

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
15-12-2022 om 10:41 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 85609 nummer 9.

De bewaarder.

PVA/ 2022.002885.01

LEVERINGSAKTE
EN VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING

Op vijftien december tweeduizend tweeëntwintig verschenen voor mij, mr. Guido Tjado Tjadens, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw drs. Natalija Skoric, geboren te Amsterdam op vijf juli negentienhonderd achtenzestig, woonplaats kiezende ten kantore van Lubbers en Dijk notarissen te 1075 AC Amsterdam, Koningslaan 4, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijktens een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht- van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Staat der Nederlanden** (Infrastructuur en Waterstaat), met zetel te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2511 CW 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7, correspondentieadres: Postbus 16169, 2500 BD 's-Gravenhage, hierna te noemen: "Verkoper"; en
2. mevrouw mr. Tanya Elvira Daisy Hicks, geboren te Amsterdam op zesentwintig november negentienhonderd tweeënzeventig, woonplaats kiezende ten kantore van Lubbers en Dijk notarissen te 1075 AC Amsterdam, Koningslaan 4, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijktens een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht- van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1, correspondentieadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam, Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34366966, hierna te noemen: "Koper".

Verkoper en Koper, tezamen hierna te noemen: "Partijen", hebben verklaard:

Considerans

1. Verkoper en Koper hebben, blijktens een op negentien mei tweeduizend negen ondertekend koopcontract, hierna aangeduid met: "het Koopcontract", een overeenkomst van koop gesloten, hierna aangeduid met: "de Koop", met betrekking tot de in het Koopcontract vermelde registergoederen, zulks met inachtneming van de wijzigingen daarop volgens nadere overeenkomst zoals deze onder meer blijken uit deze akte.
2. In artikel 1 lid 3 van het Koopcontract zijn Partijen overeengekomen dat Verkoper op eerste schriftelijk verzoek van Koper, met inachtneming van het bepaalde in artikel 1 lid 1 van het Koopcontract, de in het Koopcontract vermelde registergoederen in één of meer gedeelten zal leveren aan Koper.
3. Partijen zijn overeengekomen bij deze akte de hierna omschreven registergoederen te leveren.

Levering

Ter gedeeltelijke uitvoering van het in het Koopcontract en het in de Considerans bepaalde, levert Verkoper hierbij, onder de in het Koopcontract en de in deze akte opgenomen voorwaarden en bepalingen, aan Koper, die verklaarde hierbij, onder de in het Koopcontract en de in deze akte opgenomen voorwaarden en bepalingen, van Verkoper te aanvaarden:

Omschrijving registergoederen

1. a. een gedeelte van (de bodem van) het IJmeer, deel uitmakende van het "Strandeiland" te Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AU nummers 4265, groot (ongeveer) drieënveertig hectare achtentwintig are twintig centiare, 4247, groot (ongeveer) vijf are vijftwintig centiare, 4230, groot (ongeveer) tweeëndertig are vierenvijftig centiare en 4232, groot (ongeveer) tien are vijfnegentig centiare;
- b. een gedeelte van (de bodem van) het IJmeer, gelegen rondom het "Strandeiland" te Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AU nummers 4264, groot (ongeveer) acht hectare veertien are tachtig centiare, 4239, groot (ongeveer) tweeënnegentig are negenendertig centiare en 4237, groot (ongeveer) twee hectare negenenzeventig are drieëndertig centiare;
2. a. een gedeelte van (de bodem van) het IJmeer, deel uitmakende van het "Buiteneiland" te Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AU nummer 4262, groot (ongeveer) vierenzeventig hectare tweeënzeventig are negenenzeventig centiare;
- b. een gedeelte van (de bodem van) het IJmeer, gelegen rondom het "Buiteneiland" te Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AU nummer 4263, groot (ongeveer) éénentwintig hectare vierenzeventig are éénenzeventig centiare,

aan welke kadastrale percelen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakte zijn toegekend, tezamen hierna te noemen: "Verkochte".

Koopprijs

De koopprijs voor het Verkochte is door Partijen, met inachtneming van hetgeen tussen hen in het Koopcontract en aanvullend is overeengekomen, bepaald op:

1. zes miljoen achthonderdzevenennegentigduizend vijfhonderdvijftien euro en zesenzeventig eurocent (€ 6.897.515,46), inclusief omzetbelasting, voor het Verkochte onder 1.a genoemd;
2. één miljoen vijfhonderdachtendertigduizend driehonderdnegen euro (€ 1.538.309,00), voor het Verkochte onder 1.b genoemd;
3. vijf miljoen zevenhonderdachtennegentigduizend vijfhonderdeénendertig euro (€ 5.798.531,00), voor het Verkochte onder 2.a genoemd;
4. twee miljoen achthonderdnegentienduizendzevenennegentig euro (€ 2.819.097,00), voor het Verkochte onder 2.b genoemd.

