. Breedveld, voornoemd, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 56044 nummer 93, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

- "a.** voor wat betreft het Verkochte – met uitzondering van het Verkochte sub 9, 10, 19, 20 en 21 – de op twee oktober negentienhonderd achtennegentig voor een waarnemer van mr. M.E.A. Besnard, destijds notaris te Eindhoven, verleden akte van levering ten titel van inbrenge, waarvan een afschrift op vijf oktober negentienhonderd achtennegentig in de Registers (destijds te Amsterdam), in register Hypotheken 4, deel 15342, nummer 31, is ingeschreven, tevens gedeeltelijk aangehaald in voormelde akte van levering op negentien oktober tweeduizend zeven verleden voor mr. C.P. Boodt, notaris te Amsterdam (deel 53318 / nummer 6), luidende:

"ERFDIENSTBAARHEDEN

I. De regelingen met betrekking tot erfdiensbaarheden tussen Wärtсила en RMO onderling:

daarvoor wordt verwezen naar een akte op dertien oktober negentienhonderd negenentachtig verleden voor notaris Van Helden, voornoemd, ingeschreven als voren in deel 9770 nummer 47, waarin bestaande erfdiensbaarheden werden gewijzigd en werden omschreven als volgt:

"A. Uitweg Czaar Peterstraat

De erfdiensbaarheid van weg om via die weg te komen van en te gaan naar de Czaar Peterstraat (de noordelijke ingang) tot gebruik en ten nutte van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N 3895, 3892 en 3024 en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummers 3893, 3896, 3897, 3794, 3456, 3458, 1106 en 1105, zijnde die gedeelten van de lijdende erven waarop de weg nu of te eniger tijd zal liggen.

De eigenaar van de lijdende erven is gerechtigd bewakings- en veiligheidsregels te stellen.

De kosten van onderhoud van de weg zullen door de eigenaars van de heersende en de lijdende erven in onderling overleg geregeld dienen te worden, waartoe zij zich verplichten.

Deze verplichting dient bij wijze van kettingbeding opgelegd te worden aan elke opvolgende eigenaar van een van de genoemde percelen, zulks op verbeurte van een boete vijfhonderdduizend gulden (f 500.000,00) ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren van de overige heersende en lijdende erven ten tijde van de overtreding van deze bepaling, zonder recht op schuldvergelijking en niet voor matiging vatbaar, onverminderd het recht op schadevergoeding.””

Enzovoorts.

'II. Uitweg Czaar Peterstraat:

De erfdiensbaarheid van weg om via die weg te komen van en te gaan naar de Czaar Peterstraat (de noordelijke ingang) tot gebruik en ten gebruik en ten nutte van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummers 3862, 3855 en 3856, en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummers 3895, 3892, 3893, 3896, 3897, 3794, 3456, 3458, 1105 en 1106, zijnde die gedeelten van de lijdende erven waarop de weg nu of te eniger tijd zal liggen.

De eigenaar van de lijdende erven is gerechtigd bewakings- en veiligheidsregels te stellen.

De kosten van onderhoud van de weg zullen door de eigenaars van heersende en lijdende erven in onderling overleg geregeld dienen te worden, waartoe zij zich verplichten.

Deze verplichting dient bij wijze van kettingbeding opgelegd te worden aan elke opvolgende eigenaar van een van de genoemde percelen, zulks op verbeurte van een boete van vijfhonderdduizend gulden (f 500.000,00) ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren van de overige heersende en lijdende erven ten tijde van de overtreding van deze bepaling, zonder recht op schuldvergelijking en niet voor matiging vatbaar, onverminderd het recht op schadevergoeding.”

Enzovoorts

"II uitweg Czaar Peterstraat:

*De erfdiensbaarheid van weg om via die weg te komen van en te gaan naar de Czaar Peterstraat (de noordelijke ingang) tot gebruik en ten nutte van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummer **3860** en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummers **3895, 3892, 3896, 3897 en 3794, 3456 3458, 3892, 3893, 3897 en 3794, 3456, 3458, 1106 en 1105**, zijnde die gedeelten van de lijdende erven, waarop de weg nu of te eniger tijd zal liggen.*

De eigenaar van de lijdende erven is gerechtigd bewakings- en veiligheidsregels te stellen.

