

LEVERINGSAKTE
EN VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDING

Op negentien januari tweeduizend zeventien verschenen voor mij, mr. Guido Tjado Tjadens, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw Christina Geertruida Maria Castricum, geboren te Heemskerk op vijftieng april negentienhonderd vierenzeventig, 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** (Rijksvastgoedbedrijf), met zetel te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2511 CW 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7, correspondentieadres: Postbus 16700, 2500 BS 's-Gravenhage,
hierna te noemen: "Verkoper"; en
2. mevrouw Patricia Angelique Poorter, geboren te Hong Kong op één augustus negentienhonderd zevenenzestig, 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 Kamers 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 het hierna omschreven registergoed 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 registergoed

een gedeelte van (de bodem van) het IJmeer, gelegen rondom en gedeeltelijk deel uitmakende van het "Centrum-eiland" te Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AU nummers 3656, 3652, 3654, 3662 en 3650, respectievelijk groot (ongeveer) één hectare, negenenzestig are en vierenzestig centiare (1 ha 69 a 64 ca), acht hectare, tien are en twee centiare (8 ha 10 a 2 ca), drie hectare, zes are en tweeëntwintig centiare (3 ha 6 a 72 ca), één centiare (1 ca) en zestien hectare, negenenviertig are en tweeëntachtig centiare (16 ha 49 a 82 ca), aan welke kadastrale percelen door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige kadastrale grenzen en –oppervlakten zijn toegekend (ontleend aan: ATG 75536 de dato tien december tweeduizend vijftien, ordernummer 6081829), 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: drie miljoen tweehonderdvijftienduizend driehonderdnegeenzestig euro en zeven eurocent (€ 3.215.369,07) exclusief omzetbelasting. Te dezer zake wordt verwezen naar de brief van Koper aan Verkoper, welke brief door Partijen werd ondertekend, de dato drieëntwintig november tweeduizend zestien met kenmerk 2016-9411.

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 koopprijs 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.

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 tweede fase van de stadsuitbreiding IJburg. In afwijking van het vigerende bestemmingsplan zullen de huidige, fysieke, contouren van de ecologische zone ten zuiden van de Strandlaan behouden blijven.
2. Koper mag het Verkochte uitsluitend gebruiken voor landaanwinning voor zover (i) door de minister van Infrastructuur en Milieu 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 hypotheeken 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 erfdiensbaarheden, 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 zal aanvaarden.

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 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

1. 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 diens zake.
2. Koper heeft zich jegens Verkoper verplicht voor één juli tweeduizend zeventien geen kabels en leidingen ten behoeve van woningbouw in het Verkochte aan te leggen. Koper verbindt zich het verbod als bedoeld in lid 2 van dit artikel bij elke vervreemding in eigendom dan wel erfpacht van het Verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger op te leggen, ten behoeve van Verkoper te bedingen en aan te nemen en om het in lid 2 van dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom dan wel erfpacht woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom dan wel erfpacht die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftieng miljoen euro (€ 25.000.000,00) ten behoeve van Verkoper.

Voormeld kettingbeding vervalt op dertig juni tweeduizend zeventien.

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 7 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, (Staatsblad 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 IJsselmeer 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. Koper verklaarde 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.
2. Partijen verklaarden dat wegens de levering van het Verkochte omzetbelasting verschuldigd is, daar het Verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

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 datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparanten is opgegeven en toegelicht, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om veertien uur vijftien 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 vervreemding 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.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-01-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 69929 nummer 23.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 272D890F0D0685C46F9FA49C38FF688F toebehoort aan Guido Tjado Tjadens.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.