Woonplaatskeuze

Verkoper en Koper verklaarden uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

Kwijting

Koper heeft de koopprijzen voldaan door storting op de kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt ten name van Lubbers en Dijk Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het Koopcontract.

Verkoper kwiteert Koper voor die betaling.

Voorgaande titel

Het Verkochte is eigendom van Verkoper voor zover het de bodem van openbaar vaarwater betreft op grond van het bepaalde in artikel 5:27 van het Burgerlijk Wetboek en overigens is het Verkochte van oudsher eigendom van Verkoper, zonder dat ingeschreven titels bekend zijn, terwijl de op het Verkochte aanwezige zandophogingen en andere werken door Koper zijn aangebracht.

Het beheer over het Verkochte is overgegaan op Verkoper blijkens een Bewaardersverklaring beheeroverdracht, getekend te Apeldoorn op tweeëntwintig november tweeduizend zestien, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig november tweeduizend zestien in het register Hypotheken 4, deel 69470 nummer 112, gerectificeerd bij Bewaardersverklaring correctie van beheeroverdrachten, getekend te Apeldoorn op dertien december tweeduizend zestien, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 69620 nummer 170, en een Bewaardersverklaring naamswijziging, getekend te Apeldoorn op achtentwintig maart tweeduizend achttien, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig maart tweeduizend achttien in het register Hypotheken 4, deel 72869 nummer 136.

Bepalingen

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de Koop en de levering van toepassing de volgende bepalingen:

Artikel 1. Conformiteit (voorgenomen gebruik)

1. Koper zal het Verkochte gebruiken ter realisering van de stadsuitbreiding IJburg.
2. Koper mag het Verkochte uitsluitend gebruiken voor landaanwinning voor zover (i) door de minister van Infrastructuur en Waterstaat concessie is casu quo zal worden verleend, alsmede (ii) de benodigde publiekrechtelijke vergunning(en) is/zijn casu quo zal/zullen worden verleend.

Artikel 2. Ontbindende voorwaarden

De tussen Partijen overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen na het ondertekenen van deze akte geen werking meer hebben.

Artikel 3. Leveringsplicht

1. Verkoper zal de eigendom van het Verkochte leveren:
 - a. onvoorwaardelijk;
 - b. niet bezwaard met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, anders dan in het Koopcontract dan wel deze akte vermeld;
 - d. niet bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan Verkoper bekende in het Koopcontract zijn vermeld.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:15 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek zullen alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in het Koopcontract zijn vermeld, op het moment van juridische levering met het Verkochte mee overgaan en gelden jegens Koper, die deze uitdrukkelijk aanvaardt.

Onder de hiervoor gemelde bijzondere lasten en beperkingen zijn begrepen die welke zijn gevestigd krachtens:

- het Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend tien in het register Hypotheken 4, deel 58604 nummer 144, met betrekking tot de kadastrale percelen 4230, 4232, 4237, 4239, 4247, 4264 en 4265;
- het Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend tien in het register Hypotheken 4, deel 58604 nummer 143 en het Besluit op grond

van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend tien in het register Hypotheken 4, deel 58604 nummer 144, met betrekking tot de kadastrale percelen 4262 en 4263.

Artikel 4. Afwijking Verkochte

Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent Verkoper noch Koper daaraan rechten.

Artikel 5. Aanvaarding

Het Verkochte zal worden aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich bij het ondertekenen van het Koopcontract bevond, waarbij in acht genomen dient te worden dat een gedeelte van het Verkochte reeds eerder door Koper in gebruik is genomen in verband met landaanwinning voor rekening en risico van Koper.

Artikel 6. Risico, baten en lasten

Vanaf het tijdstip van juridische levering van het Verkochte komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

De onroerende zaakbelasting doch uitsluitend die wegens zakelijk genotsrecht (onroerende zaakbelasting eigenarenbelasting) en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke ter zake van het Verkochte worden geheven, zijn met ingang van het tijdstip van ondertekening van deze akte, dan wel indien het Verkochte eerder door Koper in gebruik is genomen vanaf de datum van vervroegde ingebruikneming, voor rekening van Koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 7. Titelbewijzen/bescheiden

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zullen, voor zover Verkoper deze in zijn bezit heeft, op het moment van juridische levering aan Koper worden afgegeven.

