
BIJLAGE 5

Concept d.d. 22 mei 2019

**UITSLUITEND VOOR DISCUSSIE
DOELEINDEN**

AKTE VAN LEVERING (B-C)
("Parkstad Zuid" te Rotterdam)

Heden, [...], verschenen voor mij, [...] notaris te Rotterdam:

1. [...], te dezen handelend als [...] van **Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas**, een stichting, statutair gevestigd te Rotterdam, met adres: 3014 DA Rotterdam, Weena 792 en handelsregisternummer: 72216794, genoemde stichting hierna te noemen: "**Verkoper**"; en
2. [...], te dezen handelend als [...] van **AM B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Utrecht, met adres: 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80 en handelsregisternummer: 30160235, genoemde vennootschap hierna te noemen: "**Koper**",

Verkoper en Koper hierna ieder afzonderlijk ook te noemen: "**Partij**" en tezamen ook te noemen: "**Partijen**".

HET GEBRUIK VAN DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, zijn de met een hoofdletter aangegeven begrippen gedefinieerd hetzij in de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007), hetzij in de hierna in de Considerans sub D. bedoelde Koopovereenkomst, hetzij in de onderhavige akte.

In bedoelde Algemene Voorwaarden, die uitdrukkelijk ook op de onderhavige transactie *mutatis mutandis* van toepassing zijn voor zover daarvan in de Koopovereenkomst en/of de onderhavige akte niet wordt afgeweken, dient voor (de definitie) "Bouwvergunning" gelezen te worden "Omgevingsvergunning (voor het bouwen)" en voor de "Gemeente" de "Verkoper".

Ten aanzien van gemelde Algemene Voorwaarden wordt nog verwezen naar het ter zake bepaalde in artikel 2.2. sub c. van de hierna in de Considerans sub D. bedoelde Koopovereenkomst, woorde-lijk luidende:

"2.2. *Op de Koopovereenkomst zijn van toepassing:*

- a. Enzovoorts.
- c. *De Algemene Voorwaarden, waarvan een exemplaar als Bijlage 6 aan deze Koopovereenkomst is gehecht, voor zover in deze Koopovereenkomst daarvan niet wordt afgeweken, met dien verstande dat daar waar in de Algemene Voorwaarden van Gemeente wordt gesproken de Stichting moet worden gelezen en voor Koper en/of Eigenaar: AM B.V. Dit laatste laat de werking van de in artikel 16 van de AV opgenomen regeling ('Derdenwerking') onverlet, op grond waarvan Koper rechtstreeks jegens de Gemeente gebonden is aan onder meer – doch niet uitsluitend – de bepalingen van artikel 13.1 onder c (instandhoudingsplicht), onder d (aanwenden conform bestemming en gebruik), onder e (gedoogplicht) en onder f (voorkomen schade).*

In geval van onderlinge tegenstrijdigheid tussen de hiervoor onder a, b en c genoemde voorwaarden, gaat a boven b en b boven c."

CONSIDERANS

- A. In het kader van de grootschalige gebiedsontwikkeling Stadionpark te Rotterdam en de

wens om te komen tot de ontwikkeling van het Gebied Feyenoord City, hebben de Gemeente en de Stichting op achttien oktober tweeduizend achttien een raamovereenkomst gesloten, welke overeenkomst is gericht op de ontwikkeling van verschillende (deel)gebieden, waaronder de locatie Parkstad-Zuid ("**Locatie**").

B. Voor de Locatie is voorzien in de ontwikkeling ervan voor woningbouwdoeleinden met een gemengd woonprogramma, alsmede commerciële voorzieningen en parkeerplaatsen.

C. Koper heeft een onderdeel van de Locatie, te weten het Registergoed van Verkoper gekocht, gelijk Verkoper dat aan Koper heeft verkocht, hetgeen is vastgelegd in de koopovereenkomst (hierna te noemen: "**Koopovereenkomst**"), waarvan een kopie aan deze Akte is gehecht (**bijlage 1**). Koper is bereid om in het kader van de beoogde ontwikkeling van het Registergoed de realisatie voor haar rekening te nemen.

REGISTERGOED

Artikel 1

Een perceel grond met toebehoren, plaatselijk bekend als [...] te Rotterdam, kadastraal bekend **gemeente Rotterdam, sectie Q, nummer [7033 gedeeltelijk]**, met een oppervlakte ter grootte van ongeveer zeshonderddrieënzestig vierkante meter (5.663 m²), zoals indicatief en schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening met plotnaam vk_201810068 (datum: twintig december tweeduizend achttien) (**bijlage 2**), ten aanzien waarvan de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers voorlopige grenzen en oppervlakte heeft vastgesteld, hierna te noemen: het "**Verkochte**".

[Noot: Omschrijving finaliseren als perceel kadastraal is ingemeten of door het Kadaster voorlopige grenzen en oppervlakten zijn vastgesteld]

VOORGAANDE TITEL

Artikel 2

Het Verkochte is door de Verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (hierna te noemen: de "**Openbare Registers**"), in register Hypotheken 4, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopprijs en de omzetbelasting daarover en afstand van ontbindingsrechten, heden voor mij, notaris, verleden, hierna te noemen: de "**Verkrijgingsakte**".

