Dossiernummer 149996.01/

MODELAKTE VAN LEVERING MET VESTIGING OPSTALRECHT/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN ERFDIENSTBAARHEID D.D. 17 maart 2023

Heden @,
om @,
verschenen voor mij, mr. @, notaris met plaats van vestiging @:

1. @
   te deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   de heer GERT JAN METSELAAR, werkzaam ten kantore van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard, met als adres Voorweg 25a te 2988 CG Ridderkerk, geboren te Hoogeveen op vijftien maart negentienhonderd éénenzestig, gehuwd;

   bij het verlenen van de volmacht handelend als volledig gevolmachtigde/directeur van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Openbaar Lichaam op basis van gemeenschappelijke regeling:
   GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING NIEUW REIJERWAARD, kantoorhoudende te 2988 CG Ridderkerk, Voorweg 25a, postadres: Postbus 4010, 2980 GA Ridderkerk, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 54921074, ter uitvoering van het besluit van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard de dato @ krachtens artikel 20.4 van de Gemeenschappelijke regeling rechtsgeldig vertegenwoordigende;
   hierna genoemd: verkoper of GRNR;
2. @
   hierna @ genoemd: koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

CONSIDERANS

- Het hierna omschreven registergoed maakt deel uit van het Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard;
- De GRNR heeft tot doel, het ontwikkelen en realiseren van dat bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard met de daarbij horende ontsluiting en het daarbij horende groen;
- De GRNR daartoe de gronden van bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard verkoopt aan daartoe geïnteresseerde partijen;
- Koper heeft aangegeven thans tot aankoop van het hierna omschreven verkochte te willen overgaan,
- Partijen verklaren bekend te zijn met het Didam-arrest (Hoge Raad-arrest van zesentwintig november tweeduizend éénentwintig, ECLI:NL:HR:2021:1778). In dit arrest oordeelde de Hoge Raad dat op grond van artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt, niet mag worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Tot de regels van

publiekrecht behoren de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moet nemen. Tot die beginselen behoort ook het gelijkheidsbeginsel.
Het gelijkheidsbeginsel brengt mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

- Voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst is het voornemen tot het aangaan van de koopovereenkomst gepubliceerd op @ op de website van GRNR.
- In verband met het Didam-arrest verklaart GRNR:
  1. Dat zij kennis heeft genomen van het Didam-arrest;
  2. Dat zij heeft voldaan aan de vereisten die voortvloeien uit het Didam-arrest. Van deze verklaring blijkt uit de aan deze akte gehechte volmacht;
  3. Jegens de wederpartij en zijn rechtverkrijgenden in te staan voor de juistheid van deze verklaring en er tevens voor in te staan dat de in deze akte opgenomen rechtshandeling niet nietig of vernietigbaar is wegens strijd met het bepaalde in artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 3:40 Burgerlijk Wetboek.

<u>LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK</u>

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, gedateerd @, aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij dezen aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft:

Kavel XXX, bestaande uit een perceel bouwgrond, gelegen aan de @ te Ridderkerk, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk, sectie D, nummer@s @ en @, respectievelijk groot @, @ en @;
@geheel of gedeeltelijk belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen @en geheel of gedeeltelijk belast met opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van de Gemeente Ridderkerk;

hierna ook te noemen: het verkochte, door koper te gebruiken als grond voor bedrijfsdoeleinden.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Partijen zijn overeengekomen dat het gebouw op het verkochte dient te voldoen aan:

- Het inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, vastgesteld door de Provincie Zuid-Holland op twaalf november tweeduizend veertien; en
- Het Beeldkwaliteitplan Nieuw Reijerwaard.

@(Hetgeen inmiddels is gebleken uit de door de gemeente Ridderkerk afgegeven omgevingsvergunning.)
Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico het perceel grond te bebouwen ten dienste van de bestemming bedrijventerrein.
Koper is verplicht om het bedrijfsgebouw te gebruiken voor bedrijfsdoeleinden conform het inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard.
Koper is verder verplicht om zich te houden aan de voorwaarden zoals zijn voorgeschreven in de memo Voorwaarden Bouwperiode.
@***indien van toepassing*** Koper is ermee bekend dat het zakelijk recht ten behoeve van de N.V. Nederlandse Gasunie onder meer betekent dat koper voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden overleg dient te voeren met de Gasunie.
De koper zal de overlast tijdens de bouw voor derden, zoveel als in redelijkheid mogelijk is, beperken.
Inrichting van het werkterrein dient plaats te vinden op het verkochte.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4 op @ in deel @ nummer @, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op @ verleden voor notaris @, met plaats van vestiging @;

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt **@**, **exclusief Belasting Toegevoegde Waarde, derhalve @ inclusief Belasting Toegevoegde Waarde**, welk bedrag door koper is voldaan als volgt:

@- gedeeltelijk, in de vorm van een @voorreserveringsvergoeding@reserveringsvergoeding en wel voor een bedrag groot @ exclusief Belasting Toegevoegde Waarde, derhalve @ inclusief Belasting Toegevoegde Waarde, door een rechtstreekse storting door koper, op rekening van verkoper; en
- gedeeltelijk, door storting op een rekening van de notaris van een bedrag groot @ exclusief Belasting Toegevoegde Waarde, derhalve @ inclusief Belasting Toegevoegde Waarde.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.
Voormelde overeenkomst van koop en levering is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht en de belastingen, zijn voor rekening van koper.
2. De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper. Deze is in voormelde koopprijs begrepen.