Artikel 8. Overname van verplichtingen met betrekking tot leidingen, buizen, kabels en dergelijke

Voor zover in of boven het Verkochte andere dan de in het Koopcontract en/of deze akte vermelde leidingen, buizen en/of kabels aanwezig zijn, verklaarde Koper de daarmee verband houdende verplichtingen bij de juridische levering van het Verkochte van Verkoper over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en Verkoper te vrijwaren voor iedere vordering te dier zake.

Artikel 9. Bevoegdheid Verkoper

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.
2. Op het Verkochte rusten geen andere dan de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Artikel 10. Bodemverontreiniging

1. Het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte is begrepen in het in artikel 6 bedoelde risico.
2. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op streefwaarden vastgelegd in de Circulaire bodemsanering 2006, (Staatcourant 2006, 83) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

3. Koper heeft een aantal onderzoeken laten verrichten omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het Verkochte. Hierbij is gebleken, dat er in het Verkochte verontreinigingen aanwezig zijn.
4. Koper kan Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging.
Deze verplichting van Koper wordt hierbij met betrekking tot het Verkochte gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
5. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van de overdracht behalve de Partijen bekende verontreiniging ook andere, Partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is eveneens voor rekening van Koper.

Artikel 11. Visserij

Koper verklaarde er mee bekend te zijn dat op het Markermeer, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, van oudsher sprake is van zogenaamde gemene weide visserij. Dat betekent dat op het Markermeer geen areaalgebonden visrechten zijn, maar visrechten die zien op het soort en het gebruik van vistuigen.

Artikel 12. Vervreemdingsverbod wateroppervlakte

1. Koper (dan wel diens rechtsopvolger als hierna bedoeld in lid 2) is niet bevoegd het Verkochte, voor zover dit niet voor landaanwinning mag worden gebruikt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper geheel of gedeeltelijk onder welke titel of benaming dan ook te vervreemden dan wel enigerlei verplichting aan te gaan welke de strekking heeft om het Verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden.
Onder vervreemding van het Verkochte wordt in dit artikel verstaan: juridische levering, verschaffen van de economische eigendom, verkoop, ruiling, huurkoop, schenking, inbreng in een rechtspersoon, een maatschap of enig ander samenwerkingsverband en overdracht van appartementsrechten.
2. Koper verbindt zich de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel bij elke vervreemding in eigendom van het Verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom op te leggen, ten behoeve van Verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftientig miljoen euro (€ 25.000.000,00) ten behoeve van Verkoper.
3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming moet worden aangevraagd bij de hoofd-ingenieur-directeur Rijkswaterstaat Midden-Nederland te Lelystad.

Artikel 13. Vestiging rechten op wateroppervlakte

Voor zover het Verkochte niet voor landaanwinning mag worden gebruikt, is Koper uitsluitend bevoegd tot vestigen van erfpacht(en), recht(en) van opstal, dan wel persoonlijke gebruiksrechten op het Verkochte.

Artikel 14. Kosten

1. De kosten van de juridische levering van het Verkochte, waaronder begrepen het kadastraal recht, het opmaken van deze akte en het uitreiken van (een)

afschrift(en) daarvan, alsmede de kosten van het telefonisch overboeken van het door Koper verschuldigde bedrag, komen voor rekening van Koper. De (eventueel verschuldigde) overdrachtsbelasting komt eveneens voor rekening van Koper.

2. Partijen verklaarden dat wegens de levering van het Verkochte onder 1.a genoemd omzetbelasting verschuldigd is, daar het Verkochte onder 1.a genoemd kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

3. Koper verklaarde ter zake van de verkrijging van het Verkochte onder 1.a genoemd een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, eerste lid, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Koper verklaarde ter zake van de verkrijging van het Verkochte onder 1.b en 2.a. en 2.b genoemd een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, eerste lid, letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 15. Ontbinding

Partijen doen over en weer afstand van de bevoegdheid om op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de Koop te verlangen.

Koopcontract

De bepalingen van het Koopcontract blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de dag aan het begin van deze akte gemeld.

Alvorens tot het verlijden van de akte over te gaan, heb ik, notaris, aan de comparanten mededeling gedaan van de zakelijke inhoud daarvan en heb ik, notaris, daarop een toelichting gegeven.

De comparanten hebben verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de gedeelten van de akte waarvan de wet voorlezing voorschrijft, is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om negen uur vijftig minuten.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Guido Tjado Tjadens

Ondergetekende, mr. Guido Tjado Tjadens, notaris te Amsterdam, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de rechtshandeling in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. mr. Guido Tjado Tjadens

Ondergetekende, mr. Guido Tjado Tjadens, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.