BETALING KOOPPRIJS EN KWIJTING

Artikel 3

De koopprijs van het Verkochte bedraagt [...] euro (EUR [...]), te vermeerderen met omzetbelasting.

Vóór heden is door de Koper rechtstreeks aan de Stichting een gedeelte van de koopprijs ad [...], vermeerderd met omzetbelasting, voldaan.

Een gedeelte van de koopprijs ter grootte van [...], vermeerderd met omzetbelasting, en alle overige bedragen die Koper blijkt de door mij, notaris, opgestelde nota van afrekening bij de levering aan Verkoper dient te betalen zijn voldaan aan mij, notaris.

Verkoper verleent bij deze kwijting aan Koper voor de in de vorige zinnen bedoelde gedeelten van de koopprijs, de omzetbelasting daarover en alle overige bedragen die Koper aan Verkoper verschuldigd is blijkt de nota van afrekening.

Uitbetaling van hetgeen blijkt de aan hem uitgereikte nota van afrekening toekomt aan

Art. 10 lid 1 sub c
WOB,
Art. 10 lid 2 sub b
WOB,
Art. 10 lid 2 sub g
WOB

Verkoper zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek geschieden zodra na aanbidding van een afschrift van deze akte aan de Openbare Registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Verkochte bij de aanbidding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren. Partijen zijn 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. Betaling door Koper aan Verkoper van het restant van de koopprijs ter grootte van [...], te vermeerderen met omzetbelasting, zal plaatsvinden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.2. sub d. van de Koopovereenkomst.

Tevens wordt te dezen verwezen naar het bepaalde in de artikelen 3.3. (mogelijke verlaging koopprijs) en 3.4. (depotregeling) van de Koopovereenkomst.

BEPALINGEN

Artikel 4

Voorts verklaarden Partijen dat de Koopovereenkomst en de levering onder meer zijn aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen:

4.1 Kosten en belastingen.

Alle kosten, waaronder de notariële kosten ter zake van de Koopovereenkomst, de kosten wegens aflevering en overdracht van het Verkochte alsmede de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van Koper.

4.2 Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

a. Verkoper is verplicht aan Koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
- c. niet bezwaard is met erfdienstbaarheden, anders dan hierna eventueel vermeld;
- d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.

b. De aflevering van het Verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich heden bevindt. Te dezen wordt verwezen naar het bepaalde in de artikelen 4.3. en 4.4. van de Koopovereenkomst.

4.3 Baten en lasten, risico.

Vanaf heden komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en vanaf het tijdstip van ondertekenen van deze akte draagt hij het risico van het Verkochte.

4.4 Aanspraken.

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, onder wie begrepen bouwers, (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op Koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek draagt Verkoper deze

aanspraken, alsmede de rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn, bij deze over aan de Koper, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan, aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Koper is bevoegd om de overdracht van de desbetreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

- 4.5 Na de eigendomsoverdracht van het Verkochte aan Koper zal de Verkoper het Verkochte Bouwrijp maken conform hetgeen daarover in de Koopovereenkomst is bepaald.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 5

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt en komen bij deze geheel te vervallen.

Noch Verkoper noch Koper kan zich derhalve ter zake van deze koop en levering thans nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDING

Artikel 6

- 6.1 In de Koopovereenkomst is onder meer het volgende opgenomen, woordelijk luidende als volgt:

"7. Realisatie

7.1. *Binnen 3 maanden nadat aan de navolgende twee voorwaarden is voldaan, zal Koper starten met de bouw van de op de Bouwkavel beoogde bebouwing en deze bouw ononderbroken voort (laten) zetten:*

- a. *Koper is juridisch eigenaar van de Bouwkavel;*
- b. *Koper heeft 70% van de woningen uit het Bouwprogramma aan derde(s) verkocht op basis van koopovereenkomsten waarvan de daarin opgenomen ontbindende dan wel opschortende voorwaarden voor wat betreft de eigendomsverwerving van de Bouwkavel, het verkrijgen van de onaan-tastbare Omgevingsvergunning en – indien van toepassing – de door de desbetreffende derde-koper(s) te verkrijgen interne goedkeuring (van bijvoorbeeld een beleggingscommissie) of financier zijn uitgewerkt. Indien deze ontbindende dan wel opschortende voorwaarden ten aanzien van eigendomsverwerving, vergunningverlening en interne goedkeuringen zijn uitgewerkt, doch in een koopovereenkomst nog andere ontbindende dan wel opschortende voorwaarden zijn opgenomen die nog niet zijn uitgewerkt, telt de desbetreffende koopovereenkomst wél mee voor de hiervoor bedoelde 70%.*

Deze ononderbroken bouw zal geschieden conform de Omgevingsvergunning en de daarvoor geldende wet- en regelgeving, alsmede het bepaalde in deze Overeenkomst (inclusief bijlagen).

Koper is gerechtigd om eerder te starten met de bouw dan nadat aan de hiervoor sub a en b genoemde voorwaarden is voldaan, dit op voorwaarde dat het Bouwrijp maken door Verkoper inmiddels is afgerond.