De kosten van onderhoud van de weg zullen door de eigenaars van de heersende en de lijdende erven in onderling overleg geregeld dienen te worden, waartoe zij zich verplichten.

Deze verplichting dient bij wijze van kettingbeding opgelegd te worden aan elke opvolgende eigenaar van een van de genoemde percelen, zulks op verbeurte van een boete van vijfhonderd duizend gulden (f 500.000,--) ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren van de overige heersende en lijdende erven ten tijde van de overtreding van deze bepaling, zonder recht op schuldvergelijking en niet voor matiging vatbaar, onverminderd het recht op schadevergoeding."

Enzovoorts

"c. *voor wat betreft het Verkochte sub 1, 2 en 3 (perceel met nummer 4243): het bepaalde voorkomende in de akte van levering op achtentwintig augustus tweeduizend drie verleden voor mr. C.P. Boodt, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in de Registers (destijds te Amsterdam) op negenentwintig augustus tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 18777, nummer 69, luidende:*

"ERFDIENSTBAARHEID

Artikel 6.

Rosmalen, IBC, in haar onder 1.B.ii gemelde hoedanigheid, en Czaar Peter, zijn, blijkens voormelde titels van aankomst tevens tezamen eigenaar van het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4243, groot drie (3) hectare, eenenveertig (41) are en vijfendertig (35) centiare.

Partijen zijn nader overeengekomen de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen:

Ten behoeve van het Verkochte, te weten het voormelde appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding 4252-A, appartementsindex 1, als heersend erf, en ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4243, als dienend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht om in de grond van het dienend erf een opvang- en zuiveringsinstallatie, bestaande uit een tankopslag van circa vijfduizend (5.000) liter voor rode dieselbrandstof met bijbehorende leidingen alsmede watertanks voor een wasstraat met bijbehorende leidingen aan te brengen, te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren, te vervangen en te verwijderen, een en ander zoals aangegeven op aangehechte drie (3) tekeningen.

De eigenaar van het heersend erf zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor aanleg en onderhoud van tanks

met bijbehorende leidingen en dient er voor te zorgen dat de tanks met bijbehorende leidingen niet zichtbaar zijn buiten het heersend erf. De tanks met bijbehorende leidingen zijn en blijven geheel voor rekening en risico van de eigenaar van het heersend erf.

Bij beëindiging van de functie van het heersend erf, te weten stalling van reinigingswagens, alsmede bij beëindiging van de erfdienstbaarheid, dienen voormelde tanks met bijbehorende leidingen voor rekening en risico van de eigenaar van het heersend erf verwijderd te worden. De eigenaar van het heersend erf vrijwaart de eigenaar van het dienend erf voor alle mogelijke schade en kosten verband houdende met (het gebruik van) beide tanks met bijbehorende leidingen waaronder uitdrukkelijk begrepen schade aangebracht aan het milieu of de grond met de daarop aanwezige gebouwen alsmede schade toegebracht aan derden.

Wanneer de eigenaar van het dienend erf in de toekomst wordt gehinderd op of in de nabijheid van het dienend erf woningbouw te ontwikkelen en de eigenaar van het dienend erf op voldoende wijze heeft aangetoond dat deze hinder is ontstaan door de aanwezigheid van de tank voor de opslag van rode dieselbrandstof in de grond van het dienend erf, zal deze tank voor rekening en risico van de eigenaar van het heersend erf worden verwijderd, een en ander na onderling overleg.

De tegenprestatie voor het vestigen van de erfdienstbaarheid is begrepen in de tegenprestatie van het Verkochte.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden gemelde erfdienstbaarheid aan te nemen."

Enzovoorts.

"ii) de akte van levering, op negentien december tweeduizend veertien verleden voor mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 65411 nummer 190, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

"Artikel 14. Vestiging erfdienstbaarheden

14.1. Verkoper en Koper zijn in artikel 14.4. van de Koopovereenkomst overeengekomen dat ten behoeve van het Verkochte en ten laste van percelen in eigendom toebehorende aan Verkoper de benodigde erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd.