Terzake is omzetbelasting verschuldigd, aangezien er sprake is van een levering van percelen bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   @c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   @c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
   @d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
   @d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
   @e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
   @e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat (bouwrijp, zoals bedoeld in artikel 1 van de Algemene Voorwaarden) waarin het zich thans bevindt, conform de vooropname, waarvan partijen verklaren een proces-verbaal te hebben ontvangen.
4. Het kavelpeil is afgewerkt conform de huidige bouwrijpe staat. Indien de grondbalans niet sluit, dient de koper voor eigen rekening en risico de overtollige grond af te voeren.
5. Verkoper zal de omgeving nabij het verkochte woonrijp maken, conform de uitgangspunten in het Handboek Openbare Ruimte de dato twaalf november tweeduizend vijftien, met de inhoud waarvan koper genoegzaam bekend is, nadat het betreffende deelgebied van het bedrijventerrein geheel is opgeleverd en/of er naar oordeel van verkoper geen bouwverkeer meer zal plaatsvinden.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder 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 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. 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.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

a. dat verkoper bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
b. dat het verkochte thans geheel vrij van huur/pacht of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd wordt geleverd; dat het verkochte evenmin zonder recht of titel in gebruik is bij derden;
c. dat het verkochte niet betrokken is in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
d. dat er voor verkoper ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
e. dat op het verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst onder meer nog gegarandeerd dat:

f. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
g. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat er een verplichting bestond om het verkochte aan de gemeente te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Verkoper verklaart:
dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het hiervoor sub f en g gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Bodemgesteldheid

Artikel 6

Het verkochte zal worden afgeleverd milieu- en civieltechnisch in een zodanige staat dat het verkochte geschikt is voor de bestemming bedrijfsdoeleinden, welke staat volgens partijen is gebleken uit de Bodemgeschiktheidsverklaring, waaruit niet blijkt dat de grond of het grondwater dusdanig verontreinigd is dat deze verontreiniging voor koper redelijkerwijze niet aanvaardbaar is te achten.
Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar @
waarin woordelijk staat vermeld:
@
Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en ander bij dezen door koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREIN NIEUW REIJERWAARD
Partijen zijn in genoemde koopovereenkomst overeengekomen dat op het verkochte van toepassing zijn de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard zoals vastgesteld in de vergadering van het dagelijks bestuur van 17 maart 2021 (besluitnummer 0321), waarvan koper verklaart een kopie te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en welke verkoopvoorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken. Speciaal wordt nog verwezen naar de in voormelde voorwaarden opgenomen artikelen, woordelijk luidende als volgt:
Artikel 13 Verplichtingen van de Koper
13.1. De Koper is verplicht:

a. *de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven;*
b. *parkeergelegenheid op de Onroerende Zaak aan te leggen en te onderhouden conform de Bouwvergunning;*
c. *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;*
d. *de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;*
e. *de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;*
f. *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 Koper 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 Koper kan zijn, zal door de GRNR naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Koper worden vergoed;*
g. *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 GRNR op te volgen; indien er schade ontstaat en de Koper binnen één maand na daartoe door de GRNR te zijn gemaand deze*

schade niet herstelt, zal de GRNR zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn deze zelf te herstellen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Koper en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de GRNR deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;

h. de kavel gedurende de periode tussen juridische levering en de start van de bouw het braakliggend perceel te onderhouden (bijvoorbeeld maaien) en dusdanig in te richten, zodat de verkoopbaarheid van (de overige kavels van) het bedrijventerrein niet wordt geschaad; indien de Koper binnen één maand na daartoe door de GRNR te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de GRNR zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn deze kavel te ontruimen c.q. maaien; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Koper en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de GRNR deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;

i. de Onroerende Zaak ten genoegen van de GRNR af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Koper binnen één maand na daartoe door de GRNR te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de GRNR 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 Koper en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de GRNR deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;

Artikel 14 Hoofdelijkheid en vertegenwoordiging

14.1. Indien als Koper van de Onroerende zaak meer dan één natuurlijke persoon of rechtspersoon staan genoemd, dan zijn zij hoofdelijk jegens de GRNR verbonden voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van het in de koopovereenkomst bepaalde.

14.2. Indien de Koper uit twee of meer rechtspersonen bestaat of komt te bestaan, wijzen deze rechtspersonen één van hen als vertegenwoordiger aan. Een dergelijke aanwijzing dient terstond aan de GRNR te worden meegedeeld.