- 7.2. *Koper zal zich maximaal inspannen voor tijdige verkoop van het Bouwprogramma tegen de door Koper vastgestelde prijzen en voorwaarden, zulks met inachtneming van de voor de Middenhuurwoningen geldende maximale huurprijzen. Koper zal de Stichting op de hoogte houden van de voortgang van de verkoop en desgewenst de Stichting (geanonimiseerde) afschriften verstrekken van de gesloten koopovereenkomsten.*
- 7.3. *Indien Koper het hiervoor in het eerste lid bedoelde voorverkooppercentage aantoonbaar niet binnen negen maanden na juridische eigendomsoverdracht van de Bouwkavel heeft gehaald, terwijl zij wel aan haar in lid 2 bedoelde inspanningsverplichting heeft voldaan, is Koper gerechtigd om gedurende de daarop volgende periode van twee jaar tot herontwikkeling over te gaan opdat bedoeld percentage alsnog wordt behaald en alsnog met de bouw wordt gestart. Indien in het kader van deze herontwikkeling aanpassing van het Bouwprogramma wordt overwogen, is zulks uitsluitend mogelijk na voorafgaande instemming door de Stichting en de Gemeente, aan welke instemming de Stichting en de Gemeente (financiële en overige) voorwaarden kunnen verbinden.*
- Indien Koper binnen drie jaar na juridische eigendomsoverdracht nog steeds niet is gestart met de bouw van het ter plaatse van de Bouwkavel beoogde (in het kader van de herontwikkeling mogelijk aangepaste) Bouwprogramma, is de Stichting gerechtigd om de eigendom van de Bouwkavel terug te kopen en aan haar te laten leveren, zulks tegen (terug)betaling door de Stichting aan de Koper van een bedrag gelijk aan de door Koper betaalde Koopprijs op voorwaarde dat de Bouwkavel op het moment van (terug)overdracht van de Bouwkavel aan de Stichting in dezelfde feitelijke, milieukundige en juridische staat verkeert als waarin de Bouwkavel zich bevond nadat de Stichting het Bouwrijp maken had voltooid (hierna: 'Oorspronkelijke Staat'). Indien de Bouwkavel ten tijde van de (terug)overdracht aan de Stichting niet in de Oorspronkelijke Staat verkeert, dan wordt de door de Stichting aan de Koper te betalen koopsom voor (terug)overdracht van de Bouwkavel verminderd met een bedrag gelijk aan de kosten (excl. BTW) om de Bouwkavel opnieuw in de Oorspronkelijke Staat te laten geraken. De hiervoor genoemde termijn van drie jaar kan door de Stichting en Koper tezamen met maximaal zes maanden worden verlengd op voorwaarde dat de Gemeente daaraan haar voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft verleend. Voorafgaand aan gebruikmaking van het in dit artikel bedoelde terugkooprecht zal de Stichting met Koper overleg voeren.*
- 7.4. *Indien de Stichting niet binnen 2 maanden na het verstrijken van de hiervoor in het derde lid bedoelde periode van drie jaar respectievelijk – indien van toepassing - drie jaar plus de periode van verlenging aan de Koper schriftelijk te kennen heeft gegeven van haar recht op (terug)koop gebruik te willen maken, vervalt het*

recht daartoe.

- 7.5. *Indien de Stichting niet of niet tijdig gebruik maakt / heeft gemaakt van het hiervoor in het derde lid genoemde recht op (terug)koop, geldt voor Koper de verplichting om de Bouwkavel binnen een periode van vier weken na het vervallen van dit recht aan de Gemeente te koop aan te bieden tegen marktconforme prijs en voorwaarden enzovoorts. Deze afspraken luiden als volgt:*
- De Gemeente en Koper zijn overeengekomen dat indien de Stichting niet of niet tijdig gebruik maakt van het terugkooprecht van de Stichting en dat terugkooprecht vervalt, Koper dan wel haar rechtsopvolger vervolgens binnen een periode van vier weken na het vervallen van het terugkooprecht van de Stichting de Bouwkavel aan de Gemeente te koop zal aanbieden tegen marktconforme prijs en voorwaarden.*
- De periode van vier weken wordt verlengd met zes maanden indien de Stichting, Koper en de Gemeente geen gebruik hebben gemaakt van de in de koopovereenkomst tussen de Stichting en Koper beschreven mogelijkheid om de periode van 3 jaar te verlengen met maximaal zes maanden.*
- Indien naar het oordeel van de Gemeente de door Koper dan wel haar rechtsopvolger aangeboden prijs en/of voorwaarden niet marktconform is/zijn, zal de Gemeente zulks aan Koper dan wel haar rechtsopvolger berichten en zullen Koper dan wel haar rechtsopvolger en de Gemeente gezamenlijk een onafhankelijk deskundige aanwijzen die in gezamenlijke opdracht van Koper dan wel haar rechtsopvolger en de Gemeente advies zal uitbrengen over de marktconforme prijs en voorwaarden.*
- Indien voornoemde partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de aanwijzing van de deskundige, zal ieder van hen zelf een onafhankelijk deskundige aanwijzen en zullen de aldus aangewezen deskundigen gezamenlijk een derde onafhankelijk deskundige aanwijzen. De drie aldus aangewezen deskundigen zullen vervolgens het hiervoor bedoelde advies uitbrengen over de marktconforme prijs en voorwaarden.*
- Als de Gemeente vervolgens schriftelijk heeft aangegeven niet bereid te zijn om de Bouwkavel tegen de door de deskundige(n) geadviseerde prijs en voorwaarden te kopen, staat het Koper dan wel haar rechtsopvolger vrij om de Bouwkavel aan een derde te verkopen tegen dezelfde prijs en voorwaarden. Indien Koper dan wel haar rechtsopvolger de Bouwkavel aan een derde wenst te verkopen tegen een voor de koper gunstigere prijs en/of voorwaarden dan aangeboden aan de Gemeente, zal Koper dan wel haar rechtsopvolger daartoe pas over kunnen gaan nadat de Gemeente schriftelijk te kennen heeft gegeven dat zij ook niet tegen die gunstigere prijs en voorwaarden tot aankoop wenst over te gaan.*
- Deze aanbiedingsregeling blijft gelden totdat de Bouwkavel aan een derde dan wel de Gemeente is verkocht en geleverd en wordt door middel van een kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingbeding, op straffe van verbeurte aan de Gemeente van boetes opgenomen in de akte van levering van de Bouwkavel aan*