In verband met het vorenstaande komen Verkoper en Koper overeen dat bij deze de volgende erfdienstbaarheden worden gevestigd:

a. een erfdienstbaarheid ten behoeve van het Verkochte als heersend erf en ten laste van:

- (i) *het perceel, plaatselijk bekend Oostenburgermiddenstraat, Jacob Bontiusplaats, VOC-Kade en Zeemagazijnkade (alle ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam N, sectie N, nummer 4342 ("**Perceel Verkoper**")*; en
- (ii) *de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Amsterdam N, sectie N, nummers 1105, 1106, 1107, 2627, 3024, 3456, 3458, 3459, 3460, 3795, 3893, 3894, 3896, 3918, 4243 en 4246 als dienend erf, inhoudende de verplichting van de eigenaar(s) van de dienende erven om te dulden dat - onder andere maar niet beperkt tot - de eigenaar van het heersend erf, huurders en andere gebruikers alsmede bezoekers van het Verkochte en leveranciers van het dienend erf, bij wijze van recht van overpad, gebruikmaken van de dienende erven om te komen van en te gaan naar de openbare weg (thans zijnde de Conradstraat/Czaar Peterstraat), zulks via (indien aanwezig) de bestaande dan wel nog te realiseren, openbare wegen en voorts op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze;*".

Enzovoorts

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

Enzovoorts

"[] Kwalitatieve verplichting en kettingbeding bijzondere bepalingen Van Gendt Hallen en Ten Brinke Bouw**

[].1** *Blijkens artikel 8.3 van de Koop- en realisatieovereenkomst zijn Verkoper en Koper ter zake het Verkochte het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:*

"8.3 *Voorts aanvaardt Koper uitdrukkelijk de bijzondere bepalingen die Verkoper uit hoofde van haar verplichtingen:*

- (a) *jegens Van Gendt Hallen B.V. op haar rechtsopvolgers dient op te leggen op basis van de leveringsakte die is ingeschreven in de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 65411 nummer*

*190 en op basis van artikel 17.5 en 17.6 van de
koopovereenkomst met Van Gendt Hallen B.V.,”*

*In het kader van het vorenstaande wordt te dezen tevens verwezen naar de
koopovereenkomst met Van Gendt Hallen B.V. welke bepalingen 17.5 en 17.6
woordelijk luiden als volgt:*

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

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

*[**].2 wordt voorts verwezen naar de op negentien december tweeduizend veertien
voor mr. J.C. Kuiken, notaris te Rotterdam, verleden akte van levering,
waarvan een afschrift op tweeëntwintig december tweeduizend veertien in de
Openbare Registers in register Hypotheken 4 deel 65411 nummer 190 is
ingeschreven, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:*

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

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

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

Enzovoorts.

*”11.5. Verkoper verplicht zich jegens Koper om in iedere akte waarbij
Verkoper een aan Verkoper toebehorend naast het Verkochte gelegen*

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

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

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

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

Verkoper en Koper constateren dat het Verkochte niet direct grenst aan de Van Gendthallen (gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummer 4341) doch dat daar tussen de zogenaamde kavel 4/5 (gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie N nummers 4676 (grondperceel), 4677 (grondperceel), 4679 (grondperceel), 4680, 4681 (grondperceel), 4682 (grondperceel), 4684, 4685 (grondperceel), 4686 (grondperceel), 4687, 4688 (grondperceel), 4689 (grondperceel) en 4690 (grondperceel) alsmede de kavel "Roest" (gelegen op het perceel Amsterdam sectie N nummer 4619) is gelegen.

*[**].3 Voorts wordt te dezen verwezen naar artikel 8.3 3. van de koopovereenkomst met Ten Brinke Bouw B.V. welke bepalingen woordelijk luiden als volgt: "8.3.3 Verkoper zal gedurende de exploitatietermijn van het parkeerhuis binnen een straal van één (1) kilometer rond het kavel 7 geen nieuw openbaar parkeerterrein of nieuwe openbare parkeergarage realiseren of doen realiseren, waaronder tevens wordt verstaan het vestigen van een gebruiksrecht of verhuur van bij haar in bezit zijnde onroerende zaken waarop een nieuw openbaar parkeerterrein of nieuwe openbare parkeergarage gerealiseerd en/of geëxploiteerd zal worden en zal tevens op Oostenburg geen parkeerterrein of parkeergarage realiseren. Bovenstaand verbod komt te vervallen indien sprake is van het vervallen van de exploitatieplicht van het parkeerhuis.*