14.3. Een wijziging in de vertegenwoordiging moet onverwijld aan de GRNR worden meegedeeld.

Artikel 15 Derdenwerking

15.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de na Tijdstip van Verlijden nog toepasselijke voorwaarden van deze Algemene Voorwaarden. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.

15.2. Bij juridische levering van de Bouwgrond zal uitdrukkelijk in de akte van levering worden bedongen dat de verplichtingen van een Partij ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. bij wijze van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek Is het opleggen van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wettelijk niet toegestaan, dan wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn.

15.3. De Koper 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 de Akte ten behoeve van de GRNR opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de GRNR laten aannemen zulks op straffe van een zonder tussenkomst van de rechter terstond opeisbare boete van € 100.000,00 bij verzuim van de alsdan verkopende partij;. Het boetebedrag zal vanaf Tijdstip van Verlijden tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI), tenzij het bedrag lager zou worden in welke geval aanpassing achterwege blijft. Indien het centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door GRNR.

Artikel 16 Boetebepaling

16.1. Indien de Koper in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de GRNR hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft, te weten:

a. tien procent van de Koopprijs; dan wel

b. € 1500 voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt; zulks ter keuze van de GRNR.

Artikel 21 Anti-speculatiebeding

21.1 Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de GRNR verboden om binnen vijf (5) jaar na juridische levering het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of anderszins aan derden in gebruik af te staan. Onder vervreemding in deze bepaling wordt mede begrepen het uitgeven in erfpacht, het vestigen van andere zakelijke rechten met uitzondering van hypotheek alsmede het inbrengen in maat- en/of vennootschappen.

21.2. Aan de hiervoor in lid 1 genoemde schriftelijke toestemming kan de GRNR nadere voorwaarden verbinden.

21.3. Het hiervoor in lid 1 genoemde verbod tot vervreemding, verhuur of gebruik door een derde geldt niet als de op het verkochte te stichten bebouwing volledig is opgeleverd en in gebruik is genomen conform de Bouwvergunning.

VESTIGING/AANVAARDING KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING

In navolging op hetgeen hiervoor is bepaald in de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, komen de verkoper en koper, ten aanzien van bovenstaande verplichtingen, waar mogelijk, als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, zodat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Is het opleggen van genoemde kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252

van het Burgerlijk Wetboek wettelijk niet toegestaan, dan wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn.
De koper zal:
a. bij vervreemding van het verkochte of van een gedeelte daarvan; of
b. bij bezwaring van het verkochte of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;
zijn verplichtingen uit hoofde van het bovenstaande ten behoeve van de verkoper opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de verkoper laten aannemen zulks op straffe van een zonder tussenkomst van de rechter terstond opeisbare boete van ÉÉNHONDERDDUIZEND EURO (€ 100.000,00) bij verzuim van de alsdan verkopende partij;
Het boetebedrag zal vanaf het tijdstip van het verlijden van de onderhavige akte tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI), tenzij het bedrag lager zou worden in welk geval aanpassing achterwege blijft. Indien het centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door verkoper.
Boetebepaling
Indien de koper in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de verkoper hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft, te weten:
a. tien procent van de koopprijs; dan wel
b. ÉÉNDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 1.500,00) voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt; zulks ter keuze van de verkoper.

VESTIGING/AANVAARDING KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING MET BETREKKING TOT HET "DIDAM-ARREST"

Ter uitvoering van voormelde Koopovereenkomst, komen de GRNR en Koper, waar mogelijk, als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek de navolgende verplichting overeen, zodat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
Is het opleggen van de hierna genoemde kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wettelijk niet toegestaan, dan wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn.
Uitleg
Conform hetgeen GRNR in de considerans heeft verklaard, is er voor onderhavige levering, naar de overtuiging van GRNR, volledig voldaan aan de thans gestelde vereisten die voortvloeien uit het in de considerans uitgebreid omschreven Didam-arrest. Partijen onderkennen derhalve dat op het moment van ondertekenen van voormelde Koopovereenkomst, de gevolgen van dit arrest onduidelijk zijn. Mocht

later blijken dat hetgeen in het Didam-arrest of latere gerechtelijke uitspraken is bepaald het ertoe maken dat voormelde Koopovereenkomst in rechte aantastbaar is, komen partijen het navolgende overeen:

Verplichting

De Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) is verplicht de eventuele schade en alle gevolgen te dulden waarvoor GRNR mogelijk aangesproken zou kunnen worden, welke betrekking hebben op hetgeen is bepaald in het Didam-arrest, althans van latere jurisprudentie ter zake van de verplichting tot het bieden van mededingingsruimte bij het aangaan van de onderliggende privaatrechtelijke overeenkomsten terzake het verkochte.

De Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) vrijwaart de GRNR, zowel in als buiten rechte, derhalve tegen alle (financiële) gevolgen van aanspraken van derden welke in enig verband staan met of voortvloeiend uit de inhoud van het arrest van de Hoge Raad van zesentwintig november tweeduizend éénentwintig (ECLI:NL:HR:2021:1778) en de uitvoering van verplichtingen uit voormelde Koopovereenkomst terzake het verkochte.