AM. Overtreding van deze aanbiedingsregeling leidt tot verbeurte aan de Gemeente van een niet voor rechtelijke matiging vatbare boete ter grootte van EURO 1 miljoen euro per overtreding vermeerderd met EURO 10.000, = euro per dag dat de overtreding voortduurt, zulks onverminderd het recht op vergoeding van schade.

- 7.6. *Het hiervoor in de leden 3 tot en met 5 beschreven terugkooprecht van de Stichting en de aanbiedingsplicht aan de Gemeente zullen bij wijze van ten gunste van de Stichting c.q. de Gemeente geldende kwalitatieve verplichtingen respectievelijk kettingbedingen voor het geval de kwalitatieve verplichtingen niet rechtsgeldig zouden zijn in de akte van eigendomsoverdracht van de Bouwkavel aan de Koper zijn opgenomen. De enzovoorts. Ingeval van overtreding van het bepaalde in de leden tot 3 en met 6 van dit artikel is de overtreder aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van EURO 1 miljoen euro per overtreding vermeerderd met EURO 10.000, = euro per dag dat de overtreding voortduurt, zulks onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van alle directe en/of indirecte schade. De hiervoor beschreven kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen zullen op eerste verzoek van Koper worden doorgehaald zodra met de bouw is gestart op de wijze zoals beschreven in artikel 7.1. of zoveel eerder als de Gemeente daarvoor toestemming verleent.*

Enzovoorts.

9. Exploitatie

- 9.1. *Van het ter plaatse van de Bouwkavel te realiseren totaal aantal woningen zal niet meer dan 20% een Kleinere Woning zijn.*
- 9.2. *Voorts dient minimaal 20% van de ter plaatse van de Bouwkavel te realiseren totaal aantal woningen door Koper als Middenhuurwoning te worden aangewezen en als zodanig door Koper dan wel een opvolgend eigenaar te worden geëxploiteerd. Koper verbindt zich jegens de Stichting en jegens de Gemeente om opgave te doen van de aldus aangewezen woningen, zulks bij gelegenheid van het ter goedkeuring aanbieden van het D.O. Iedere Middenhuurwoning dient minimaal 15 jaar na oplevering door de eigenaar ervan als zodanig te worden geëxploiteerd. Desgevraagd zal de eigenaar ervan aan de Gemeente schriftelijk opgave verstrekken van de wijze van verhuur van deze woningen. Na het verstrijken van de hiervoor genoemde periode van 15 jaar kunnen bedoelde Middenhuurwoningen als reguliere woningen worden verhuurd dan wel worden verkocht, in welk geval Koper dan wel een opvolgend eigenaar geen vergoeding aan de Gemeente verschuldigd is ter zake van deze wijziging van het gebruik van de desbetreffende woning.*
- 9.3. *De ingevolge de eerste twee leden op Koper rustende verplichtingen zullen bij wege van een ten gunste van de Gemeente geldende kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingbeding indien de kwalitatieve verplichting niet rechtsgeldig zou zijn vastgelegd, in de akte van eigendomsoverdracht van de Bouwkavel aan de*

Koper zijn opgenomen opdat - voor zover van toepassing voor de desbetreffende woning(en) - ook een opvolgend eigenaar van een of meerdere ter plaatse van de Bouwkavel gerealiseerde woning(en) aan bedoelde verplichtingen zijn gebonden. Hierbij zal de in lid 1 bedoelde verplichting voor Kleinere Woningen zodanig komen te luiden dat het conform NEN 2580 te bepalen gebruiksoppervlak van deze Kleinere Woningen niet mag worden verkleind en dat het conform NEN 2580 te bepalen gebruiksoppervlak van iedere overige woning niet kleiner mag zijn dan 50 m². Indien een verplichting bij wege van een ten gunste van de Gemeente geldend kettingbeding wordt opgenomen in de akte van eigendomsoverdracht van de Bouwkavel aan de Koper zal de Gemeente Koper dan wel de opvolgend eigenaar ontslaan uit de verplichtingen van het kettingbeding wanneer Koper dan wel de opvolgend eigenaar aan de Gemeente heeft aangetoond dat zij de verplichting.. uit hoofde van dit artikel heeft doorgelegd naar de opvolgend eigenaar.

- 9.4. *Ingeval van overtreding van het bepaalde in het eerste, tweede en/of derde lid van dit artikel is de overtreder aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van EURO [redacted] = per overtreding en per dag dat de overtreding voortduurt, zulks onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van alle direct en indirecte schade."*

In het citaat met een hoofdletter aangegeven, uit de Koopovereenkomst geciteerde, begrippen zijn daarin als volgt gedefinieerd, woordelijk luidende:

"Kleinere Woning: Een woning met een gebruiksvloeroppervlak conform NEN 2580 tot 50 m².

Middenhuurwoningen: Huurwoningen waarvan de huurprijs excl. service-, energie- en andere bijkomende kosten bij aanvang van de periode van verhuur hoger is dan de jaarlijks wettelijk vast te stellen huurprijs-grens doch lager dan de bovengrens, welke bovengrens per 1 januari 2018 EURO 1.000,- bedroeg en vanaf 1 januari 2018 j. .- lijks wordt verhoogd met de consumentenprijsindex CPI Alle Huishoudens + 1,0%."

- 6.2 Partijen beogen - zoals ook is bepaald in de in artikel 6.1 geciteerde artikelen 7 en 9 uit de Koopovereenkomst - uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van artikel 6.1.

De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.

- 6.3 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van artikel 7 en/of artikel 9 van de Koopovereenkomst (zoals geciteerd in artikel 6.1) om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed, zullen overgaan op degenen die het Registergoed of een gedeelte daarvan verkrijgen.

Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die

Art. 10 lid 1 sub c
WOB,
Art. 10 lid 2 sub b
WOB,
Art. 10 lid 2 sub g
WOB

verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen.

6.4 De Koper (en diens rechtsopvolger(s)) zal/zullen:

- a. bij vervreemding van het Registergoed of van een gedeelte daarvan; of
- b. bij bezwaring van het Registergoed of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;

zijn/hun verplichtingen uit hoofde van dit artikel ten behoeve van Verkoper casu quo de Gemeente opleggen aan zijn/hun rechtsopvolger(s) en deze namens Verkoper casu quo de Gemeente aannemen.

6.5 Bij overtreding van het in dit artikel bepaalde is de overtreder aan de Gemeente de boete verschuldigd als in de desbetreffende, in artikel 6.1 aangehaalde bepalingen (te weten in de artikelen 7.5. en 7.6. respectievelijk in artikel 9.4.) vermeld.

6.6 Zoals opgenomen in het in artikel 6.1 geciteerde artikel 9.3. uit de Koopovereenkomst, zal de Gemeente Koper dan wel de opvolgend eigenaar ontslaan uit de verplichtingen van het kettingbeding wanneer Koper dan wel de opvolgend eigenaar aan de Gemeente heeft aangetoond dat zij de verplichtingen uit hoofde van bedoeld artikel 9 ('Exploitatie') heeft doorgelegd naar de opvolgend eigenaar.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 7

7.1 Voor wat betreft bijzondere bepalingen die op het Verkochte betrekking hebben en speciaal voor wat betreft erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar hetgeen voorkomt in de Verkrijgingsakte, woordelijk luidende:

"2. Bepalingen

Partijen zijn de Koopovereenkomst en de levering en aanvaarding aangegaan onder de bepalingen en bedingen vermeld in het Koopcontract en onder de hierna onder 2.1 te noemen Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan in het Koopcontract en/of de Akte niet is afgeweken, waaronder de hierna onder 2.2 te vermelden bijzondere bepalingen.

2.1. Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007)

De Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51527, nummer 49, en gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007.

De Stichting heeft bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen.

Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld:

"Artikel 10

Lasten en belastingen

- 10.1 Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar.
- 10.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet.

Artikel 13

Verplichtingen van de Eigenaar

- 13.1. De Eigenaar is verplicht:
- a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze of in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan;
 - b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;
 - c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;
 - d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;
 - e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed;
 - f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;
 - g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
 - h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieuraapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onro-

rende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.

- 13.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald. De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.

Artikel 14

Toestemmingen

- 14.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:
- a. te splitsen in appartementsrechten, of
 - b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
- 14.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:
- a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt;
 - b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.
- 14.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.
- 14.4. Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.

Artikel 19

Mededelingen

- 19.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.
- 19.2. Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen. De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:
- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;
 - b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.
- 19.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan."

2.2. Bijzondere Voorwaarden

Artikel 1

Enzovoorts.

Artikel 5

Planontwikkeling

De Marktpartij heeft het Bouwprogramma (zijnde de woningen, commerciële voorzieningen en parkeerplaatsen die ter plaatse van de Bouwkavel worden beoogd, waarvan de aantallen, oppervlaktes en doelgroepen (voor de woningen) en functies (voor de commerciële voorzieningen) zijn beschreven in het aan deze Akte gehechte document (*bijlage [...]*)) laten ontwikkelen en beoogt het Bouwprogramma te laten realiseren door de in het Koopcontract bedoelde Marktpartij of diens rechtsopvolger.

Artikel 6

Bestemming en Gebruik

De Onroerende Zaak is bestemd voor het in artikel 5 bedoelde Bouwprogramma en dient ook als zodanig gebruikt te worden.

Enzovoorts.

Artikel 8

Te verwerven percelen door de Gemeente ("Gronden Derden")

In het Koopcontract is onder meer het volgende opgenomen, woordelijk luidende:

"1. Koop en Verkoop van de Onroerende Zaak

1.1. De Gemeente verkoopt aan Koper de Onroerende Zaak, die de Onroerende Zaak van de Gemeente koopt, met inachtneming van het verder in de Koopovereenkomst bepaalde. De Onroerende Zaak is omschreven in de concept-leveringsakte, van welk concept een exemplaar als Bijlage 5 aan deze Koopovereenkomst is gehecht.

1.2. Partijen onderkennen dat de Gemeente (nog) niet over de eigendom van de Gronden Derden beschikt. De Gronden Derden maken onderdeel uit van het Openbaar Gebied. De Gemeente zal zich maximaal inspannen om de eigendom van de Gronden Derden te verwerven vóór de hierna in 4 beschreven datum van levering van de Onroerende Zaak aan Koper. De Gemeente zal daartoe onmiddellijk na ondertekening van deze Koopovereenkomst overleg (blijven) voeren met de eigenaar van de Gronden Derden teneinde bedoelde eigendom tijdig te verwerven. De Gemeente zal zich daarbij eveneens inspannen om van de desbetreffende eigenaar toestemming te verkrijgen voor de inrichting en instandhouding van het ter plaatse van de Gronden Derden gelegen deel van het Openbaar Gebied op de wijze zoals bepaald in artikel 9.1. De Gemeente zal Koper op de hoogte houden van dit overleg en haar inspanningen. Indien de Gemeente er niet in slaagt om de eigendom van de Gronden Derden te hebben verworven vóór de in lid 4 beschreven datum van levering, zal dit gedeelte van de Onroerende Zaak niet aan Koper worden overgedragen en wordt de in deze Koopovereenkomst beschreven verkoop en koop geacht te zijn ontbonden voor wat betreft de Gronden Derden. De overige in deze Koopovereenkomst neergelegde rechten en verplichtingen blijven wel van kracht, waaronder het bepaalde in artikel 9 omtrent de aanleg van het Openbaar Gebied. Indien de Gemeente er evenmin in is geslaagd om de hiervoor beschreven toestemming te verkrijgen geldt het bepaalde in artikel 9.2.

1.3. Op de Koopovereenkomst zijn van toepassing:

- a. De in deze Koopovereenkomst vermelde bepalingen.
- b. De als Bijlage 5 aangehechte concept-leveringsakte.
- c. De Algemene Voorwaarden, waarvan een exemplaar als Bijlage 6 aan deze Koopovereenkomst is gehecht, voor zover in deze Koopovereenkomst daarvan niet wordt afgeweken.

Ingeval van onderlinge tegenstrijdigheden tussen de hiervoor onder a, b en c genoemde voorwaarden, gaat a boven b en b boven c.

- 1.4. In afwijking van het bepaalde in artikel 8.1 van de Algemene Voorwaarden zal de Akte worden verleden binnen 2 weken nadat er sprake is van een onaantastbare Omgevingsvergunning voor de bouw van het Bouwprogramma."; en

9. Openbaar Gebied

- 9.1 Indien de Stichting of haar rechtsopvolger overgaat tot bebouwing van de Onroerende Zaak zal de Stichting tevens voor eigen rekening en risico (laten) zorgdragen voor de inrichting van het Openbaar Gebied conform het door de Gemeente ingevolge artikel 6.3. goedgekeurde Inrichtingsplan en met inachtneming van de Europese, nationale en gemeentelijke aanbestedingsregels. Het Openbaar Gebied dient uiterlijk drie maanden na bij oplevering van de laatste woning uit het Bouwprogramma gereed te zijn.
- 9.2 Indien de Gemeente er niet in is geslaagd om de eigendom van de Gronden Derden te verwerven en in eigendom over te dragen aan de Stichting en de Gemeente evenmin de in artikel 1.2. beschreven toestemming heeft verkregen voor de inrichting van het Openbaar Gebied, ziet het bepaalde in lid 1 uitsluitend op het gedeelte van het Openbaar Gebied dat wél in eigendom aan de Stichting is overgedragen. In dat geval zullen Partijen met elkaar in overleg treden over de oplossingsrichting."

Artikel 9

Aanbiedingsplicht ten behoeve van de Gemeente

In het Koopcontract is onder meer het volgende opgenomen, woordelijk luidende:

- "3.3. In aanvulling en/of afwijking van het bepaalde in de Algemene Voorwaarden zal in de akte van eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak aan de Stichting een aanbiedingsplicht ten behoeve van de Gemeente worden opgenomen, dit bij wijze van een kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingsbeding. Deze aanbiedingsplicht houdt in dat indien (1) de Marktpartij dan wel diens rechtsopvolger niet binnen 3 jaar plus de eventuele periode van verlenging tot maximaal zes maanden na juridische eigendomsverkrijging van de Bouwkavel door de Marktpartij is gestart met de bouw van het aldaar beoogde (in het kader van herontwikkeling mogelijk aangepaste) Bouwprogramma en (2) het als gevolg daarvan voor de Stichting geldende terugkooprecht ongebruikt is vervallen, de Marktpartij dan wel diens rechtsopvolger vervolgens binnen een periode van vier weken na het vervallen van dit recht de Bouwkavel aan de Gemeente te koop zal aanbieden tegen marktconforme prijs en voorwaarden.

Laatstgenoemde periode van vier weken wordt verlengd met zes maanden indien de Stichting, de Marktpartij en de Gemeente geen gebruik hebben gemaakt van de in de koopovereenkomst tussen de Stichting en de Marktpartij beschreven mogelijkheid om de periode van 3 jaar te verlengen met maximaal zes maanden.

Indien naar het oordeel van de Gemeente de door de Marktpartij dan wel haar rechtsopvolger

aangeboden prijs en/of voorwaarden niet marktconform zijn, zal de Gemeente zulks aan de Marktpartij dan wel haar rechtsopvolger berichten en zullen de Marktpartij resp. haar rechtsopvolger en de Gemeente gezamenlijk een onafhankelijk deskundige aanwijzen die in gezamenlijke opdracht van de Marktpartij resp. haar rechtsopvolger en de Gemeente advies zal uitbrengen over de marktconforme prijs en voorwaarden. Indien voornoemde partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de aanwijzing van de deskundige, zal ieder van hen zelf een onafhankelijk deskundige aanwijzen en zullen de aldus aangewezen deskundigen gezamenlijk een derde onafhankelijk deskundige aanwijzen. De drie aldus aangewezen deskundigen zullen vervolgens het hiervoor bedoelde advies uitbrengen over de marktconforme prijs en voorwaarden.

Als de Gemeente vervolgens schriftelijk heeft aangegeven niet bereid te zijn om de Bouwkavel tegen de door de deskundige(n) geadviseerde prijs en voorwaarden te kopen, staat het de Marktpartij dan wel diens rechtsopvolger vrij om de Bouwkavel aan een derde te verkopen tegen diezelfde prijs en voorwaarden. Indien de Marktpartij dan wel diens rechtsopvolger de Bouwkavel aan een derde wenst te verkopen tegen een voor de koper gunstigere prijs en/of voorwaarden dan aangeboden aan de Gemeente, zal de Marktpartij dan wel diens rechtsopvolger daartoe pas over kunnen gaan nadat de Gemeente schriftelijk te kennen heeft gegeven dat zij ook niet tegen die gunstigere prijs en voorwaarden tot aankoop wenst over te gaan.

Deze aanbiedingsregeling blijft gelden totdat de Bouwkavel aan een derde dan wel de Gemeente is verkocht en geleverd en wordt door middel van een kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingbeding, op straffe van verbeurte aan de Gemeente van boetes opgenomen in de akte van levering van de Onroerende Zaak aan de Stichting (en vervolgens de akte van levering van de Bouwkavel aan de Marktpartij). Overtreding van deze aanbiedingsregeling leidt tot verbeurte aan de Gemeente van een niet voor rechterlijke matiging vatbare boete ter grootte van EURO [redacted] euro per overtreding vermeerderd met EURO [redacted] = euro per dag dat de overtreding voortduurt, zulks onverminderd het recht op vergoeding van schade."

Artikel 10

Woningprogramma

In het Koopcontract is onder meer het volgende opgenomen, woordelijk luidende:

- "3.4. In aanvulling en/of in afwijking van de Algemene Voorwaarden zal in de akte van eigendomsoverdracht aan de Stichting eveneens een kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingbeding worden opgenomen ten behoeve van Kleinere Woningen. Deze regeling houdt in dat van het ter plaatse van de Bouwkavel te realiseren totaal aantal woningen niet meer dan 20% een Kleinere Woning zal zijn. Deze verplichting zal zodanig komen te luiden dat het conform NEN 2580 te bepalen gebruiksoppervlak van deze Kleinere Woningen niet mag worden verkleind en dat het conform NEN 2580 te bepalen gebruiksoppervlak van iedere overige woning niet kleiner mag zijn dan 50 m².
- 3.5. Voorts zal, eveneens in aanvulling en/of afwijking van de Algemene Voorwaarden, in de akte van eigendomsoverdracht aan de Stichting een kwalitatieve verplichting respectievelijk kettingbeding worden opgenomen ten behoeve van middenhuursegment. Deze regeling houdt in dat minimaal 20% van de ter plaatse van de Bouwkavel te realiseren totaal aantal woningen door de Marktpartij aangewezen wordt als Middenhuurwoning en als zodanig door de eigenaar ervan zal worden geëxploiteerd. De Marktpartij zal aan de Gemeente opgave doen van de aldus aangewezen woningen,

Art. 10 lid 1 sub c
WOB,
Art. 10 lid 2 sub b
WOB,
Art. 10 lid 2 sub g
WOB

zulks bij gelegenheid van het ter goedkeuring aanbieden van het D.O. Iedere Middenhuurwoning dient minimaal 15 jaar na oplevering door de eigenaar ervan als zodanig te worden geëxploiteerd. Desgevraagd zal de eigenaar ervan aan de Gemeente schriftelijk opgave verstrekken van de wijze van verhuur van deze woningen. Na het verstrijken van de hiervoor genoemde periode van 15 jaar kan een Middenhuurwoning als reguliere woning worden verhuurd dan wel worden verkocht, in welk geval de eigenaar ervan geen vergoeding aan de Gemeente verschuldigd is ter zake van deze wijziging van het gebruik van de desbetreffende woning.

- 3.6. Ingeval van overtreding van de hiervoor in lid 4 en/of lid 5 genoemde regelingen is de overtreder aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van EURO [REDACTED] = per overtreding en per dag dat de overtreding voortduurt, zulks onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van alle directe en indirecte schade. De in lid 4 en/of lid 5 genoemde kettingbedingen zullen zodanig komen te luiden dat de Gemeente de Marktpartij dan wel de opvolgend eigenaar zal ontslaan uit de verplichtingen van het kettingbeding wanneer de Marktpartij dan wel de opvolgend eigenaar aan de Gemeente heeft aangetoond dat zij de verplichtingen uit hoofde van de hiervoor in de leden 4, 5 en dit lid 6 genoemde regelingen heeft doorgelegd naar de opvolgend eigenaar."

Artikel 11

Derdenwerking

- 11.1 Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van (of aangehaald in) de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 11.2 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van (of aangehaald in) de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen. Meer specifiek geldt dit ten aanzien van de hiervoor uit het Koopcontract geciteerde artikelen 3.3. (aanbiedingsregeling), 3.4. (regeling Kleine Woningen) en 3.5. (regeling Middenhuurwoningen).
- 11.3 De Eigenaar zal:
- a. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;
- zijn verplichtingen uit hoofde van (of aangehaald in) de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen.
- 11.4 De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft de Onroerende Zaak met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing, tenzij bij de desbetreffende bepalingen zelf een (afzonderlijke) boete is vermeld

(zoals in artikel 8 het geval is). In dat geval is genoemde (afzonderlijke) boete van toepassing."

- 7.2 Het in het citaat uit de desbetreffende Koopovereenkomst geciteerde begrip "Marktpartij" is daarin als volgt gedefinieerd, woordelijk luidende:

"Marktpartij: de partij waarmee de Stichting een koopovereenkomst heeft gesloten ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma ter plaatse van de Bouwkavel."

Daarmee wordt AM B.V. (Koper) bedoeld.

- 7.3 Voor zover Verkoper overeenkomstig deze bepalingen verplicht is deze op te leggen aan Koper, doet hij dat bij deze en aanvaardt Koper deze verplichtingen. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten door Verkoper ten behoeve van die derden aanvaard, met dien verstande dat ten aanzien van Koper de 'voorwaardelijke bouwplicht' (als bedoeld in artikel 7.1. van de Koopovereenkomst) geldt.
- 7.4 Ten aanzien van het Verkochte zijn publiekrechtelijke beperkingen (Landelijke Voorziening) ingeschreven in de Openbare Registers, te weten:

- Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming; en
- Besluit op grond van artikel 110 | Wet geluidhinder gedeeltelijk.

Te dezen wordt verwezen naar het bericht "Eigendomsinformatie" van het Kadaster de dato heden, waarvan een kopie aan deze Akte is gehecht (bijlage 3).

J.

[Noot: Zo nodig te updaten en te completeren aan de hand van de uiteindelijke kadastrale berichten "Eigendomsinformatie"]

VAN KRACHT BLIJVEN KOOPOVEREENKOMST

Artikel 8

Het bepaalde in de Koopovereenkomst en hetgeen eventueel verder vóór het passeren van deze akte tussen Partijen is overeengekomen blijven van kracht, voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Artikel 9

- 9.1 Wegens de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd, aangezien het Verkochte een "bouwterrein" vormt als bedoeld in artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 9.2 Ter zake van de verkrijging van het Verkochte wordt door de Koper een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien wegens de levering omzetbelasting is verschuldigd en het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt, zodat de verschuldigde overdrachtsbelasting nihil bedraagt.

AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN

Artikel 10

Art. 10 lid 2 sub g WOB

Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan iedere (kandidaat-)notaris en/of notarieel medewerker werkzaam ten kantore van [REDACTED] zowel tezamen als ieder hunner afzonderlijk, om voor zoveel nodig namens hem mee te werken aan afstand van hypotheekrechten en van alle gelijktijdig met die hypotheekrechten gevestigde pandrechten voor zover deze thans

nog ten laste van anderen dan Koper op het Verkochte mochten zijn ingeschreven en te dier zake al datgene meer te verrichten wat ter zake nodig mocht blijken te zijn.

WOONPLAATSKEUZE

Artikel 11

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

[VOLMACHT[EN]

Artikel 12

./ Van voormelde volmacht op de comparant sub 1 genoemd blijkt uit [...] onderhandse akte van volmacht, welke onmiddellijk na het passeren (in kopie) aan deze akte zal worden gehecht (bijlage 4).

./ Van voormelde volmacht op de comparant sub 2 genoemd blijkt uit [...] onderhandse akte van volmacht, welke onmiddellijk na het passeren (in kopie) aan deze akte zal worden gehecht (bijlage 5).]

SLOTBEPALING

Artikel 13

De in hoofdletters gestelde kopjes dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze akte en Verkoper noch Koper kan daaraan enig recht ontlenen.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld.

Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, hebben zij verklaard van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om