In afwijking van het vorenstaande is het volgende wel toegestaan:

- (a) *de parkeerplaatsen die moeten worden aangelegd op last van het bevoegd gezag en of vanuit de behoefte van de verhuurbaarheid van woningen mogen in het openbaar gebied gerealiseerd worden.*
- (b) *parkeerplaatsen in/op bestaande parkeervoorzieningen zoals parkeergarage Argentinië/Costa Rica en Oostpoort aan derden te verhuren.*

Indien Verkoper haar verplichting als hiervoor omschreven niet nakomt en de naleving van deze verplichting - nadat Verkoper in gebreke is gesteld door de eigenaar van kavel 7 (of gerechtigde, al naar gelang het geval) - gedurende acht (8) (werk)dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt Verkoper aan de eigenaar van kavel 7 (of gerechtigde, al naar gelang het geval) zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van één miljoen euro (EUR 1.000.000,00), onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding. De hiervoor bedoelde verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit artikellid, dient bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding/overdracht van het Verkochte, dan wel bij de vestiging van een zakelijk recht terzake (anders dan het recht van hypotheek) in de betreffende akte aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde(n) te worden opgelegd, bedongen, woordelijk te worden opgenomen en aangenomen ten behoeve van de Verkoper, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan: één miljoen (EUR 1.000.000,00) voor het niet opleggen van de hiervoor vermelde verplichting(en) door de Partij die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen. De boete laat onverlet het recht om nakoming en of (verdere) schadevergoeding te vorderen. Vorenstaande verplichting geldt uitdrukkelijk niet wanneer sprake is van vervreemding/overdracht van individuele woningen.

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

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

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

*[**].4 Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen dat het in artikel 8.3 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde, alsmede de bijzondere bepalingen (zoals hiervoor aangehaald) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zullen overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.*

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

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

[] Kwalitatieve verplichting en kettingsbeding aangaan overeenkomsten EIKpunt**

[**].1 Blijkens artikel 9.3 van de Koop- en realisatieovereenkomst zijn Verkoper en Koper ter zake het Verkochte het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:

"9.3 Energie warmte- en koude

Zoals beschreven in het Kavelpaspoort heeft Verkoper afspraken ten behoeve van duurzaamheidsdoelstellingen gemaakt met "EIKpunt" – een samenwerking tussen Eteck (Eteck Warmte Oostenburg B.V., Eteck Exploitaties B.V. en Eteck Energie Techniek B.V.) en Klimaatgarant B.V. – die exclusiviteit (het recht en de verplichting) heeft verkregen voor de aanleg en exploitatie van EOI's (energie opwekkingsinstallaties) met betrekking tot het bouwprogramma voor diverse kavels op Oostenburg, in het kader waarvan ook een samenwerkingsplicht, een verplichting tot vestiging van opstalrechten en verplichte afnames zullen gelden voor Koper, een en ander met doorlegverplichtingen aan rechtsopvolgers. Ter uitvoering van die afspraken komen Partijen het volgende overeen.

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

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

en op het Verkochte een opstalrecht ten behoeve van Eteck te vestigen, een en ander wezenlijk in overeenstemming met de in de Verkoopinformatie opgenomen documentatie. Deze bepaling kwalificeert als een derdenbeding (artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek) dat hierbij door Verkoper namens EIKpunt wordt aanvaard.

Indien Koper de vorenbedoelde verplichting(en) niet nakomt en de naleving van deze verplichting nadat Koper in gebreke is gesteld door Verkoper gedurende acht (8) (werk)dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt Koper aan Verkoper zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van één miljoen euro (EUR 1.000.000,00), onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding."

Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen dat het in artikel 9.3 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde (zoals hiervoor aangehaald) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot

(het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.