Kettingbeding

De Koper zal:

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

zijn verplichtingen uit hoofde van het bovenstaande ten behoeve van de GRNR opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de GRNR laten aannemen zulks op straffe van een zonder tussenkomst van de rechter terstond opeisbare boete van ÉÉNHONDERDDUIZEND EURO (€ 100.000,00) bij verzuim van de alsdan verkopende partij;

Het boetebedrag zal vanaf het tijdstip van het verlijden van de onderhavige akte tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI), tenzij het bedrag lager zou worden in welk geval aanpassing achterwege blijft. Indien het centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door GRNR.

Boetebepaling

Indien de Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de GRNR hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft, te weten:

a. tien procent van de koopprijs; dan wel
b. ÉÉNDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 1.500,00) voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt; zulks ter keuze van de GRNR.

@VESTIGING RECHT VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN RIOLERING

Koper en verkoper zijn in genoemde koopovereenkomst overeengekomen om een recht van opstal te vestigen conform het hierna bepaalde:
Verkoper bedingt – en koper verleent aan en vestigt ten behoeve van de verkoper een altijddurend en onopzegbaar zakelijk recht als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, op een @strook/stroken grond ter breedte van @(@) meter aan weerszijden vanuit het hart van de riolering, op/in de kadastrale percelen gemeente Ridderkerk, sectie D, nummer@s @ en @, hierna te noemen: de grond, zoals op de aan deze akte te hechten tekening schetsmatig is aangegeven en waarvoor geen kadastrale uitmeting wordt verlangd.
Verkoper aanvaardt het hiervoor bedoelde recht van opstal.
Verkoper is aan koper geen vergoeding verschuldigd wegens de vestiging van het recht van opstal.
Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

1. Het zakelijk recht houdt in, dat de verkoper gerechtigd is de grond voor zover nodig te gebruiken of te doen gebruiken voor het daarin leggen, hebben, onderhouden en weer wegnemen van rioleringsbuizen voor (druk)riolering, met inbegrip van eventueel aanwezige inspectieputten, aansluitingen en perspomp dan wel pompgemaaltje. Voorts het recht van toegang voor het onderzoeken en in stand houden van deze rioleringsbuizen en gemaal voor drukriolering, met inbegrip van eventueel aanwezige inspectieputten, aansluitingen en perspomp, herstel, vernieuwing en omlegging daaronder begrepen.
   Het recht houdt mede in, dat de verkoper bevoegd is om het werk te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van de verkoper onderhouds-, herstel-of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, de verkoper en door haar aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de grond met de nodige materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met wederpartij casu quo gebruiker te bepalen wijze.
2. Bij het uitoefenen van het recht zal de verkoper rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, huurder(s) of andere rechtmatige gebruikers en het gebruik van de grond niet meer belemmeren dan strikt noodzakelijk is; de verkoper is voorts gehouden na alle werkzaamheden aan de riolering de grond zoveel mogelijk in de oude toestand te brengen.
3. De eigenaar zal een zodanig gebruik van de grond maken, dat de uitoefening van het aan de verkoper verleende recht niet wordt belemmerd en de eigenaar staat er voor in, dat buiten de eventuele pachter(s) en/of huurder(s) op het moment van de vestiging van het zakelijk recht, derden ten aanzien van de grond of een gedeelte daarvan geen rechten kunnen doen gelden of zullen kunnen doen gelden welke de uitoefening van de door de verkoper bedongen rechten kunnen belemmeren. Indien na de vestiging van het zakelijk recht derden krachtens toedoen of gedogen van de eigenaar de gebruiks- en genotsrechten verkrijgen op de grond of een gedeelte daarvan, is de eigenaar verplicht voordat dit gebruik of genot een aanvang heeft genomen, deze derden van de inhoud van het zakelijk recht in kennis te stellen. De eigenaar

zal zich bij het verlenen van rechten aan derden onthouden van al datgene waardoor inbreuk op het zakelijk recht zou worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.

4. De verkoper zal eventuele schade als gevolg van de uitoefening van het zakelijk recht steeds zo spoedig mogelijk na constatering van die schade, dan wel na beëindiging der werkzaamheden, voor haar rekening herstellen en de grond zoveel mogelijk in de oude toestand terug brengen.
5. Binnen de aangegeven zakelijk rechtstrook mogen geen:
   - bomen of diepwortelende heesters worden geplaatst;
   - bouwwerken en/of overige grondbelastende zaken, zoals grond ter ophoging van het terrein, worden geplaatst;
   - afwateringssloten en greppels worden gegraven;
   - graafwerkzaamheden dieper dan één meter onder het maaiveld worden verricht en ook geen voorwerpen dieper dan vijftig centimeter in de grond worden geplaatst.
6. De verkoper kan van het bepaalde in lid 5 ontheffing verlenen onder eventueel nader te stellen voorwaarden.
7. De verkoper zal haar rechten en verplichtingen uit de vestiging van het zakelijk recht als bedoeld in lid 1 kunnen overdragen aan een derde.
8. Bedoeld zakelijk recht eindigt zodra de verkoper dit opzegt. Opzegging geschiedt doordat de verkoper de eigenaar schriftelijk mededeelt, dat van het recht geen gebruik meer zal worden gemaakt. Bij beëindiging als hiervoor bedoeld zullen de rioleringsbuizen en de duiker met inbegrip van eventueel aanwezige inspectieputten en aansluitingen ter plaatse worden gelaten en om niet eigendom van de grondeigenaar worden.

@VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Koper en verkoper zijn vervolgens in genoemde koopovereenkomst overeengekomen om een erfdienstbaarheid te vestigen conform het hierna bepaalde:

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt koper ten laste van dat gedeelte van de dienende erven waarop het van toepassing is, onderdeel van het verkochte met de kadastrale percelen gemeente Ridderkerk, sectie D, nummer@s @, @ en @, hierna @tezamen te noemen: het dienende erf, de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid. Verkoper aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van de bij hem in eigendom verblijvende gronden, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk, sectie D, nummer@s @, @ en @, hierna tezamen te noemen: het heersende erf.

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

Artikel 1

Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid van inankering om, als eigenaar van het dienende erf, te dulden dat, ten aanzien van de op het heersende erf te bouwen of gebouwde keerwand, een gedeelte van de fundering in het dienende erf is gelegen en niets te doen of nalaten om schade aan de keerwand te voorkomen. Genoemde

keerwand is op een aan deze akte gehechte tekening schetsmatig aangegeven.

Artikel 2

Bepalingen

a. Verkoper is gerechtigd om van het dienende erf te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voor zover zulks naar het oordeel van de verkoper noodzakelijk is, voor het uitvoeren van werkzaamheden in verband met onderhoud of vervanging van de keerwand, welk recht mede omvat om over het dienende erf te komen en te gaan ten behoeve van het vorenstaande. Koper zal verkoper daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar hiervoor omschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn dan wel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.
b. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de verkoper de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met koper en/of (een) eventuele andere rechthebbende(n) van het dienende erf.
c. Bij de uitoefening van het recht zal de verkoper zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de koper of haar rechtsopvolger en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
d. De verkoper is verplicht in overleg met de koper of haar rechtsopvolger of, na uitvoering van de hiervoor genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand van voor uitvoering van de werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

VESTIGING/AANVAARDING KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING 'REALISATIE, EXPLOITATIE EN INSTANDHOUDING TANKSTATION EN TRUCKPARKING'

Koper en verkoper zijn vervolgens in genoemde koopovereenkomst de navolgende verplichting overeengekomen, woordelijk luidende:

Artikel 10 Verplichting tot realisatie, exploitatie en instandhouding tankstation en truckparking

1 Koper is verplicht om op het perceel grond een tankstation en truckparking met minimaal 150 parkeerplaatsen te realiseren, exploiteren en instandhouden, een en ander geheel conform de eisen:

-
-

Artikel * Boetebeding (tevens kettingbeding)

1. Bij elke niet-nakoming, niet behoorlijke nakoming of overtreding van één of meerdere verplichtingen, voortvloeiende uit het bepaalde in artikel 10 Verplichting tot realisatie, exploitatie en instandhouding tankstation en truckparking is Koper een, zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

Met opmerkingen [BT(dFa1]: De voorwaarden/eisen uit de bijlage bij de koopovereenkomst dienen separaat ingevoegd te worden.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Verkeerd-om: 0,75 cm, Tabstops: Niet op 1,5 cm

wordt, zulks ter keuze van de GRNR,een en ander met inachtneming van het bepaalde verder in dit artikel;

2. *Het bedrag van de boete vermeld in vorige lid van dit artikel zal vanaf de dag waarop de Koopovereenkomst is gesloten tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks: Alle huishoudens 2015=100. , tenzij het bedrag daardoor lager zou worden. In dat geval blijft aanpassing achterwege.*
   Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door GRNR.
3. *De aldus te indexeren boete dient door de verzuimende partij binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de GRNR aan de GRNR te worden voldaan.*
4. *Bij niet tijdige betaling komen alle gerechtelijke proces- en executiekosten alsmede de wettelijke rente en buitengerechtelijke inningkosten voor rekening van de verzuimende partij.*

Artikel * Derdenwerking. Kettingbeding.