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

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

*[**].3 Verkoper verklaart zich ermee akkoord dat Koper, alsmede EIKpunt, Eteck en Klimaatgarant, van het bepaalde in artikel 9.3 van de Koop- en realisatieovereenkomst (zoals hiervoor geciteerd) mogen afwijken, indien Koper, EIKpunt, Eteck en Klimaatgarant allen akkoord zijn met zodanige afwijking(en).*

[] Kwalitatieve verplichting en kettingbeding mobiele verontreiniging**

*[**].1 Blijkens artikel 18.6 van de Koop- en realisatieovereenkomst zijn Verkoper en Koper ter zake het Verkochte het volgende overeengekomen, woordelijk luidende:*

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

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

*[**].2 Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen dat het in artikel 18.6 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde (zoals hiervoor aangehaald) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.*

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

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

zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan driehonderdduizend euro (EUR 300.000,00) door de Partij die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen. De boete laat onverlet het recht om nakoming en of (verdere) schadevergoeding te vorderen. Vorenbedoeld(e) kwalitatieve verplichting en kettingbeding eindigen per het moment dat het gebouw is opgeleverd.

[] Kwalitatieve verplichting en kettingbeding Ontwikkelingen Oostenburg**

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

"26 ONTWIKKELINGEN OOSTENBURG / OMGEVING

26.1 Het is Koper bekend dat er op Oostenburg de komende jaren diverse ontwikkelingen, onder meer in de vorm van bouwactiviteiten, zullen plaatsvinden. Het Verkochte maakt onderdeel uit van het gebied dat wordt (her)ontwikkeld. Partijen realiseren zich dat dit over en weer overlast zal opleveren

(onder meer voor wat betreft geluid, infrastructuur, logistiek, toegankelijkheid, etc.). Dit brengt voor Partijen over een weer een gedoogplicht met zich mee, voor zover het overlast betreft die in redelijkheid en billijkheid niet kan worden beperkt of voorkomen.

- 26.2 *Zowel Koper als Verkoper verklaren dat zij geen bezwaar zullen maken tegen de voorgenomen ontwikkelingen op Oostenburg op basis van de thans bestaande plannen, mits deze plannen passen binnen de afspraken zoals vastgelegd in deze Koop- en realisatieovereenkomst, het Bestemmingsplan, het Uitwerkingsplan en de ontwikkeling van een hotel op de hoek van de VOC-kade/Dijksgracht.*
- 26.3 *Partijen zullen in het kader van de ontwikkeling van Oostenburg, respectievelijk het Verkochte - op basis van de thans bestaande plannen - nu of in de toekomst geen planschade of andersoortige schadevergoeding claimen met betrekking tot het Bestemmingsplan of het Uitwerkingsplan casu quo reeds bestaande uitwerkingsplannen voor Oostenburg.*
- 26.4 *Indien één van beide Partijen in strijd met het bepaalde in 0 en/of 0 een bezwaar of een claim indient, is die Partij door het enkele indienen daarvan in gebreke en verbeurt zij zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderd duizend euro (EUR 100.000,00), alsmede een boete van twintigduizend euro (EUR 20.000,00) voor elke dag dat het bezwaar c.q. de claim voortduurt, onverminderd het recht op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.*
- 26.5 *Verkoper legt hierbij het Afsprakenkader op aan Koper. Partijen verklaren de afspraken uit het Afsprakenkader te zullen naleven. Partijen erkennen dat het Afsprakenkader gezien de ontwikkeling van Oostenburg een dynamisch document is, en dat deze derhalve aan verandering onderhevig is.”.*

*[**].2 Ter uitvoering van het in artikel 29 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde komen Verkoper en Koper bij dezen overeen dat het in artikel 26 van de Koop- en realisatieovereenkomst bepaalde (zoals hiervoor aangehaald) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek zal overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.*

*[**].3 De hiervoor in dit artikel omschreven bepalingen dienen - ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek - door iedere (opvolgende) gerechtigde van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt*

zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:

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

woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van een bedrag gelijk aan driehonderdduizend euro (EUR 300.000,00) door de Partij die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen. De boete laat onverlet het recht om nakoming en of (verdere) schadevergoeding te vorderen. Vorenbedoeld(e) kwalitatieve verplichting en kettingbeding eindigen op één januari tweeduizend achtentwintig.