1. *Alle verplichtingen van een partij ten opzichte van de andere partij uit hoofde van artikel 10 'Verplichting tot realisatie, exploitatie en instandhouding tankstation en truckparking' van deze Koopovereenkomst worden hierbij tevens, indien en voor zover mogelijk, als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 BW, over en weer, overeengekomen en derhalve zullen deze bepalingen overgaan op:*
   a. *de (beperkt) gerechtigden en/of bevoegde gebruikers van het Verkochte en/of de daarop gerealiseerde opstallen, en;*
   b. *al degenen die – al dan niet (een) gedeelte(n) van – het Verkochte en/of de daarop gerealiseerde opstallen zal/zullen verkrijgen , hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.*
2. *Is het opleggen van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wettelijk niet toegestaan, dan wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn.*
   Koper en zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere en algemene titel zijn jegens de Verkoper en Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. verplicht om bij iedere (gedeeltelijke) overdracht of overgang van het Verkochte en/of de daarop gerealiseerde opstallen de in artikel 10 van de Koopovereenkomst genoemde verplichtingen ter zake van het Verkochte aan die verkrijger(s) als kettingbeding (woordelijk) op te leggen en namens Verkoper te aanvaarden, zulks als zodanig dat ook deze verkrijger alsmede alle toekomstige verkrijgers aan de betreffende verplichting(en) gebonden zijn.
   Het voorgaande op verbeurte door Koper en iedere volgende verkrijger die verzuimt te doen opnemen, op te leggen, te bedingen en aan te nemen, van een zonder tussenkomst van de rechter, direct opeisbare boete ter grootte van € 1.000.000,00 (zegge: één miljoen euro), onverminderd de bevoegdheid van Verkoper en/of Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. om

daarnaast nakoming en/of eventueel schadevergoeding te vorderen.

3. *Het bedrag van de boete vermeld in vorige lid van dit artikel zal vanaf de dag waarop de Koopovereenkomst is gesloten tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks: Alle huishoudens 2015=100., tenzij het bedrag daardoor lager zou worden. In dat geval blijft aanpassing achterwege.*
   Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door GRNR of haar rechtsopvolger.
4. *De aldus te indexeren boete dient door de verzuimende partij binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de GRNR of haar rechtsopvolger aan de GRNR of haar rechtsopvolger te worden voldaan.*
5. *Bij niet tijdige betaling komen alle gerechtelijke proces- en executiekosten alsmede de wettelijke rente en buitengerechtelijke inningkosten voor rekening van de verzuimende partij.*

Artikel * Derdenbeding.

1. *Het bepaalde in de Koopovereenkomst betrekking hebbende op Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. moet worden beschouwd als een derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW, dat ten behoeve c.q. ten gunste van de coöperatie: Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. wordt gemaakt. Dit beding is onherroepelijk voor Koper en is – respectievelijk zal – door de Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. (worden) aanvaard.*

VESTIGING/AANVAARDING KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING ‘ VERDERE VERPLICHTINGEN’

Koper en verkoper zijn vervolgens in genoemde koopovereenkomst de navolgende verplichtingen overeengekomen, woordelijk luidende:

Artikel * ***Verdere verplichtingen

1. De Verkoper zal bij verkoop van het Verkochte en de daarop te realiseren opstal de Koper of haar rechtsopvolger ten behoeve van de GRNR of haar rechtsopvolger de volgende verplichtingen opleggen:
*INDIEN VAN TOEPASSING*** I. de verplichting de door GRNR ***te realiseren//***gerealiseerde hardhouten beschoeiing te onderhouden zoals aangegeven op de Verkooptekening in goede staat te houden alsmede in stand te houden.*
*** INDIEN VAN TOEPASSING *** II. de verplichting de op het Verkochte aanwezige drain zoals aangegeven op de Verkooptekening te onderhouden en in stand te houden.*
*** INDIEN VAN TOEPASSING *** III. de verplichting ten behoeve van de op het Verkochte aanwezige risico-contour windmolen (valt onder de veiligheidszone windturbine in het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard) zoals aangegeven op de Verkooptekening medewerking te verlenen aan het vestigen van een opstalrecht met erfdienstbaarheden ten behoeve van de realisatie van de windturbine.**Artikel***

**** ***Verplichtingen Parkmanagement***

1. *Koper is jegens de GRNR of haar rechtsopvolger verplicht lid te worden van de coöperatie Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A., welke coöperatie is opgericht ten behoeve van het parkmanagement van Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Koper verklaart de volgende stukken te hebben ontvangen:*
   - de akte van oprichting d.d. 20 april 2021 inclusief statuten
   - het parkreglement (versiedatum @),
   - de menukaart voor leden (versiedatum @).
2. *Koper is daarbij verplicht tot betaling aan Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. van:*
   - De jaarlijkse bijdrage; en
   - Een vergoeding voor facultatief afgenomen optionele pakketten.
   De hoogte van de jaarlijkse bijdrage en de vergoeding voor de facultatief af te nemen pakketten wordt jaarlijks vastgesteld door de coöperatie: Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A.
3. *Koper is daarnaast verplicht tot naleving van het gestelde in de statuten en het parkreglement zolang zij eigenaar is van een perceel en/of bedrijfsgebouw op Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard.*

Artikel * Duurzaam energiesysteem

1. *De bij partijen bekende concessieovereenkomst met ENGIE is beëindigd. Verkoper behoudt zich het recht voor om een nieuwe (concessie)overeenkomst en/of overeenkomsten te sluiten in relatie tot een Duurzaam energiesysteem, waarbij haar rechten en verplichtingen als concessieverlener kunnen worden overgedragen aan de parkmanagementorganisatie waarvan Koper bij overdracht lid zal zijn conform artikel * . Koper aanvaardt de rechten en verplichtingen die hieruit volgen.*
   *Conform de statuten van de rechtspersoon van de parkmanagementorganisatie zoals bedoeld in artikel * lid 1 wordt de parkmanagementorganisatie alsdan concessieverlener in de (concessie)overeenkomst. Koper aanvaardt de rechten en verplichtingen die hieruit volgen.*
2. *Ten behoeve van het duurzaam energiesysteem wordt aan Koper als toekomstig eigenaar het volgende opgelegd:*
   A. een verbod tot de aanleg van een eigen energiesysteem die het in ontwikkeling zijnde energiesysteem negatief beïnvloedt of met de bedoeling deze commercieel te (laten) exploiteren door een ander dan de onder lid 1 van dit artikel bedoelde entiteit, zodanig dat deze meer capaciteit heeft dan nodig voor eigen gebruik; en
   B. een verplichting om het dak c.q. de daken van zijn gebouwen geschikt te doen zijn voor de plaatsing en exploitatie van zonnepanelen, hetgeen inhoudt dat de daken plat moeten zijn en voldoende draagkracht moeten bezitten; en

C. een verplichting om zonder vergoeding kabels en leidingen ten behoeve van (delen van) het energiesysteem op het betreffende perceel te gedogen, om mee te werken aan het laten uitvoeren van de aanleg, het beheer, het onderhoud en vervanging van deze kabels en leidingen ten behoeve van (delen van) het energiesysteem over het betreffende perceel; en

D. een verplichting om de duurzaamheidsmaatregelen conform het Duurzaamheidsplan uit te voeren.

Artikel * Boetebeding (tevens kettingbeding)

1. *Bij elke niet-nakoming, niet behoorlijke nakoming of overtreding van één of meerdere verplichtingen, voortvloeiende uit het bepaalde in:*
   ****INDIEN VAN TOEPASSING*** Artikel * recht van opstal ten behoeve van riolering*
   ****INDIEN VAN TOEPASSING*** Artikel * erfdienstbaarheid van inankering keerwand;*
   ****INDIEN VAN TOEPASSING*** Artikel *** verdere verplichtingen;*
   *Artikel *** Verplichtingen parkmanagement*
   *Artikel * Duurzaam energiesysteem*
   is Koper een, zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete verschuldigd van € 1.500,00 (zegge: éénduizend vijfhonderd euro);
   bij verzuim van de Koper; en
   voor iedere dag of gedeelte van de dag dat de Koper in verzuim is;
   een en ander met inachtneming van:
   - het bepaalde verder in dit artikel;
2. *Het bedrag van de boete vermeld in vorige lid van dit artikel zal vanaf de dag waarop de Koopovereenkomst is gesloten tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks: Alle huishoudens 2015=100. , tenzij het bedrag daardoor lager zou worden. In dat geval blijft aanpassing achterwege.*
   Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door GRNR.
3. *De aldus te indexeren boete dient door de verzuimende partij binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de GRNR aan de GRNR te worden voldaan.*
4. *Bij niet tijdige betaling komen alle gerechtelijke proces- en executiekosten alsmede de wettelijke rente en buitengerechtelijke inningkosten voor rekening van de verzuimende partij.*

Artikel * Derdenwerking. Kettingbeding.

1. *Alle verplichtingen van een partij ten opzichte van de andere partij uit hoofde van deze Koopovereenkomst worden hierbij tevens, indien en voor zover mogelijk, als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 BW, over en weer, overeengekomen en derhalve zullen deze bepalingen overgaan op:*
   a. de (beperkt) gerechtigden en/of bevoegde gebruikers van het Verkochte

en/of de daarop gerealiseerde opstallen, en;

b. *al degenen die – al dan niet (een) gedeelte(n) van – het Verkochte en/of de daarop gerealiseerde opstallen zal/zullen verkrijgen , hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.*

2. *Is het opleggen van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wettelijk niet toegestaan, dan wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn.*
   *Koper en zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere en algemene titel zijn jegens de Verkoper en Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. verplicht om bij iedere (gedeeltelijke) overdracht of overgang van het Verkochte en/of de daarop gerealiseerde opstallen de in de artikelen 13, 14, 15, 16 en 21 van de Algemene Voorwaarden en artikel ** in de Koopovereenkomst genoemde verplichtingen ter zake van het Verkochte aan die verkrijger(s) als kettingbeding (woordelijk) op te leggen en namens Verkoper te aanvaarden, zulks als zodanig dat ook deze verkrijger alsmede alle toekomstige verkrijgers aan de betreffende verplichting(en) gebonden zijn.*
   Het voorgaande op verbeurte door Koper en iedere volgende verkrijger die verzuimt te doen opnemen, op te leggen, te bedingen en aan te nemen, van een zonder tussenkomst van de rechter, direct opeisbare boete ter grootte van € 100.000,00 (zegge: éénhonderdduizend euro), onverminderd de bevoegdheid van Verkoper en/of Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. om daarnaast nakoming en/of eventueel schadevergoeding te vorderen.
3. *Het bedrag van de boete vermeld in vorige lid van dit artikel zal vanaf de dag waarop de Koopovereenkomst is gesloten tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks: Alle huishoudens 2015=100., tenzij het bedrag daardoor lager zou worden. In dat geval blijft aanpassing achterwege.*
   Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door GRNR of haar rechtsopvolger.
4. *De aldus te indexeren boete dient door de verzuimende partij binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de GRNR of haar rechtsopvolger aan de GRNR of haar rechtsopvolger te worden voldaan.*
5. *Bij niet tijdige betaling komen alle gerechtelijke proces- en executiekosten alsmede de wettelijke rente en buitengerechtelijke inningkosten voor rekening van de verzuimende partij.*

Artikel * Derdenbeding.

1. *Het bepaalde in de Koopovereenkomst betrekking hebbende op Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. moet worden beschouwd als een derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW, dat ten behoeve c.q. ten gunste van de coöperatie: Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. wordt gemaakt. Dit beding is onherroepelijk voor Koper en is – respectievelijk zal – door de Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. (worden)*

aanvaard.

VESTIGING/AANVAARDING KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING

In navolging op hetgeen hiervoor is bepaald komen de verkoper en koper, ten aanzien van bovenstaande verplichtingen, waar mogelijk, als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, zodat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
Is het opleggen van genoemde kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wettelijk niet toegestaan, dan wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn.
De koper zal:

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

zijn verplichtingen uit hoofde van het bovenstaande ten behoeve van de verkoper en Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de verkoper en/of Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. laten aannemen zulks op straffe van een zonder tussenkomst van de rechter terstond opeisbare boete van ÉÉNHONDERDDUIZEND EURO (€ 100.000,00) bij verzuim van de alsdan verkopende partij;
Het boetebedrag zal vanaf het tijdstip van het verlijden van de onderhavige akte tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI) reeks: Alle huishoudens 2015=100, tenzij het bedrag lager zou worden in welke geval aanpassing achterwege blijft. Indien het centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door verkoper.
De aldus te indexeren boete dient door de verzuimende partij binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de verkoper aan de verkoper te worden voldaan.
Bij niet tijdige betaling komen alle gerechtelijke proces- en executiekosten alsmede de wettelijke rente en buitengerechtelijke inningkosten voor rekening van de verzuimende partij.

Boetebepaling

Indien de koper in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de verkoper hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft, te weten ÉÉNDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 1.500,00) voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt;
Het boetebedrag zal vanaf het tijdstip van het verlijden van de onderhavige akte tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de

Consumenten Prijs Index (CPI) reeks: Alle huishoudens 2015=100, tenzij het bedrag lager zou worden in welke geval aanpassing achterwege blijft. Indien het centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door verkoper.
De aldus te indexeren boete dient door de verzuimende partij binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de verkoper aan de verkoper te worden voldaan.
Bij niet tijdige betaling komen alle gerechtelijke proces- en executiekosten alsmede de wettelijke rente en buitengerechtelijke inningkosten voor rekening van de verzuimende partij.

VOORWAARDEN/ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

1. 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.
2. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht@ blijkt uit @ onderhandse akte@, die aan deze akte z@ worden gehecht.
Van het bestaan van deze volmacht@ is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN

Voorts verklaarden partijen volmacht te geven aan de notaris voornoemd en aan ieder van zijn medewerkers om voor zo nodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.
Voorts strekt deze volmacht tot het zo nodig opmaken van een aanvullende en/of rectificatie-akte, indien de op grond van de onderhavige akte aan de bewaarder van het kadaster en Openbare Registers aangeboden stukken door laatst genoemde worden geweigerd op grond van het bepaalde in de artikelen 19 of 20 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

@WAARDELOOSHEID INSCHRIJVING KOOPOVEREENKOMST

Voornoemde koopovereenkomst is ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en Openbare registers in register 4 op @ in deel @ nummer @ ingeschreven.
De inschrijving van de koopovereenkomst heeft uitsluitend betrekking op het verkochte zodat door het passeren van deze akte van levering genoemde inschrijving waardeloos is geworden.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Tenslotte verklaarden partijen dat de onderhavige overdracht is belast met omzetbelasting als vorenvermeld en doen terzake dezer partijen een beroep op de vrijstelling als vervat in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, opdat de overdracht wordt vrijgesteld van de heffing van

overdrachtsbelasting.
WOONPLAATSKEUZE
Terzake van de uitvoering en de inschrijving van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
WAARVAN AKTE is verleden te Barendrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris.