

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
30-12-2025 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 92887 nummer 139.

De bewaarder.

Dossier: 103585.2/MB
Project Park Valley (Holland Park West) fase IV

AKTE VESTIGING ZELFSTANDIG ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL TEVENS HOUDENDE KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Heden, negenentwintig december tweeduizend vijftientwintig, verschenen voor mij, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw Maria Nancy Louise Haages, geboren te Amsterdam op twintig februari negentienhonderd zestig, kantooradres: 1081 AS Amsterdam, Noordhollandstraat 71, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van
 - I. a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, correspondentieadres: 1007 EG Amsterdam, Postbus 51262, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 08013158, en
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Dura Vermeer Divisie Bouw en Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoor houdende te 3543 AS Utrecht, Hertogswetering 157, correspondentieadres: 3503 PA Utrecht, Postbus 6032, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 34070307,die bij het geven van de volmacht handelden als enige vennoten van de vennootschap onder firma: **VOF Ontwikkelcombinatie BPD / Dura Vermeer**, gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, correspondentieadres: 007 EG Amsterdam, Postbus 51262, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 77778715;
- II. de stichting: **Stichting beheer W/K voorzieningen Holland Park West**, statutair gevestigd te gemeente Diemen, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 83754970;
2. mevrouw Monique Bos, geboren te Amsterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd zevenenzestig, kantooradres: 1081 AS Amsterdam, Noordhollandstraat 71, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Vaanster V B.V.**, statutair gevestigd te Gemeente Amsterdam, met adres 3723 BG Bilthoven, Rembrandtlaan 35, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30228281.

De verschenen personen verklaarden:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte uitdrukkelijk anders blijkt en naast de elders in de Akte

vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

- **Aansluitovereenkomst:**
de tussen VOF en (een rechtsvoorganger van) Vaanster gesloten aansluitovereenkomst, gedateerd vijf juli tweeduizend eenentwintig, waarbij VOF en Vaanster onder meer overeenstemming hebben bereikt over de realisatie door en voor rekening van Vaanster van de WKO Installatie, en waarbij overeengekomen is dat (i) VOF aan de Stichting onderhavig opstalrecht zal verlenen, en (ii) Vaanster vervolgens van de Stichting (onder meer) een onderopstalrecht verwerft ten aanzien van de WKO Installatie;
- **Akte:**
deze notariële akte;
- **VOF:**
de vennootschap onder firma: Ontwikkelcombinatie BPD/Dura Vermeer, voornoemd;
- **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
- **BW:**
Burgerlijk Wetboek;
- **Eigenaar:**
VOF dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ten aanzien van de Onroerende Zaak;
- **Exploitant:** de exploitant van de WKO Installatie, thans zijnde Vaanster;
- **Gebouwen:**
de in, op en/of boven de Gronden te (doen) realiseren gebouwen in fase IV van het Project, die in hoofdzaak zullen bestaan uit een appartementencomplex bestaande uit gebouw A met woonappartementen, gebouw B met woonappartementen, gebouw C met woonappartementen, gebouw D met woonappartementen en een voorzieningenruimte, Kavel E met eengezinswoningen, alsmede een ondergrondse stallinggarage;
- **Gronden:**
het registergoed waarop en waarin de Gebouwen worden gerealiseerd, dat bestaat uit percelen grond, aan te merken als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, gelegen te Diemen in het Project HPW fase IV, plaatselijk bekend als Agnes Robertson Arberpad 1 tot en met 31, Joan Mary Ferrierlaan 2 tot en met 14, Mary Somervillelaan 400 tot en met 464, 500 tot en met 638 en 700 tot en met 820 te Diemen, en deels plaatselijk nog niet bekend, kadastraal bekend als **gemeente Diemen, sectie D nummers 3441**, ongeveer groot zeventienduizend tweehonderd tweeënnegentig vierkante meter (7.292) m²),
terwijl:
 - (i). één of meerdere kadastrale grenzen van dat perceel thans nog voorlopig zijn vastgesteld naar aanleiding van het daartoe ingediende

splitsingsverzoek; en

(ii). de werkelijke oppervlakte van dat perceel zal worden vastgesteld vanwege inmeting door het Kadaster;

- **Kadaster:**
de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;
- **Onderopstalrecht:**
het zelfstandig zakelijk recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:101 leden 1 en 2 BW in samenhang met artikel 5:93 BW ten laste van de Onroerende Zaak en ter zake van de WKO Installatie, welk recht van onderopstal zal worden gevestigd door de Stichting ten behoeve van Vaanster bij afzonderlijke akte vestiging recht van onderopstal, en exact hetzelfde zal omvatten: te weten de WKO Installatie, en behoudens de beëindigingregeling vergelijkbare Opstalvoorwaarden zal kennen;
- **Onroerende Zaak:**
de Gronden en de Gebouwen tezamen;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 BW;
- **Opstaller:**
Stichting dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ten aanzien van het Opstalrecht;
- **Opstalrecht:**
het zelfstandig zakelijk recht van opstal (als bedoeld in artikel 5:101 leden 1 en 2 BW) ten laste van de Gronden en ter zake van de WKO Installatie, onder de Opstalvoorwaarden;
- **Opstalvoorwaarden:**
de voorwaarden en bedingen die (van tijd tot tijd) van toepassing zijn op het Opstalrecht;
- **Partijen:**
VOF, Stichting en Vaanster tezamen;
- **Project:**
De ontwikkeling en realisering van de gebouwen in Holland Park West te Diemen, onder meer bestaande uit circa zevenhonderdzes (706) woonappartementen, commerciële voorzieningen, een brede school en parkeergarages, waarbij de WKO Installatie zal zorgen voor de voorziening van warmte en koude.
- **Raamovereenkomst:**
de tussen (onder meer) (een rechtsvoorganger van) Vaanster en de Stichting gesloten raamovereenkomst ter zake van de levering van warmte, koude en verwarming van tapwater, welke overeenkomst thans is vastgelegd in een daartoe bestemde onderhandse akte die als Bijlage 4 aan de akte vestiging recht van onderopstal is gehecht met de daarop eventueel overeen te komen aanvullingen en/of wijzigingen;
- **Stichting:** de stichting Stichting beheer warmte/koudevoorzieningen Holland

Park West, statutair gevestigd te Diemen.

- **Vaanster:**

Vaanster V B.V., voornoemd, dan wel diens rechtsopvolger, zijnde de (beoogde) exploitant van de WKO Installatie;

- **WKO Installatie:**

de warmte- en koude opslaginstallatie ten behoeve van de verwarming en koeling van de Gebouwen alsmede de overige gebouwen in het Project, welke installatie onder meer bestaat uit:

- verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties;
- warmtepompen;
- piekketels;
- pompen;
- warmtewisselaars;
- dry cooler(s);
- zonnestroominstallaties;
- microboilers;
- regelinstallaties met bijbehorende software;
- overdrachtsstations;
- een warmte- en een koude bronput;
- afleversets;
- meetinrichtingen; en
- de bijbehorende leidingen, kabels en overige infrastructuur;

welke installatie volgens de krachtens de Warmtewet geldende terminologie de navolgende onderdelen omvat: de productieinstallatie, het warmtenet, het inpandig leidingstelsel, de individuele aansluitingen, de afleversets en de meetinrichtingen, en niet de binneninstallaties, een en ander zoals schetsmatig is weergegeven op het demarcatieschema dat als Bijlage 2 aan de Akte wordt gehecht. Op de tekeningen die als Bijlage 3 aan deze akte worden gehecht wordt ook schetsmatig aangeduid waar de voorzieningen die behoren tot de WKO Installatie, zich zullen bevinden.

2. De hiervoor onder 1. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
3. De kopjes in de Akte en de nummering van de artikelen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om een verwijzing naar de hoofdstukken en/of de artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de uitleg van de Akte en/of de artikelen niet beïnvloeden.

II. INLEIDING

1. VOF is eigenaar van de Gronden en VOF heeft het Project ontwikkeld casu quo zal dat verder ontwikkelen..
2. Vaanster zal voor eigen rekening en risico de WKO Installatie ontwerpen, realiseren en exploiteren.
3. De levering van warmte, koude en verwarming van tapwater (met behulp van de WKO Installatie) zal geschieden ter uitvoering van:
 - a. de Aansluitovereenkomst

- b. de Raamovereenkomst; en
- b. (overall) leveringsovereenkomst(en) tussen Vaanster enerzijds en de verbruikers en/of eigenaren van Gebouwen .
- 4. Partijen wensen met de vestiging van het opstalrecht in deze akte deels uitvoering te geven aan hetgeen in de Raamovereenkomst en de Aansluitovereenkomst is bepaald.
- 5. Vaanster, VOF en de Stichting zijn blijkens de Aansluitovereenkomst en de Raamovereenkomst ter zake van het warmtenet tevens overeengekomen het warmtenet bij afzonderlijke notariële verklaring te registreren zulks op de voet van het bepaalde in artikel 3:17 lid 1 aanhef en onderdeel k. BW in samenhang met het bepaalde in artikel 5:20 lid 2 BW. Dit geschiedt door Vaanster als de “bevoegd aanlegger” ervan. Na registratie zal bij afzonderlijke akte door Vaanster het warmtenet worden geleverd aan de Stichting onder voorbehoud van een erfpachtrecht (of in twee akte: levering van het warmtenet en vestiging erfpacht)..

III. VESTIGING OPSTALRECHT

- 1. Ter uitvoering van voorgaande, vestigt VOF hierbij het Opstalrecht onder de hierin vermelde voorwaarden ten behoeve van de Stichting.
- 2. Stichting aanvaardt hierbij het Opstalrecht en de voorwaarden van VOF.

IV. VOORAFGAANDE VERKRIJGING

- 1. VOF is gerechtigd tot de Grond, zulks bezwaard met het Opstalrecht. VOF heeft de Gronden verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers op vijf november tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4 in deel 82532 nummer 172 van het afschrift van een akte van levering, vestiging kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en erfdienstbaarheden op diezelfde dag verleden voor mr. L.J.J. van der Kloes, destijds toegevoegd notaris en bevoegd om akte te passeren in het protocol van mij, notaris (hierna ook te noemen: Akte van Levering).
- 2. Eerder vandaag is de akte van vestiging van het Onderopstalrecht verleden.

V. VOORWAARDEN EN BEDINGEN

Garanties

Artikel 1

- 1. Stichting aanvaardt de Gronden – uitsluitend voor zover noodzakelijk voor het kunnen realiseren en exploiteren van de WKO Installatie - in alle opzichten voetstoots ("as is, where is"), waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin de Gronden zich thans bevinden. Stichting heeft ter zake van deze staat van de Gronden - behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in de Akte - geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens VOF. In aanvulling op het vorenstaande geeft VOF geen garantie en/of vrijwaring met betrekking tot de staat van de Gronden en aanvaardt VOF geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat VOF ter zake juistheid van de staat van de Gronden mededeelt, of waarvan mededeling achterwege blijft. Stichting zal op grond van het Onderopstalrecht de Gronden onder gelijke, waaronder deze, voorwaarden ter beschikking stellen.
- 2. Stichting noch Vaanster ontleent met betrekking tot (ontwerp, uitvoering,

capaciteit of functioneren van) de WKO Installatie een aanspraak, hoe ook genaamd jegens VOF, behoudens voor zover voortvloeiend uit de Akte of de Raamovereenkomst respectievelijk de Aansluitovereenkomst.

3. VOF garandeert jegens Stichting dat het Opstalrecht:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW (behoudens de in de Akte vermelde);
 - d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW (behoudens de in de Akte vermelde);
 alles onverminderd de beperkingen die aan het Opstalrecht zijn verbonden krachtens de toepasselijke Opstalvoorwaarden, alsmede krachtens de wet.

Risico

Artikel 2

1. Het Opstalrecht als zodanig is met ingang van ondertekening van de Akte voor rekening en risico van Stichting.
2. De baten ter zake van het Opstalrecht komen vanaf heden ten gunste van Opstaller. VOF staat er voor in dat derden geen rechten hebben ten aanzien van bedoelde baten en dat daarop geen beslagen rusten.

Kosten

Artikel 3

De kosten voor het opstellen van de Akte en de kadastrale kosten ter zake van de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte in de Openbare Registers zijn voor rekening van VOF.

Aansluitverplichting, derdenbeding, ketting- en boetebeding

Artikel 4

1. De levering van warmte, koude en/of verwarming van tapwater in de Gebouwen wordt primair verzorgd door middel van de WKO Installatie.
2. De Onroerende Zaak zal (mogelijk/gedeeltelijk) – bezwaard met het Opstalrecht - door VOF middels hoofd- en (mogelijk) ondersplitsing(en) worden gesplitst in appartementsrechten en geleverd aan derden.

VI. VOORWAARDEN EN BEDINGEN OPSTALRECHT

Op het Opstalrecht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Omvang Opstalrecht

Artikel 1

Krachtens het Opstalrecht is de Opstaller bevoegd om in, op en/of boven de Onroerende Zaak de WKO Installatie in eigendom te hebben of te verkrijgen.

Duur Opstalrecht.

Artikel 2

Het Opstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur.

Vergoeding en retributie

Artikel 3

1. De Eigenaar heeft van de Opstaller voor de vestiging van het Opstalrecht geen

enkele vergoeding bedongen.

2. De Opstaller is aan de Eigenaar wegens de vestiging van het Opstalrecht geen eenmalige vergoeding verschuldigd.
3. De Opstaller is geen (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.

Gebruik en toegang Onroerende Zaak

Artikel 4

1. Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller tevens gerechtigd tot het gebruik van de Onroerende Zaak, in die zin dat hij toegang heeft tot de Onroerende Zaak voor het (doen) onderzoeken, (doen) onderhouden, in eigendom hebben, en in stand houden van de WKO Installatie, herstel en vernieuwing daaronder begrepen. De Opstaller is gehouden - na uitvoering van alle werkzaamheden aan de WKO Installatie - de Onroerende Zaak zoveel mogelijk in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.
2. Gedurende de tijd dat het Opstalrecht voortduurt, heeft de Opstaller voor zover de WKO Installatie zich in/op de Onroerende Zaak bevindt het recht om te komen van of te gaan naar de WKO Installatie, van respectievelijk naar de openbare weg, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van de WKO Installatie. Van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de Opstaller casu quo haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers. De Eigenaar dient er voor te zorgen dat genoemde personen tijdens werktijden steeds een onbelemmerde toegang hebben en in situaties waarin de toegang door voormelde personen geen uitstel kan dulden, ook buiten normale werktijden, alles echter - behoudens calamiteiten - uitsluitend nadat de Opstaller voorafgaand ter zake een afspraak heeft gemaakt de met Eigenaar voor wat betreft toegang tot de (de relevante) Gebouwen.

Gebruik WKO Installatie, wijziging en onderhoud

Artikel 5

1. Het Opstalrecht zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het bepaalde in artikel 5.2, uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben en gebruiken overeenkomstig de normale bestemming van de WKO Installatie.
2. Een wijziging, alsook gehele of gedeeltelijke afbraak, van de WKO Installatie zullen slechts na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Eigenaar mogen geschieden. Onder het vorenstaande worden niet begrepen niet-ingrijpende verbouwingen van de WKO Installatie in het Gebouw en vervanging van defecte of versleten onderdelen behorende tot de WKO Installatie.
3. De Opstaller zal de WKO Installatie op haar kosten in goede staat moeten (doen laten) onderhouden.
4. Het is Opstaller toegestaan om de WKO Installatie tevens aan te (doen) sluiten op andere gebouwen binnen het Project teneinde aan die gebouwen tevens warmte, koude en/of verwarming van tapwater te leveren en daartoe de noodzakelijke aanpassingen aan de WKO Installatie dan wel aan de Onroerende Zaak (bijvoorbeeld boren van doorvoeren, ophangen van aanvullende

distributieleidingen en dergelijke) uit te voeren of doen laten voeren.

Upgrade WKO-installatie, internet aansluiting

Artikel 6

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 is het de Opstaller toegestaan om de WKO Installatie te (doen) verbeteren casu quo uit te breiden teneinde de energievoorziening te kunnen handhaven casu quo te optimaliseren. Gedacht kan onder meer worden aan de aanvullende toepassing van extra regeneratieonderdelen of fotonvoltaïsche installaties of herziening van de WKO Installatie in verband met duurzaamheids- en milieueisen van de overheid. Indien de Opstaller hiertoe wenst over te gaan, dan zal de Eigenaar daaraan voor zover dat redelijkerwijze van haar gevraagd kan worden, haar medewerking verlenen en zal zo nodig (om niet) ruimte op het dak of anderszins waar mogelijk in, op of boven de Onroerende Zaak beschikbaar worden gesteld. De aan te brengen casu quo aangebrachte extra voorzieningen zullen alsdan en voor zover dat juridisch kan, onder het bereik van het Opstalrecht vallen.
2. De WKO Installatie dient verbonden te zijn en te blijven met het internet teneinde de WKO Installatie op afstand te kunnen aansturen en het verbruik te kunnen uitlezen. De Opstaller is gerechtigd daartoe een internetaansluiting te hebben en te houden in de betreffende techniekruimte.

Opzegging van het Opstalrecht

Artikel 7

Noch de Eigenaar noch de Opstaller is bevoegd om het Opstalrecht op te zeggen, anders dan dwingendrechtelijk voorzien.

Zakelijke lasten en belastingen

Artikel 8

Alle zakelijke lasten en belastingen geheven met betrekking tot de WKO Installatie respectievelijk het Opstalrecht, komen ongeacht te wiens name ze zijn gesteld gedurende het bestaan van het Opstalrecht voor rekening van de Opstaller (die het zal doorleggen aan de exploitant van de WKO Installatie, thans Vaanster).

Recht tot handhaving bouwkundige toestand

Artikel 9

Gedurende de tijd dat het Opstalrecht voortduurt hebben de Eigenaar en de Opstaller over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot de Gebouwen en de WKO Installatie, zoals deze zich na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar zullen bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voor zover benodigd voor het functioneren van de WKO Installatie respectievelijk de op de Onroerende Zaak gelegen opstallen.

Overdracht, splitsing, onderopstalrecht, verhuur

Artikel 10

De Opstaller is bevoegd om over het Opstalrecht te beschikken, waaronder – onder meer doch niet uitsluitend – begrepen:

- a. levering op grond van welke titel dan ook, eigendomsoverdracht (in juridische

- en/of economische zin) en/of bezwaring met beperkte (zekerheids)rechten;
- b. splitsing in appartementsrechten;
- c. vestiging van een recht van onderopstal (hetgeen ook geschiedt door de vestiging van het Onderopstalrecht);
- d. verhuur of anderszins in gebruik geven.

De Eigenaar stemt in met de vestiging van het Onderopstalrecht.

Ter beschikkingstelling aan de Eigenaar

Artikel 11

Indien het Opstalrecht ingevolge het bepaalde in de Akte eindigt, dan zal de Opstaller de WKO Installatie op de daarvoor in de Akte dan wel krachtens de wet voorgeschreven wijze en staat aan de Eigenaar ter beschikking stellen.

Kwalitatieve verplichtingen, derdenbeding en kettingbeding

Artikel 12

1. De hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden betreffen essentiële bepalingen waaronder het Opstalrecht wordt gevestigd. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt het hierna in dit artikel bepaalde.
2. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden.
3. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
4. Alle verplichtingen van een partij uit de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de WKO Installatie, zullen overgaan op degenen die het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Opstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn 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.
5. Opstaller zal bij:
 - a. vervreemding van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van het Opstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;
 zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van Eigenaar- bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Eigenaar.

6. Eigenaar zal bij:
 - a. vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;
 zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het (onder)Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.
7. Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans zijnde de kantooradressen vermeld in de comparatie van deze akte.

VII. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van aan de VOF met betrekking tot de Onroerende Zaak bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW wordt hierbij verwezen naar:

1. de Akte van Levering, in welke titel van aankomst onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

“BIJZONDERE BEPALINGEN KRO/ KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/ KETTINGBEDINGEN

1. Bijzondere bepalingen KRO

Ter zake van bijzondere voorwaarden en bepalingen, welke op het Verkochte van toepassing zijn en door de Gemeente hierbij aan de Koper worden opgelegd, wordt te dezen verwezen naar de KRO, waarin woordelijk wordt vermeld (en waar met Ontwikkelaar wordt bedoeld Koper en waar de aantallen vermeld in artikel 16 lid 1 Programma en het aantal parkeerplekken in artikel 29 Parkeren na het aangaan van de KRO zijn geactualiseerd zoals in deze akte aangehaald, en tevens in artikel 16 lid 2 is toegevoegd dat de Huisvestingsverordening van toepassing is):

"ARTIKEL 9. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN / ONDER- EN OVERMAAT / VESTIGING VAN (ZAKELIJKE) RECHTEN EN VERPLICHTINGEN CASU QUO SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN / VERDERE VERPLICHTINGEN (MET KETTINGBEDING)

enzovoorts

5. a. *Partijen zullen, daar waar nodig en/of vereist en/of gewenst, over en weer in de Leveringsakte en/of (een) afzonderlijke akte(n) medewerking verlenen aan het vestigen van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere beperkte rechten en lasten en beperkingen ten behoeve dan wel ten laste van de Onroerende Zaak, de Woningen, de Brede School, de Voorzieningen en de Openbare Ruimte*

die nodig en/of wenselijk zijn om de feitelijke (bouwkundige)situatie van de Onroerende Zaak, de Woningen, de Brede School, de Voorzieningen en de Openbare Ruimte ten opzichte van elkaar en ten opzichte van andere omliggende percelen en de eventuele daarop aanwezige dan wel nog te realiseren casu quo aan te leggen bebouwing(en) respectievelijke (openbare) voorzieningen te legaliseren waaronder begrepen rechten van licht, lucht en uitzicht, aan-, in-, onder- en/of overbouw, rechten van inbalking en inankering, rechten van toe- en uitgang, overpad, gebruik en dergelijke, alsmede tot het hebben en houden en dergelijke door de Gemeente en/of nutsbedrijven en/of andere bedrijven / instellingen van de gebruikelijke (en noodzakelijke) openbare (nuts)voorzieningen, zoals - doch niet beperkt tot- kabels en leidingen, rozetten, straatnaambordjes, openbare (straat)verlichting en dergelijke op, in, aan, tegen en onder de grond en het/de daarop te realiseren gebouw(en).

b. enzovoorts

c. Daarnaast zullen, daar waar nodig en/of vereist en/of gewenst zelfstandige rechten van opstal gevestigd moeten worden op de grond van de Onroerende Zaak en het/de daarop te realiseren gebouw(en) ten behoeve van (nuts)bedrijven in verband met aan te leggen, te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren, te vervangen en te verwijderen nutsvoorzieningen met inbegrip van alle daartoe behorende installaties, apparatuur, kabels en leidingen en waar dat nodig en/of vereist en/of gewenst is tevens inhoudende het exclusieve recht op gebruik van (een) ruimte(n) in het/de te realiseren ge- bouw(en). Partijen zullen in de Leveringsakte en/of (een) afzonderlijke akte(n) medewerking verlenen aan de vestiging van die rechten.

d. enzovoorts.

- 6. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat in het kader van het akkoord “Wonen en vliegen” binnen het SMASH-traject (Rijksprogramma voor de Schipholregio, Structuurvisie Mainport) de provincies en ge- meenten (waaronder de gemeente Diemen) binnen de 20 Ke-contour afspraken overeengekomen zijn inzake het informeren van nieuwe bewoners (BRS-vergadering: 29 maart 2017).*

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het actief en zo vroeg mogelijk informeren van (potentiële) nieuwe eigenaren, bewoners en gebruikers van woningen binnen de 20 Ke-contour, alsmede partijen die voornemens (of doende) zijn die woningen te realiseren. Daarbij bieden zij een heldere toegang aan [www.be- zoekbas.nl](http://www.be-zoekbas.nl), de website van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS).

- 7. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de bepaling zoals opgenomen in lid 6 van dit artikel integraal over te nemen in de koopovereenkomst(en) en akte(n) van levering bij de verkoop aan haar/diens rechtsopvolgers van de Onroerende Zaak en de Opstalontwikkeling en informeert/informeren de Gemeente hierover, welke verplichting middels een*

kettingbeding zal worden opgenomen in de Leveringsakte en vervolgens in iedere opvolgende akte van levering zal moeten worden vermeld en doorgelegd, één en ander ter goedkeuring van de Gemeente.

8. *Bij gebreke van nakoming van de verplichting zoals vermeld in lid 7 van dit artikel verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per gebeurtenis dat verzuimd wordt aan het voren- staande te voldoen. Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daar- toe strekkende schriftelijke aanmaning. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente nakoming te vorderen van de verplichting en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar of diens rechts- opvolger(s) casu quo de betreffende nalatige partij. "*

alsmede

"ARTIKEL 13. MILIEU

1. *De Gemeente levert de Onroerende zaak op grond van het bepaalde in artikel 10 ook in de feitelijke milieukundige staat "as is". De kosten voor het Bouwrijp maken onderscheidenlijk Bouw- en Woonrijp maken en eventueel saneren van de bodem en het grondwater ter plaatse voor het realiseren van het Project komen geheel voor rekening van de Ontwikkelaar, zulks behoudens in de in lid 7 van dit artikel benoemde situatie. Ter zake de gesteldheid van de bodem van de Onroerende Zaak wordt verwezen naar:*
 - a. *Actualiserend bodemonderzoek Bergwijkpark te Diemen de dato 28 augustus 2017;*
 - b. *Diverse situatietekeningen inzake toepassing hoogovenslakken in fundering wandelpaden bij eerste aanleg recreatiepark Bergwijkpark;*
 - c. *Advies ophogen Bergwijkpark Diemen M17A0275 de dato 20 juli 2017;*
 - d. *Klicmelding 19G104814-1 de dato 25-02-2019**al welke rapportages / stukken als één geheel als bijlage 10 aan deze Overeenkomst zijn gehecht en bij beide Partijen (inhoudelijk) genoegzaam bekend zijn en hun instemming hebben.*
2. *De Gemeente verklaart tevens nog dat haar verder niet bekend is:*
 - *dat er sprake is of zou (kunnen) zijn van verontreiniging van de Onroerende Zaak; onderscheidenlijk*
 - *dat zich in de Onroerende Zaak (ondergrondse) kabels en leidingen, opslagtanks, zoals olie- en septictanks, hoogovenslakken en dergelijke en/of andersoortige (funderings)resten casu quo obstakels bevinden, anders of meer dan vermeld in casu quo blijkende uit de respectievelijke in lid 1 onder a. tot en met d. van dit artikel vermelde rapportages / stukken.**Mocht blijken dat zulks wel het geval is, dan komt bedoelde gebleken aanwezigheid daarvan geheel voor risico van de Ontwikkelaar en komen de kosten van eventueel benodigde en/of vereiste sanering casu quo verwijdering daarvan geheel voor rekening van de Ontwikkelaar, zulks behoudens in de in*

lid 7 van dit artikel benoemde situatie.

Onder verontreiniging wordt in dit lid verstaan: de aanwezigheid van zodanige (voor de volksgezondheid, het milieu of anderszins) (bij verwijdering) schadelijke stoffen in de tot de Onroerende Zaak behorende bodem en het grondwater ter plaatse (asbesthoudende stoffen daaronder begrepen), dat het beoogde gebruik van de Onroerende Zaak als Woningen, Voorzieningen en Openbare Ruimte ingevolge de thans geldende wet- en regelgeving niet kan plaatsvinden zonder nader onderzoek en/of het nemen van maat- regelen.

3. *De Ontwikkelaar aanvaardt bij deze reeds nu voor alsdan de feitelijke milieukundige staat van de Onroerende Zaak "as is", waaronder begrepen de tot de Onroerende Zaak behorende bodem en het grondwater ter plaatse inclusief de eventuele in lid 2 van dit artikel bedoelde niet bekende andere of meerdere aanwezigheid van verontreiniging en van (ondergrondse) kabels en leidingen, opslagtanks, zoals olie- en septictanks, hoogovenslakken en dergelijke en/of andersoortige (funderings)resten casu quo obstakels en de eventuele (omgevings)gevolgen daarvan, alles in de meest ruime zin van het woord.
De Ontwikkelaar aanvaardt tevens dat de in de leden 1 en 2 van dit artikel bedoelde kosten voor zijn rekening komen.
Mocht blijken dat de milieukundige staat van de Onroerende Zaak een andere is dan de Ontwikkelaar thans voor ogen staat, dan zal dat nooit aanleiding kunnen zijn tot ontbinding van deze Overeenkomst en/of de levering(en) van de Onroerende Zaak, tot betaling van enige schadevergoeding, in welke vorm ook, tot enigerlei verrekening of tot welke aanspraak casu quo vordering van de Ontwikkelaar jegens de Gemeente ook.*
4. *De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden (overheidsinstanties / publiek- rechtelijke organen daar uitdrukkelijk onder begrepen) ter zake van de milieukundige staat van de Onroerende Zaak, als bedoeld in dit artikel.*
5. *De in lid 3 van dit artikel opgenomen verplichting om de Gemeente niet aan te spreken in verband met de milieukundige staat van de Onroerende Zaak geldt als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting ook zal gelden voor rechtsopvolgers van de Ontwikkelaar in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot de Onroerende Zaak of (een) gedeelte(n) daarvan en zodat degenen die van de Ontwikkelaar of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de Onroerende zaak of (een) gedeelte(n) daarvan krijgen, mede gebonden zullen zijn.*
6. *enzovoorts*
7. *Onverminderd het ter zake hiervoor in dit artikel bepaalde geldt, dat ingeval de sanerings- en/of verwijderingskosten voor het saneren van de bodem en het grondwater onderscheidenlijk het verwijderen van aangetroffen zaken, als bedoeld in lid 2 tweede gedachtestreepje van dit artikel, ter plaatse voor het*

realiseren van het Project, als gevolg van feiten en/of omstandigheden welke niet blijken uit de als bijlage 10 aan deze Overeenkomst gehechte rapportages / stukken en als zodanig dus niet bekend waren en bij de Ontwikkelaar niet bekend hadden kunnen zijn, hoger bedragen dan vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), zulks door de Ontwikkelaar ten genoegen van de Gemeente aan te tonen, dan is de Gemeente bereid om over het meerdere boven die vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), voor vijftig pro- cent (50%) mee te delen in die kosten. "

alsmede

"ARTIKEL 16. PROGRAMMA

1. *De Ontwikkelaar ontwikkelt op basis van het Projectvoorstel onderstaand programma:*
 - *tweehonderdvijftien (215) woningen in de sociale huursector (circa dertig procent (30 %)), waarvan;*
 - *vijfenzeventig (75) woningen van vijftwintig - vijfenveertig (25-45) vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte (GBO) (circa een/derde (1/3e) deel);*
 - *vijfenzeventig (75) woningen van zesenvieertig - zeventig (46-70) vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte (GBO) (circa een/derde (1/3e) deel);*
 - *vijfenzestig (65) woningen van eenenzeventig - honderd (71-100) vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte (GBO) (circa een/derde (1/3e) deel);*
 - *eenhonderdtweeënzeventig (172) woningen in de middeldure huursector, groter dan vijftig (50) vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte (GBO) GBO (circa vier en twintig procent (24 %));*
 - *driehonderdnegenentwintig (329) woningen in de vrije sector (koop/huur) (circa zes en veertig procent (46 %));*
 - *vierhonderddertig (430) gebouwde autoparkeerplaatsen;*
 - *eenduizend driehonderdzevenennegentig vierkante meter bruto vloer oppervlakte (1.397 m2 BVO) voorzieningen (exclusief voorzieningenruimten begane grond school = eenhonderdtien vierkante meter bruto vloer oppervlakte (110 m2 BVO).*
2. *Op de woningen in de sociale huursector en de middeldure huursector zijn te dezen de definities en de instandhoudingstermijn van de vigerende gemeentelijke "Verordening Doelgroepen woningbouw Diemen" van toepassing. Voorts is op het Project de vigerende Huisvestingsverordening van de gemeente Diemen van toepassing.*
3. *Bij gebleken niet-nakoming door de Ontwikkelaar van de oplevering van de hoeveelheid woningen in de sociale huursector en in de middeldure huursector conform de in lid 1 van dit artikel vermelde verdeling is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een boete verschuldigd van:*
 - *honderdduizend euro (€ 100.000,00) per niet gerealiseerde woning in de sociale huursector; en*

- vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per niet gerealiseerde woning in de middeldure huursector.
- 4. *In geval van eerdere uitponding van woningen in de sociale huursector en de middeldure huursector dan is toegestaan conform de daarvoor geldende termijnen, als vermeld in de in lid 2 van dit artikel vermelde verordening, is de betreffende nalatige partij in deze, zijnde de betreffende eigenaar van die onderscheiden woningen die tot die eerdere uitponding overgaat, een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per woning verschuldigd aan de Gemeente.*
- 5. *De woningen in de sociale huursector dienen in de exploitatiefase in eigendom te komen bij een zogenaamde toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.*
- 6. *De Ontwikkelaar en diens betreffende rechtsopvolgers ter zake de woningen in de sociale huursector en de middeldure huursector zijn verplicht de bepalingen als vermeld in de leden 2, 4 en 5 van dit artikel en - zolang het bepaalde in de leden 1 en 3 van dit artikel nog niet is uitgewerkt onderscheidenlijk is nagekomen- tevens de bepalingen als vermeld in die leden 1 en 3, integraal op te nemen in koopovereenkomsten en akten van levering in geval van verkoop, levering en overdracht van bedoelde woningen, aan de betreffende rechtsopvolgers van die bedoelde woningen, welke verplichting middels een kettingbeding zal worden opgenomen in de Leveringsakte en vervolgens in iedere opvolgende akte van levering zal moeten worden vermeld en doorgelegd.*
- 7. *Bij gebreke van nakoming van de verplichting zoals vermeld in lid 6 van dit artikel verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per gebeurtenis dat verzuimd wordt aan die verplichting te voldoen. Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente nakoming te vorderen van de verplichting en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening en risico van de betreffende nalatige partij. "*

alsmede

"ARTIKEL 27 VERKOOPVERBOD TIJDENS DE BOUW EN NA OPLEVERING

1. *Ter voorkoming van speculatie verplicht de Ontwikkelaar zich de Onroerende Zaak gedurende de bouw- periode van de vrije sector koop-Woningen en vervolgens gedurende een periode van minimaal twaalf (12) maanden vanaf het moment dat die vrije sector koop-Woningen bouwkundig zijn opgeleverd, niet aan derden te zullen doorverkopen (ook niet in economische zin), een en ander behoudens het hierna bepaalde.*
2. *Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing in geval:*
 - a. *van verkoop aan een aan de Ontwikkelaar gelieerde partij (in welk geval*

het bepaalde in dit artikel zal worden doorgelegd aan de betreffende rechtsopvolger);

- b. van verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
 - c. van executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);*
 - d. de Gemeente vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend voor de verkoop, ingeval van bijzondere omstandigheden. De Gemeente zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar zal wel voorwaarden aan de verkoop verbinden, waaronder het afdragen van een deel van de eventuele winst.*
- 3. In afwijking van het vorenstaande staat het de Ontwikkelaar vrij om de vrije sector koop-Woningen middels een koop- en aannemingsovereenkomst aan particulieren te verkopen en te leveren, mits aan die particulieren tevens de verplichting van lid 1 van dit artikel wordt opgelegd, een en ander met inachtneming van het in lid 2 sub b., c. en d. van dit artikel bepaalde. Particulieren kunnen ontheffing van deze verplichting krijgen, ingeval van zwaarwegende persoonlijke omstandigheden (waaronder maar niet uitputtend; verandering werkregio, overlijden, echtscheiding, gezondheid), door een verzoek te richten aan Burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om elk geval apart te beoordelen. De Gemeente zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar zal wel voorwaarden aan de verkoop verbinden, waaronder het afdragen van vijftien procent (75%) van de waardesprong tussen het moment van aankoop van de Ontwikkelaar en verkoop door de particulier in geval van waardeestijging.*
- 4. Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt de Ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente een dadelijk opeisbaar boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Voor particulieren geldt een dadelijk opeisbare boete van vijftien procent (25%) van de tussen de particulier en de Ontwikkelaar overeengekomen koopprijs zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

ARTIKEL 28. ZELFBEWONINGSPLICHT

- 1. Ter voorkoming van een gebruik als beleggingsobject is de Ontwikkelaar verplicht om aan de toekomstige eigena(a)r(en) van de vrije sector koop-Woningen een zelfbewoningsplicht op te leggen, welke luidt als volgt:*
- a. rechtsopvolger(s) van de Ontwikkelaar is/zijn verplicht voor drie (3) jaar de woning uitsluitend zelf te bewonen en de woning niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de rechtsopvolger(s) is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. De termijn van drie (3) jaar gaat in op het moment van oplevering van de woning; en*
 - b. iedere opvolgende rechtsopvolger is vervolgens eveneens wederom*

gehouden aan de verplichting genoemd onder sub a., waarbij de termijn van drie (3) jaar telkens in gaat op het moment van notariële overdracht; en

- c. bij niet-nakoming van deze verplichting genoemd onder sub a. en sub b. verbeurt de eigenaar van de betreffende woning een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van het college van burgemeester en wethouders; en*
 - d. de eigenaar van de betreffende woning is te allen tijde bevoegd deze zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente binnen bedoelde termijn van drie (3) jaar te verkopen.*
Betreft dit echter de verkoop van een woning binnen nog een in artikel 27 lid 1 bedoelde periode, dan dienen de voorwaarden van artikel 27 daarbij nog wel in acht te worden genomen; en
 - e. opeenvolgende rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht het bepaalde in sub a. t/m d. door middel van een kettingbeding op te leggen aan rechtsopvolger(s) op straffe van een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) bij niet-nakoming; en*
 - f. na afloop van de termijn van drie (3) jaar is de eigenaar gerechtigd om de woning aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven, waarbij verhuur in overeenstemming met de vigerende regelgeving van de Gemeente en de reglementen van de desbetreffende vereniging van eigenaars moet zijn.*
- 2. Eigenaren kunnen ontheffing van deze zelfbewoningsplicht krijgen, ingeval van zwaarwegende persoonlijke omstandigheden (waaronder maar niet uitputtend; verandering werkregio, overlijden, echtscheiding, gezondheid), door een verzoek te richten aan Burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om elk geval apart te beoordelen. De Gemeente zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren te verlenen, maar kan wel voorwaarden aan de verhuur verbinden. Ter uitvoering van de handhaving van bovenstaande zelfbewoningsplicht is de Ontwikkelaar gehouden om haar medewerking te verlenen voor het verstrekken van opleverdata en koopprijs per Woning aan de Gemeente, ingeval de Gemeente daarom verzoekt.*

ARTIKEL 29. PARKEREN / PARKEERPLAATSEN / PARKEERNORM / AANBIEDINGSPLICHT

- 1. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht een (of meerdere) ondergrondse Stallingsgarage(s) met een aantal van vierhonderddertig (430) parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeernorm zes/tiende (0,6) per woning te realiseren conform het Projectvoorstel en als zodanig in stand te houden en te gebruiken.*
- 2. De Ontwikkelaar is ermee bekend en diens rechtsopvolger(s) zal/zullen er bekend mee moeten worden gemaakt, dat openbaar toegankelijke*

buitenruimte (op maaiveld) bovenop een ondergrondse Stallingsgarage in de exploitatie fase niet in eigendom komt bij de Gemeente, maar zal worden beheerd en onderhouden door de Ontwikkelaar onderscheidenlijk diens rechtsopvolger(s).

3. *Het geldende parkeerbeleid van de gemeente Diemen bepaalt dat aan bewoners casu quo gebruikers / huurders van de Woningen geen parkeerontheffingen casu quo -vergunningen voor parkeren in de open- bare ruimte zullen worden afgegeven. Ook niet in het geval verzocht wordt om een elektrische laadvoorziening, ten behoeve van het opladen van een in bezit zijnd elektrisch voertuig, aan te leggen. Deze voorziening zal de bewoner op eigen terrein (in de ondergrondse Stallingsgarage) moeten realiseren.*
4. *De Ontwikkelaar is verplicht zijn rechtsopvolgers en die rechtsopvolgers zijn telkens verplicht hun rechts- opvolgers, en zo verder, te informeren over het bepaalde in lid 3 van dit artikel.*

Met name in geval sprake is van verkoop van een woning door de Ontwikkelaar aan (een) rechtsopvolger(s) en daarna door die rechtsopvolger(s) aan opvolgende rechtsopvolgers, en zo verder, zonder gelijk- tijdige medeverkoop van een bijbehorende parkeerplaats in de ondergrondse Stallingsgarage, dienen aldus die bedoelde rechtsopvolgers er alsdan telkens expliciet bekend mee te worden gemaakt casu quo op te worden gewezen, dat bij de betreffende woning geen parkeerplaats beschikbaar is, noch in de ondergrondse Stallingsgarage noch in de openbare ruimte, en dat die rechtsopvolgers dus ook geen aanspraak kunnen maken op een parkeerontheffing casu quo -vergunningen voor parkeren in de openbare ruimte.

5. *De Ontwikkelaar is ermee bekend en diens rechtsopvolger(s) zal/zullen er bekend mee moeten worden gemaakt, dat -in geval sprake is van verkoop van een woning door de Ontwikkelaar aan (een) rechtsopvolger(s) met gelijktijdige medeverkoop van een bijbehorende parkeerplaats in de ondergrondse parkeer- garage- de betreffende woning alleen kan worden opgeleverd als gelijktijdig ook de bij die woning horende parkeerplaats wordt opgeleverd. Mocht die parkeerplaats zich op een positie bevinden waardoor deze nog niet gelijktijdig met de woning kan worden opgeleverd, dan kan dus ook de woning nog niet aan de rechts- opvolger(s) worden opgeleverd, tenzij die rechtsopvolger(s) verklaart/verklaren (cumulatief):*
 - *akkoord te zijn met de oplevering van de woning zonder dat de parkeerplaats gelijktijdig wordt opgeleverd; en*
 - *bekend te zijn met het gegeven dat tot het moment van oplevering van de parkeerplaats geen enkele aanspraak kan worden gemaakt op een parkeerplaats in de openbare ruimte krachtens een gemeentelijke parkeerontheffing of -vergunning.*
6. *Ten aanzien van de parkeerplaatsen zal een aanbiedingsplicht dienen te gelden en in het splitsingsreglement van enige splitsing in appartementsrechten waarin de Stallingsgarage en/of losse parkeerplaatsen*

bij de gebouwen zal / zullen worden betrokken, moeten worden opgenomen, met betrekking tot het geval dat een eigenaar van een woning zijn parkeerplaats los van zijn / een woning in het gebouw wenst te verkopen of te verhuren.

Die aanbiedingsplicht dient onder andere in te houden een beperking in de groep van personen aan wie de losse parkeerplaats moet worden aangeboden en alsdan mag worden verkocht of verhuurd en dient tevens regels te bevatten ten aanzien van de maximale duur van de huurovereenkomsten die ter zake van een dergelijke losse parkeerplaats gesloten kunnen worden. De aanbiedingsplicht zal niet van toepassing zijn als een eigenaar zijn woning tezamen en tegelijkertijd met zijn parkeerplaats verkoopt of verhuurt en ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door een hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

Een modeltekst van deze aanbiedingsplicht is als bijlage 11 aan deze Overeenkomst gehecht.

7. *De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers zijn verplicht de bepalingen als vermeld in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel en -zolang het bepaalde in de leden 5 en 6 van dit artikel nog niet is uitgewerkt onderscheidenlijk is nagekomen- tevens de bepalingen als vermeld in die leden 5 en 6, integraal op te nemen in koopovereenkomsten en akten van levering in geval van verkoop, levering en overdracht van meerbedeelde woningen en parkeerplaatsen aan rechtsopvolgers, welke verplichting middels een kettingbeding zal worden opgenomen in de Leveringsakte en vervolgens in iedere opvolgende akte van levering zal moeten worden vermeld en doorgelegd.*
8. *Bij gebreke van nakoming van de verplichting zoals vermeld in lid 7 van dit artikel verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per gebeurtenis dat verzuimd wordt aan die verplichting te voldoen. Het bedrag van de boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente nakoming te vorderen van de verplichting en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening en risico van de betreffende nalatige partij.*
2. *Kwalitatieve verplichting*
Partijen verklaarden dat ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de Gemeente de verplichtingen voortvloeiende uit hiervoor vermelde artikel 13 lid 3 van de KRO (Milieu) als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen, welke verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

3. Kettingbeding en boetebeding

De Koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren aan het hiervoor bepaalde in artikel 9 leden 6 tot en met 8, artikel 16 (voor zover het rechtsopvolgers ter zake de aldaar genoemde woningen in de sociale huursector en de middeldure huursector betreffen) artikel 27, 28 en artikel 29 van de KRO, en de onderhavige verplichting te binden, gedurende de periode genoemd in voormelde artikelen, zulks op verbeurte van de boete als vermeld bij het betreffende artikel ten bate van de Gemeente Diemen, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de wederpartij. De Koper zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

4. Kwalitatieve verplichtingen openbare toegankelijkheid/overpad

a. Partijen verklaarden voorts ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de Gemeente bij deze als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen:

i. de verplichting om te gedogen dat het op de aan deze akte te hechten tekening met nummer 2 met kruisarcering en blauwe inkleuring aangegeven terrein, dit terrein hierna ook te noemen: de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, als semi-openbaar gebied openbaar toegankelijk wordt gehouden en als zodanig wordt aangelegd en ingericht en kan worden gebruikt, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

I. De Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore dient te worden aangelegd en ingericht en te kunnen worden gebruikt als semi-openbaar (publiekelijk) wandel-, verblijfs- en doorgangsgebied en dient te allen tijde -als zodanig aangelegd en ingericht- in stand te worden gehouden en openbaar toegankelijk te zijn.

II. De Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, daaronder uitdrukkelijk begrepen en aldus inclusief de gebouwde en beplante / aangelegde erfafscheidingen die allen gelegen zijn op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en grenzen aan de openbare gronden, zoals een groenvoorziening of een stoepband, en hierna ook te noemen: overgangszones, dient initieel door de Koper voor diens rekening en risico te worden aangelegd en ingericht met onder andere. bestrating(en) / verharding(en) en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, bomen, verhogingen zoals stoepjes en trappetjes, hekwerken, erfafscheidingen met direct aangrenzende privéterreinen, (vaststaand) meubilair, afvalbakken, speeltoestellen en verdere (kunst) werken en voorzieningen conform het door de Gemeente goedgekeurde inrichtingsplan en dient daarna -als zodanig aangelegd en ingericht- door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars ervan, al dan niet verenigd in een

vereniging van eigenaars, in stand te worden gehouden.

Iedere verandering in de aanleg en inrichting van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en vorenbedoelde overgangszones, na vorenbedoelde initiële aanleg en inrichting daarvan, kan uitsluitend geschieden na daartoe vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.

Met betrekking tot de inrichting van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en vorenbedoelde overgangszones heeft nog uitdrukkelijk te gelden dat daarin / daarop nimmer bouwwerken / objecten hoger dan één (1) meter mogen worden geplaatst teneinde het open karakter ervan te waarborgen.

- III. *Voormelde instandhoudingsverplichting van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, inclusief de in punt II. bedoelde overgangszones, omvat in ieder geval het beheer, het onderhoud, het herstel en de benodigde en/of vereiste vervangingen casu quo vernieuwingen van ((onder)delen van) de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en die overgangszones, zulks conform een daartoe tussen de Koper en de Gemeente initieel op te stellen en mogelijk in de toekomst tussen de toekomstige eigenaars van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, en de Gemeente gewijzigd vast te stellen beheerplan.*
- IV. *In verband met het semi-openbare karakter van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en daarmee de openbare toegankelijkheid ervan mogen de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones, nimmer tijdelijk (gedurende een bepaalde periode of tussen bepaalde tijdstippen) of definitief afgesloten worden.*
- V. *Uitdrukkelijk geldt dat bedoeld semi-openbare karakter van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore geenszins met zich meebrengt dat ten aanzien daarvan en de in punt II. bedoelde overgangszones sprake is of kan zijn van een "openbare weg" in de zin van de Wegenwet en/of welke andere wet, verordening en/of regeling, hoe ook genaamd, dan ook.*
- VI. *Mede in verband met het onder het vorige punt bepaalde dienen bij de entrées van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore bordjes geplaatst te worden met de aanduiding "privé terrein, betreden/toegang wordt gedoogd".*
- VII. *In/op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore mogen aanduidingen, bijvoorbeeld in de vorm van aanduidingsborden, worden aangebracht waarop de richtlijnen worden vermeld ten aanzien van het gebruik van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones, tevens inhoudende de vermelding dat misbruik, vandalisme en overlast zal*

worden bestraft, zulks ter kennisneming door het publiek dat er gebruik van maakt.

VIII. De daartoe in/op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones aangelegde wandel-, verblijfs- en doorgangsgebieden dienen te allen tijde vrijgehouden te worden van hinderlijke en onnodige obstakels, althans van elke soort obstakel die niet behoort dan wel gerekend kan worden tot de in punt II. bedoelde inrichting van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones en die niet dienstbaar is of kan zijn aan de functie onderscheidenlijk het doel van wandel-, verblijfs- en doorgangsgebied.

Tevens mogen er -mede in verband met het vorenstaande- in/op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones geen scootmobielen en andere wagentjes voor minder validen, (bak)fietsen, scooters, brom-/snorfietsen, motoren, auto's en andersoortige (motor)voertuigen hoe ook genaamd worden geplaatst / gestald / geparkeerd. Ook mogen er in/op de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones geen oplaadpunten voor elektrische (motor)voertuigen, waaronder scootmobielen en andere wagentjes voor minder validen, fietsen, scooters en auto's, worden aangelegd en in standgehouden.

IX. Alle nodige en/of vereiste maatregelen en voorzieningen dienen te worden getroffen ten behoeve van bedoeld publiek teneinde gevaarlijke situaties met betrekking tot het openbare gebruik van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, inclusief de in punt II. bedoelde overgangszones, te voorkomen casu quo te bestrijden, zoals doch niet beperkt tot herstel van los- of scheefliggende bestrating en gladheidsbestrijding gedurende de herfst- en winterperiode. Iedere aansprakelijkheid daarvoor ligt bij de eigenaars van de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, die zich daarvoor afdoende dienen te verzekeren;

ii. de verplichting om te gedogen dat de twee (2) op de aan deze akte te hechten tekening met nummer 2 met blauwe inkleuring aangegeven terreinen, elk uitmakende de tot het betreffende op het Verkochte te realiseren appartementencomplex behorende binnentuin, elke binnentuin hierna ook te noemen: de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, als binnentuin bij het betreffende appartementencomplex worden aangelegd en ingericht en als semi-openbaar gebied openbaar toegankelijk worden gehouden en kunnen worden gebruikt, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

I. De Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore dient te worden

aangelegd en ingericht en te kunnen worden gebruikt als semi-openbaar (publiekelijk) wandel-, verblijfs- en doorgangsgebied en dient te allen tijde -als zodanig aangelegd en ingericht- in stand te worden gehouden en openbaar toegankelijk te zijn.

- II. *De Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, daaronder uitdrukkelijk begrepen en aldus inclusief de overgangszones tussen de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de direct daaraan grenzende openbare gemeentegronden, dient initieel door de Koper voor diens rekening en risico te worden aangelegd en ingericht met bestrating(en) / verharding(en) en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, bomen, verhogingen zoals stoepjes en trappetjes, trappartij en hellingbaan, hekwerken, erfafscheidingen met direct aangrenzende privéterreinen, (vaststaand) meubilair, afvalbakken, speeltoestellen en verdere (kunst) werken en voorzieningen conform het door de Gemeente goedgekeurde inrichtingsplan en dient daarna -als zodanig aangelegd en ingericht- door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars ervan, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, in stand te worden gehouden, te allen tijde ten minste met behoud van het initieel bepaalde groene beeld en met instandhouding van kinderspeelplekken, zitgelegenheden en gemeenschappelijke (moes)tuinen.*

Iedere verandering in de aanleg en inrichting van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en vorenbedoelde overgangszones, na vorenbedoelde initiële aanleg en inrichting daarvan kan uitsluitend geschieden na daartoe vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.

- III. *Voormelde instandhoudingsverplichting van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, inclusief de in punt II. bedoelde overgangszones, omvat in ieder geval het beheer, het onderhoud, het herstel en de benodigde en/of vereiste vervangingen casu quo vernieuwingen van ((onder)delen van) de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones.*
- IV. *In verband met het semi-openbare karakter van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en daarmee de openbare toegankelijkheid ervan mogen de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones, nimmer definitief afgesloten worden. Een tijdelijke afsluiting ervan gedurende een bepaalde periode tussen bepaalde tijdstippen is uitsluitend mogelijk op grond van het hierna ter zake bepaalde.*

Tijdelijke afsluiting

De eigenaars van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, mogen na

voorafgaand daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente, de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones gedurende een nader te bepalen periode in de late avond- en nachtelijke uren, zoals hierna vermeld, afsluiten door het plaatsen van afsluitbare hekwerken en daarmee de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones in zoverre haar semi-openbare karakter tijdelijk ontnemen, in geval aantoonbaar de veiligheid van de eigenaars en gebruikers van het betreffende direct aan de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore grenzende appartementencomplex als gevolg van de openbare toegankelijkheid van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore in het geding is dan wel in geval aantoonbaar sprake is (geweest) van aanhoudend misbruik van de openbare toegankelijkheid van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore dan wel van aanhoudend vandalisme en/of anderszins aanhoudende (buurt)overlast als gevolg van die openbare toegankelijkheid.

Deze tijdelijke afsluiting houdt in dat bedoelde hekwerken dan tussen de tijdstippen van tien uur 's avonds (22:00 uur) en zeven uur 's ochtends (07:00 uur) dicht (afgesloten) mogen zijn. Buiten deze tijdsperiode dienen die toegangshekken open (niet afgesloten) te zijn. In overleg met en na goedkeuring van de Gemeente kan van deze tijden worden afgeweken.

- V. Uitdrukkelijk geldt dat bedoeld semi-openbare karakter van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore geenszins met zich meebrengt dat ten aanzien daarvan en de in punt II. bedoelde overgangszones sprake is of kan zijn van een "openbare weg" in de zin van de Wegenwet en/of welke andere wet, verordening en/of regeling, hoe ook genaamd, dan ook.
- VI. Mede in verband met het onder het vorige punt bepaalde dienen bij de entrées van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore bordjes geplaatst te worden met de aanduiding "privé terrein, betreden/toegang wordt gedoogd".
- VII. In de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore mogen aanduidingen, bijvoorbeeld in de vorm van aanduidingsborden, worden aangebracht waarop de richtlijnen worden vermeld ten aanzien van het gebruik van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones, tevens inhoudende de vermelding dat misbruik, vandalisme en overlast zal worden gestraft, zulks ter kennisneming door het publiek dat er gebruik van maakt.
- VIII. De daartoe in de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones aangelegde wandel-, verblijfs- en doorgangsgebieden dienen te allen tijde vrijgehouden te worden

van hinderlijke en onnodige obstakels, althans van elke soort obstakel die niet behoort dan wel gerekend kan worden tot de in punt II. bedoelde inrichting van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore en de in punt II. bedoelde overgangszones en die niet dienstbaar is of kan zijn aan de functie onderscheidenlijk het doel van wandel-, verblijfs- en doorgangsgebied.

- IX. Alle nodige en/of vereiste maatregelen en voorzieningen dienen te worden getroffen ten behoeve van bedoeld publiek teneinde gevaarlijke situaties met betrekking tot het openbare gebruik van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, inclusief de in punt II. bedoelde overgangszones, te voorkomen casu quo te bestrijden, zoals doch niet beperkt tot herstel van los- of scheefliggende bestrating en gladheidsbestrijding gedurende de herfst- en winterperiode. Iedere aansprakelijkheid daarvoor ligt bij de eigenaars van de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, die zich daarvoor afdoende dienen te verzekeren;*
- iii. de verplichting om te gedogen dat de Gemeente of door de Gemeente aangewezen derden ten behoeve van onderhoud aan de bruggen gelegen in openbaar gebied via de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore toegang heeft tot die bruggen, waarbij - omdat de Tussencorridor Oost West Fase III en IV Xplore gelegen is boven een stallingsgarage - de volgende technische voorwaarden gelden:*
- de maximale variabele belasting op het dek is vijfhonderd kilogram per vierkante meter (500 kg / m²) is. Hieronder vallen alle tegelijkertijd aanwezige onderhoudsvoertuigen, personen, losse voorwerpen en niet vaste inrichtingsonderdelen. Voertuigen mogen zich alleen stapvoets over het dek verplaatsen. Het oppervlak van een voertuig mag hierbij worden aangenomen als het oppervlak binnen de zijwaarts uiterste contactpunten met de grond, en het voorste en achterste contactpunt met de grond;*
 - hogere belastingen zijn mogelijk, maar alleen na voorgaande goedkeuring van de eigenaar van het Verkochte en na overleg met een ter zake kundige constructeur.*

welke verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Indien de eigenaar van het Verkochte handelt in strijd met deze verplichtingen is hij aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt of vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per enkele gebeurtenis ingeval van onomkeerbare overtredingen, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te

voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De eigenaar van het Verkochte zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

- b. De Koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren van het Verkochte aan het hiervoor onder 4 sub a bepaalde, en de onderhavige verplichting, te binden, zulks op verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten bate van de Gemeente Diemen, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

5. Kwalitatieve verplichtingen inzake diverse kwesties

- a. Partijen verklaarden voorts ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de Gemeente bij deze als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen:
 - i. de verplichting om te gedogen dat de initiële door en voor rekening en risico van Koper tijdens de bouw aan te leggen casu quo aangelegde overgangszones casu quo erfafscheidingen tussen de op de aan deze akte te hechten tekening met nummer 2 met roze kleur aangegeven tot de betreffende op het Verkochte te realiseren appartementencomplexen behorende privéterreinen of gemeenschappelijke terreinen (buitenruimten) op maaiveld niveau en de direct daaraan grenzende openbare gemeentegronden, welke erfafscheidingen/overgangszones zijn gelegen op die terreinen, voor wat betreft (het type van) bestrating / verharding, hekwerken en beplanting en dergelijke door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars van die privéterreinen, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, worden gehandhaafd en in stand worden gehouden.
Deze handhavings- en instandhoudingsverplichting omvat in ieder geval het beheer, het onderhoud, het herstel en de benodigde en/of vereiste vervangingen casu quo vernieuwingen (van (onder)delen) daarvan. Iedere verandering in de aanleg daarvan, na vorenbedoelde initiële aanleg, kan uitsluitend geschieden na daartoe vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de Gemeente;
 - ii. de verplichting om te gedogen dat de voorziene groene gevels en groene daken van de op het Verkochte te realiseren appartementencomplexen en alle daarvoor tijdens de bouw aan / tegen die gevels en op die daken aangebrachte voorzieningen en beplantingen, waaronder begrepen eventueel mee-ontworpen plantenbakken met inhoud (casu quo initieel aangelegde beplanting) als erfafscheiding welke zijn gesitueerd als erfafscheidingen tussen de woningen gelegen op de begane grond in de Binnentuin Oost West Fase III en IV Xplore, door en voor rekening en

risico van de toekomstige eigenaars van die appartementencomplexen, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, worden gehandhaafd en in stand worden gehouden.

Deze handhavings- en instandhoudingsverplichting omvat in ieder geval het beheer, het onderhoud, het herstel en de benodigde en/of vereiste vervangingen casu quo vernieuwingen (van (onder)delen) daarvan.

Iedere verandering in die groene gevels, groene daken en plantenbakken en in de daartoe aanwezige voorzieningen en beplantingen, na vorenbedoelde realisatie daarvan tijdens de bouw, kan uitsluitend geschieden na daartoe vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de Gemeente;

- iii. *de verplichting om nimmer aan de buitengevels van de op het Verkochte te realiseren appartementencomplexen voor zover deze direct grenzen aan de openbare gemeentegrond oplaadpunten voor elektrische (motor)voertuigen, waaronder scootmobielen en andere wagentjes voor minder validen, fietsen, scooters en auto's, aan te leggen, te hebben en te houden, zulks met uitzondering van de zogenaamde tot die appartementencomplexen behorende woningen met een eigen entree / voordeur op de begane grond grenzend aan de openbare gemeentegronden;*
- iv. *de verplichting om te gedogen dat in de op het Verkochte te realiseren appartementencomplexen diverse inpandige algemene ruimten worden gerealiseerd ten behoeve van de inrichting en het gebruik als nutsruimte, zoals -doch niet beperkt tot- transformatorstations en stadsverwarming- of warmte-koude opslag (WKO) stations en dergelijke, door of namens een (nuts)bedrijf en dat deze ruimten te allen tijde door en voor rekening en risico van de toekomstige eigenaars van die appartementencomplexen, al dan niet verenigd in een vereniging van eigenaars, worden gehandhaafd en in stand worden gehouden, zulks onder met de Gemeente en/of het/de betreffende (nuts)bedrij(f)(ven) ter zake te maken afspraken en -waar nodig- te vestigen zakelijke recht(en) van opstal en/of kwalitatieve verplichtingen.*
De uitplaatsing van een (nuts)bedrijf met hun bedoelde station(s) en dergelijke uit één of meer bedoelde nutsruimte(n) naar (een) locatie(s) buiten bedoelde appartementencomplexen om die ruimten vervolgens weer voor algemeen gebruik ten behoeve van bedoelde appartementencomplexen, of een gedeelte daarvan, te bestemmen, is niet toegestaan zonder daartoe vooraf verkregen schriftelijk goedkeuring van de Gemeente;
- v. *de verplichting om te gedogen dat de Gemeente en/of nutsbedrijven en/of andere door de Gemeente aangewezen bedrijven / instellingen de gebruikelijke (en noodzakelijke) openbare (nuts)voorzieningen, zoals - doch niet beperkt tot - kabels en leidingen, rozetten, straatnaambordjes, openbare (straat)verlichting en dergelijke, waaronder gevelankers en*

armaturen, met alle noodzakelijke bijbehorende voorzieningen, op, in, aan, tegen en onder de op het Verkochte te realiseren gebouwen heeft, houdt en dergelijke;

welke verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden.

Indien de eigenaar van het Verkochte handelt in strijd met deze verplichtingen is hij aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt of vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per enkele gebeurtenis ingeval van onomkeerbare overtredingen, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De eigenaar van het Verkochte zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

- b. De Koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren van het Verkochte aan het hiervoor onder 5 sub a bepaalde, en de onderhavige verplichting, te binden, zulks op verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten bate van de Gemeente, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen, en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. De Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

6. Erfdienstbaarheid van overbouwning

Partijen vestigen ten behoeve van het deel van het Verkochte waarop opstallen worden gerealiseerd, als heersend erf, en ten laste van stroken grond van twee meter breed gelegen aan de oost, noord, west en zuid zijde van de op het heersend erf te realiseren opstallen, als dienend erf, zulks onder de opschortende voorwaarde van terug levering van deze stroken grond aan de gemeente Diemen, welke heersend en dienende erven thans allen deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3342:

- de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van overbouwingen van het dienend erf door de op het heersend erf te realiseren bebouwing, zoals balkons en overkragingen, doch enkel vanaf de eerste verdieping en derhalve niet op maaiveldniveau, en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de Gemeente een omgevingsvergunning wordt afgegeven.*

7. Erfdienstbaarheid voor riool

Partijen vestigen ten behoeve van het deel van het Verkochte waarop opstallen worden gerealiseerd, als heersend erf, en ten laste van stroken grond van één meter breed gelegen aan de oost, noord, west en zuid zijde van de op het heersend

erf te realiseren opstellen, als dienend erf, zulks onder de opschortende voorwaarde van terug levering van deze stroken grond aan de gemeente Diemen, welke heersend en dienende erven thans deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3342:

- *de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van een ondergronds riool in het dienend erf, welk riool ondergronds zal worden bevestigd aan de bebouwing gelegen op het heersend erf en zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.”*

2. de akte van ondersplitsing in appartementsrechten “Ondersplitsing A-3 / Stallingsgarage”, mede inhoudende de oprichting van de “Vereniging van Eigenaars Project Holland Park West fase I, stallingsgarage, te Diemen” op drieëntwintig december tweeduizend eenentwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven op vierentwintig december tweeduizend eenentwintig bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, in deel 83272 nummer 132,

welke akte is gewijzigd bij akte op tien mei tweeduizend tweeëntwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven op diezelfde dag bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, in deel 84206 nummer 21,

in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“E. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID WATERMISTNSTALLATIE

De Ontwikkelaar is tevens eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3347, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein onder meer is bestemd voor de bouw van fase IIa van het project Holland Park West. Dit gebouw zal onder meer een stallingsgarage omvatten. De Ontwikkelaar is voorts eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3342, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein is bestemd voor de bouw van fase III en IV van het project Holland Park West. Dit gebouw zal eveneens onder meer een stallingsgarage omvatten. De percelen kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3342 en 3347 hierna te noemen: dienend erven. De delen van de watermist-installatie die in de stallingsgarages op de dienende erven worden aangelegd, worden aangesloten op het deel van de watermist-installatie dat zal worden aangelegd in de stallingsgarage van het onderhavige gebouw Holland Park West, fase I, kadastraal bekend als gemeente Diemen nummers 3344, 3328 en 3331, hierna te noemen: het heersend erf. Ten behoeve van die aansluiting en het gebruik van de watermist-installatie vestigt de Ontwikkelaar bij deze ten behoeve van de dienende erven en ten laste van het heersend erf, zulks onder de opschortende voorwaarde dat voor het eerst een van de bij deze akte ontstane appartementsrechten aan een derde wordt overgedragen:

- *de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het deel van de op het heersend erf aan te leggen watermist-installatie wordt aangesloten op de op het dienend erf aan te leggen watermist-installatie met bijbehorende meet- en regelapparatuur,*

zulks onder de navolgende voorwaarden:

- a. *De locatie van de bij deze installatie behorende pompput-installatie is met blauwe inkleuring weergegeven op de tekening met kenmerk 4 (Overzichtstekening Opstalrecht Stallingsgarage), welke tekening door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in depot is genomen onder depotnummer 20210408000353 en is kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3331, groot zevenendertig vierkante meter (37 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en oppervlakten zijn toegekend.*
- b. *Deze installatie dient ten behoeve van de brandveiligheid van de stallingsgarage, te realiseren in Fase I en IIa, alsmede de stallingsgarage van Fase III en IV van het project Holland Park West, en in het bijzonder bij het laden van elektrische motorvoertuigen. De eigenaar van de betreffende stallingsgarage is verplicht voor zijn rekening en risico zorg te dragen dat boven elke laadpunt ten behoeve van elektrisch opladen van motorvoertuigen, in de stallingsgarage de watermistinstallatie werkzaam is. Dit geldt ook bij eventuele uitbreiding van het aantal laadpunten.*
- c. *De kosten van de watermist-installatie worden door de eigenaren van het heersend en de dienend erven gedeeld pro rata naar het aantal parkeerplaatsen met laadpalen; zolang de installatie van het heersend erf niet is aangesloten op de installatie van het dienend erf, komen de kosten van de installatie gelegen op het dienend erf geheel voor rekening van de eigenaar van het dienend erf; kosten voor uitbreiding van de installatie na oplevering van de garages, komen voor rekening van de eigenaar die de uitbreiding wenst. De aansluiting dient te geschieden op de daartoe bij de realisering van de stallingsgarages conform de te verlenen omgevingsvergunning(en) aangebrachte plaats, tenzij partijen een andere plaats van aansluiting overeenkomen.*
- d. *De erfdienstbaarheid wordt voor bepaalde tijd gevestigd en eindigt op de datum, dat de exploitatie van de watermist-installatie wordt beëindigd, maar kan nimmer eindigen indien er in de stallingsgarage voertuigen elektrisch geladen worden en er geen alternatieve brandveiligheidsvoorziening voorhanden is.*
- e. *indien partijen met betrekking tot de uitvoering van vorenbedoelde erfdienstbaarheid en/of voorwaarden een geschil hebben, zulks ter uitsluitende beoordeling van elke eigenaar van het heersend erf respectievelijk het dienend erf op zich, kan hij casu quo kunnen zij het geschil voorleggen aan een deskundige, welke deskundige een bindende uitspraak zal doen.*
De eigenaar van het heersend erf respectievelijk het dienend erf dient zijn voornemen tot aanwijzing van een deskundige aan de andere eigenaar mede te delen. De deskundige zal alsdan door deze eigenaars tezamen binnen twee weken na dagtekening van bedoelde kennisgeving in onderling overleg worden benoemd. Indien de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf niet binnen de gestelde tijd tot overeenstemming over de benoeming van de deskundige komen, zal de deskundige worden aangewezen door de Kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gereede partij.

De deskundige beslist niet nadat partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.

De eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht staat te doen om de deskundige toegang te doen hebben tot de stallingsgarages en de deskundige inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden, indien zulks naar oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.

De beslissing van de deskundige wordt binnen één maand na zijn aanwijzing casu quo benoeming gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van bindend advies.

De kosten van het advies worden door de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf voor gelijke delen gedragen, tenzij de deskundige tot een andere verdeling van de kosten besluit.

- f. *Na (onder-)splitsing in appartementsrechten rusten de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze erfdienstbaarheden op de appartementseigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf tezamen; een (onder-)splitsing in appartementsrechten leidt niet tot een verzwaring van de erfdienstbaarheden.*
- g. *Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.*
- h. *De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig.*
- i. *Het is de eigenaar van de dienende erven enkel toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen voor zover de erfdienstbaarheid rust op het erf dat niet wordt betrokken in de splitsing in appartementsrechten van Holland Park West fase IIa respectievelijk fase III /IV. Voor het overige is het de eigenaars niet toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen.*
- j. *De eigenaars van de erven zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheden. Ter uitvoering daarvan wordt tot aanspreekpunt namens het heersend erf bij deze het bestuur van de bij deze akte ontstane vereniging van eigenaars benoemd."*

3. de akte van hoofdsplitsing / vestiging erfdienstbaarheden, mede inhoudende de oprichting van de "Vereniging van Eigenaars Project Holland Park West fase III te Diemen" op vierentwintig juli tweeduizend vierentwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven op diezelfde dag bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, in deel 89182 nummer 83, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

"F. Vestiging erfdienstbaarheid polderkrattensysteem

De Ontwikkelaar is zoals eerder vermeld tevens eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein onder meer is bestemd voor de bouw het Project Holland Park West fase IV. Dit gebouw zal onder meer een deel van een polderkrattensysteem (zijnde een waterbuffersysteem) hebben, welke zal worden aangesloten op het deel van het polderkrattensysteem (waterbuffersysteem) dat zal worden gerealiseerd in het onderhavige gebouw Holland

Park West, fase III. Na realisatie en aansluiting van beide delen van het systeem zal het systeem als één systeem fungeren.

Ten behoeve van het aansluiten van de beide delen van het systeem en het gezamenlijk gebruik daarvan vestigt de Ontwikkelaar te dezen na te melden erfdiensbaaheid.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde bij deze te vestigen, zulks onder de opschortende voorwaarde dat voor het eerst een van de bij deze akte ontstane appartementsrechten (na ondersplitsing in appartementsrechten) aan een derde wordt overgedragen, ten behoeve en ten laste over en weer van voormelde percelen kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummers 3392 (HPW fase IV) en 3393 en 3394 (HPW fase III) , waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend:

- *de erfdiensbaaheid inhoudende de verplichting van de eigenaars van de erven om te dulden dat het op elk erf aan te brengen deel van **het polderkrattensysteem** op elkaar wordt aangesloten en de verplichting om het polderkrattensysteem gezamenlijk in goede staat in stand te houden.*

De erfdiensbaaheden wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. *de realisatie van de aansluiting (koppeling) geschiedt voor rekening en risico van beide eigenaars; de realisatie en de aansluiting (koppeling) dient te geschieden overeenkomstig de door de gemeente Diemen daartoe te verlenen omgevingvergunning(en);*
- b. *de kosten van gebruik, onderhoud, vervanging en vernieuwing van het systeem komen voor gezamenlijke rekening van de eigenaars, en wel elk voor de helft. Indien ten gevolge van het onderhoud, vervanging of vernieuwing van het systeem de daarboven gelegen bebouwing, zoals terrassen, pleinen, groenvoorzieningen en dergelijke tijdelijk dient te worden verwijderd, komen de kosten van die verwijdering en heraanleg voor rekening van beide eigenaars, en wel elk voor de helft;*
- c. *indien partijen met betrekking tot de uitvoering van vorenbedoelde erfdiensbaaheid en/of voorwaarden een geschil hebben, zulks ter uitsluitende beoordeling van elke eigenaar op zich, kan hij casu quo kunnen zij het geschil voorleggen aan een deskundige, welke deskundige een bindende uitspraak zal doen.*

De eigenaar dient zijn voornemen tot aanwijzing van een deskundige aan de andere eigenaar mede te delen. De deskundige zal alsdan door deze eigenaars tezamen binnen twee weken na dagtekening van bedoelde kennisgeving in onderling overleg worden benoemd.

Indien de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf niet binnen de gestelde tijd tot overeenstemming over de benoeming van de deskundige komen, zal de deskundige worden aangewezen door de Kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gereede partij.

De deskundige beslist niet nadat partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.

De eigenaars zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht staat te

doen om de deskundige toegang te doen hebben tot het polderkrattensysteem en de deskundige inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden, indien zulks naar oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.

De beslissing van de deskundige wordt binnen één maand na zijn aanwijzing casu quo benoeming gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van bindend advies.

De kosten van het advies worden door de eigenaars voor gelijke delen gedragen, tenzij de deskundige tot een andere verdeling van de kosten besluit.

- d. *Na (onder-)splitsing in appartementsrechten rusten de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze erfdienstbaarheden op de appartementseigenaars van het betreffende erf tezamen; een (onder-)splitsing in appartementsrechten leidt niet tot een verzwaring van de erfdienstbaarheden.*
- e. *Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.*
- f. *De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig.*
- g. *De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.*
- h. *Het is de eigenaar van het erf kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392 enkel toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen voor zover de erfdienstbaarheid rust op het erf dat niet wordt betrokken in de splitsing in appartementsrechten van Holland Park West fase IV. Voor het overige is het de eigenaars niet toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen.*
- i. *De eigenaars van de erven zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheden.*
Als aanspreekpunt voor HPW fase III in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheid wordt bij deze het Bestuur van de bij deze akte ontstane vereniging van eigenaars benoemd.”

4. de akte van ondersplitsing in appartementsrechten “Ondersplitsing A-4 / stallingsgarage/ vestiging erfdienstbaarheden”, mede inhoudende de oprichting van de “Vereniging van Eigenaars Project Holland Park West fase III, stallingsgarage, te Diemen” op vierentwintig juli tweeduizend vierentwintig voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven op vijftientwintig juli tweeduizend vierentwintig dag bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, in deel 89182 nummer 131, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“E. Vestiging erfdienstbaarheid stallingsgarage

De Ontwikkelaar is tevens eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk terrein onder meer is bestemd voor de bouw van Project HPW fase IV. Dit gebouw zal onder meer een stallingsgarage omvatten welke zal worden aangesloten op de stallingsgarage van Project HPW fase III. De stallingsgarage van fase IV zal enkel toegankelijk zijn via de stallingsgarage van fase III.

Ten behoeve van het aansluiten van de beide te realiseren stallingsgarages en vorenbedoelde toegang en het gebruik daarvan vestigt de Ontwikkelaar te dezen na te melden erfdiensbaarheid.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde bij deze ten behoeve van de aansluiting van beide stallingsgarages bij deze te vestigen, zulks onder de opschortende voorwaarde dat voor het eerst een van de bij deze akte ontstane appartementsrechten aan een derde wordt overgedragen, ten behoeve van voormeld perceel kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend als heersend erf en ten laste van het appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, complexaanduiding 3397A indexnummer 4 als dienend erf:

- a. de erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de op het heersend erf te realiseren stallingsgarage bouwkundig wordt aangesloten op de op het dienend erf te realiseren stallingsgarage;*
- b. de erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting om te dulden dat de eigenaars en gebruikers van de op het heersend erf te realiseren stallingsgarage met gemotoriseerde voertuigen via de stallingsgarage te realiseren op het dienend erf komen van en gaan naar, via de daartoe bestemde route, de openbare weg.*

De erfdiensbaarheden wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

- a. de realisatie van de aansluiting (koppeling) geschiedt voor rekening en risico van de eigenaren van het heersend en dienend erf zodanig dat de eigenaar van het dienend erf zorg draagt voor de aanleg van een waterdichte ondergrondse stallingsgarage op het dienend erf, en dat de eigenaar van het heersend erf zorg draagt voor de aanleg van een waterdichte ondergrondse stallingsgarage op het heersend erf;*
de realisatie en de aansluiting (koppeling) van de beide stallingsgarage dient te geschieden overeenkomstig de door de gemeente daartoe te verlenen omgevingsvergunning(en);
- b. i) na realisering van de aansluiting heeft de eigenaar van een dienend erf het recht om de hieronder genoemde werkelijke service- en onderhoudskosten in rekening te brengen bij de eigenaar van het heersende erf, zulks naar rato van het aantal gerealiseerde stallingsplaatsen per stallingsgarage (waarbij een stallingsplaats voor een motorvoertuig, of een berging of de in de onderhavige stallingsgarage fase III te realiseren opstelplaatsen voor elk één of meer motoren, scooters of scootmobiels, elk meetelt voor vier (4) en een stallingsplaats voor een scooter elk voor één (1);*
ii) onder deze werkelijke service- en onderhoudskosten worden begrepen de schulden en kosten welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik, behoud, noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen en verzekering van de zaken en gedeelten die dienen ten behoeve van beide stallingsgarages, zoals (indien en voor zover aanwezig):
 - de riolering, vuilwaterafvoerleidingen en pompput inclusief pomp;*

- de ventilatie-installatie;
- de hellingbaan inclusief deur en toegangscontrolesysteem;
- de kosten van de (nood-)verlichtingsinstallatie;
- de telefoonaansluiting inclusief abonnementskosten ten behoeve van doormelding van de diverse installaties;
- brandmeld-/ontruimingsinstallatie inclusief benodigde sturingen;
- alle benodigde elektrotechnische voorzieningen ten behoeve van bovenstaande;

geen werkelijke service- en onderhoudskosten worden gemaakt dan nadat de eigenaar van het dienend erf en de eigenaar van het heersend erf dit hebben afgestemd en geaccordeerd, inclusief de daaraan gekoppelde kosten, behoudens indien afstemming op voorhand in redelijkheid niet mogelijk is.

Dan vindt afstemming zo spoedig mogelijk plaats;

- c. de aansluiting dient te geschieden op de daartoe bij de realisering van de op het dienend erf te realiseren stallingsgarage conform de te verlenen omgevingsvergunning(en) aangebrachte plaats, aan partijen voldoende bekend, tenzij partijen een andere plaats van aansluiting overeenkomen;
- d. de eigenaar van het heersend erf dient de werkzaamheden ten behoeve van de aansluiting na overleg met de eigenaar van het dienend erf op de minst bezwarende wijze en naar de eisen van goed en deugdelijk werk uit te voeren;
- e. alle schade die het onmiddellijke gevolg is van vorenbedoeld gebruik zal door de veroorzakende eigenaar aan de eigenaar van het beschadigde terrein op zijn kosten dienen te worden hersteld, tenzij de hiervoor onder b genoemde verzekering het dekt;
- f. indien partijen met betrekking tot de uitvoering van vorenbedoelde erfdienstbaarheid en/of voorwaarden een geschil hebben, zulks ter uitsluitende beoordeling van elke eigenaar van het heersend erf respectievelijk het dienend erf op zich, kan hij casu quo kunnen zij het geschil voorleggen aan een deskundige, welke deskundige een bindende uitspraak zal doen.

De eigenaar van het heersend erf respectievelijk het dienend erf dient zijn voornemen tot aanwijzing van een deskundige aan de andere eigenaar mede te delen. De deskundige zal alsdan door deze eigenaars tezamen binnen twee weken na dagtekening van bedoelde kennisgeving in onderling overleg worden benoemd. Indien de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf niet binnen de gestelde tijd tot overeenstemming over de benoeming van de deskundige komen, zal de deskundige worden aangewezen door de Kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gereede partij.

De deskundige beslist niet nadat partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.

De eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht staat te doen om de deskundige toegang te doen hebben tot de stallingsgarages en de deskundige inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden, indien zulks naar oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.

De beslissing van de deskundige wordt binnen één maand na zijn aanwijzing casu quo benoeming gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van bindend advies.

De kosten van het advies worden door de eigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf voor gelijke delen gedragen, tenzij de deskundige tot een andere verdeling van de kosten besluit.

- g. *Na (onder-)splitsing in appartementsrechten rusten de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze erfdienstbaarheden op de appartementseigenaars van het heersend erf respectievelijk het dienend erf tezamen; een (onder-)splitsing in appartementsrechten leidt niet tot een verzwaring van de erfdienstbaarheden.*
- h. *Ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.*
- i. *De erfdienstbaarheid is onvoorwaardelijk, niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig.*
- j. *De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.*
- k. *Het is de eigenaar van het erf kadastraal bekend als gemeente Diemen, sectie D, nummer 3392 (heersend erf) enkel toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen voor zover de erfdienstbaarheid rust op het erf dat niet wordt betrokken in de splitsing in appartementsrechten van HPW fase IV.
Voor het overige is het de eigenaars niet toegestaan om de erfdienstbaarheid op te zeggen.*
- l. *De eigenaars van de erven zullen één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de erfdienstbaarheden. Ter uitvoering daarvan wordt tot aanspreekpunt namens het dienend erf bij deze het bestuur van de bij deze akte ontstane vereniging van eigenaars benoemd.”*

VOF is met betrekking tot de Onroerende Zaak niet bekend met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.

VIII. AANVAARDING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Stichting aanvaardt hierbij uitdrukkelijk bedoelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en bijzondere lasten en beperkingen.
2. Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke VOF verplicht is aan Stichting op te leggen, doet VOF dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Stichting uitdrukkelijk aanvaard.
3. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij door VOF voor die derden aangenomen.

IX. INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

De bepalingen van de Raamovereenkomst blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken en voor zover die bepalingen nog van kracht kunnen zijn.

X. VOORKEURSRECHT OMGEVINGSWET

VOF verklaarde dat ten aanzien van de Onroerende Zaak geen voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9 van de Omgevingswet is gevestigd.

XI. FISCALE PARAGRAAF

A. Omzetbelasting

1. VOF verklaarde ter zake van de vestiging van het Opstalrecht:
 - a. dat het Opstalrecht door VOF is gevestigd als een zodanig handelend ondernemer als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968;
 - b. dat VOF ter zake van de vestiging van het Opstalrecht geen enkele vergoeding van Opstaller heeft bedongen zodat de vestiging van het Opstalrecht niet is aan te merken als een levering en/of een dienst als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Gelet op hetgeen hiervoor onder 1. is vermeld, zijn de Partijen van mening dat wegens de vestiging van het Opstalrecht geen omzetbelasting is verschuldigd.

B. Overdrachtsbelasting

1. Partijen verklaren dat de waarde van het bij deze akte gevestigde Opstalrecht nihil bedraagt en mitsdien in verband met de verkrijging van dit Opstalrecht geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.
2. Indien en voor zover nodig doet Opstaller ter zake van de verkrijging van het Opstalrecht casu quo de verkrijging van de WKO Installatie hierbij een beroep op:
 - a. de vermindering van de maatstaf van heffing op grond artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer vanwege de voorafgaand aan het verlijden van de Akte verleden akte vestiging zelfstandig zakelijk recht van onderopstal; en
 - b. de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, aanhef en onderdeel y, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien de WKO Installatie naar de mening van Opstaller aangemerkt dient te worden als een net als bedoeld in artikel 5:20 lid 2 BW.
3. Ingeval ondanks het vorenstaande toch overdrachtsbelasting verschuldigd mocht zijn, dan komt deze overdrachtsbelasting geheel voor rekening van VOF.

XII. WOONPLAATSKEUZE

1. Ter zake van de in en bij de Akte verrichte rechtshandelingen kiezen de Partijen – tenzij in de Akte anders is bepaald - woonplaats op het kantoor van de bewaarder van de Akte, doch uitsluitend voor wat betreft:
 - a. de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte in de Openbare Registers en de verwerking daarvan door het Kadaster; en
 - b. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Voor het overige kiest elke Partij – tenzij in de Akte anders is bepaald - woonplaats op diens eigen (kantoor)adres.

XIII. VOLMACHTEN

1. Van de volmacht van VOF en Stichting aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan de akte van vestiging van het Onderopstalrecht.
2. Van de volmacht van Vaanster aan de verschenen persoon sub 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan de akte van vestiging van het Onderopstalrecht.

SLOT

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor elke partij uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben deze verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.

De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.

Identificatie van de verschenen personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om zestien uur en één en twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat, overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet, op de onroerende zaak geen voorkeursrecht is gevestigd.

(w.g.) L.J.J. van der Kloes

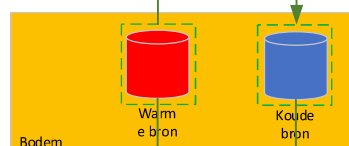
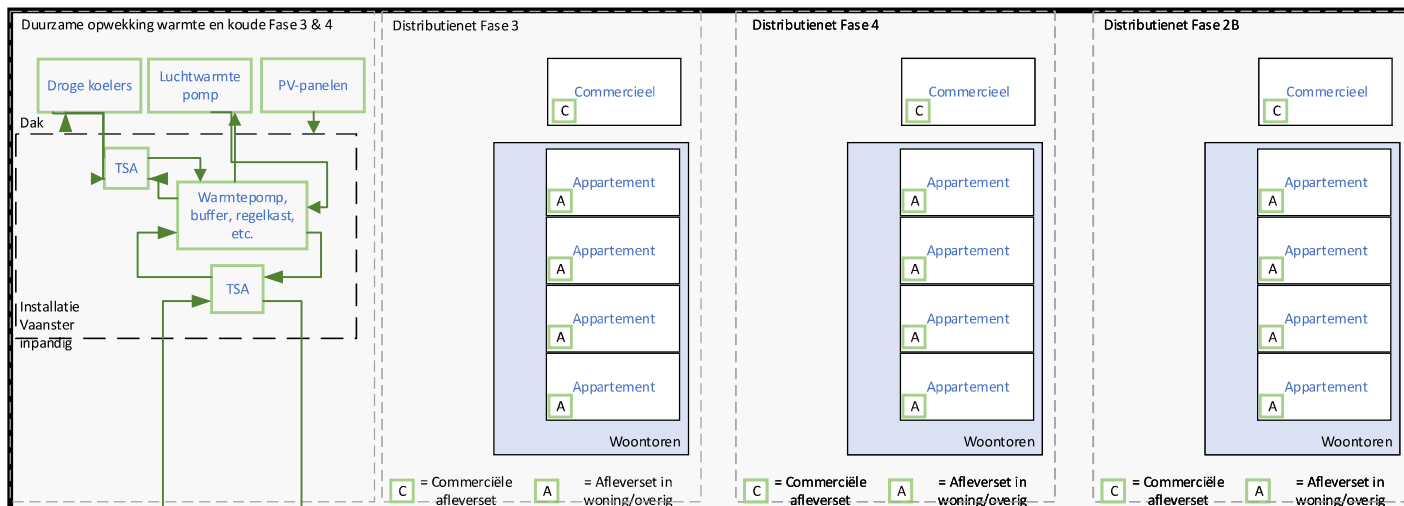
Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



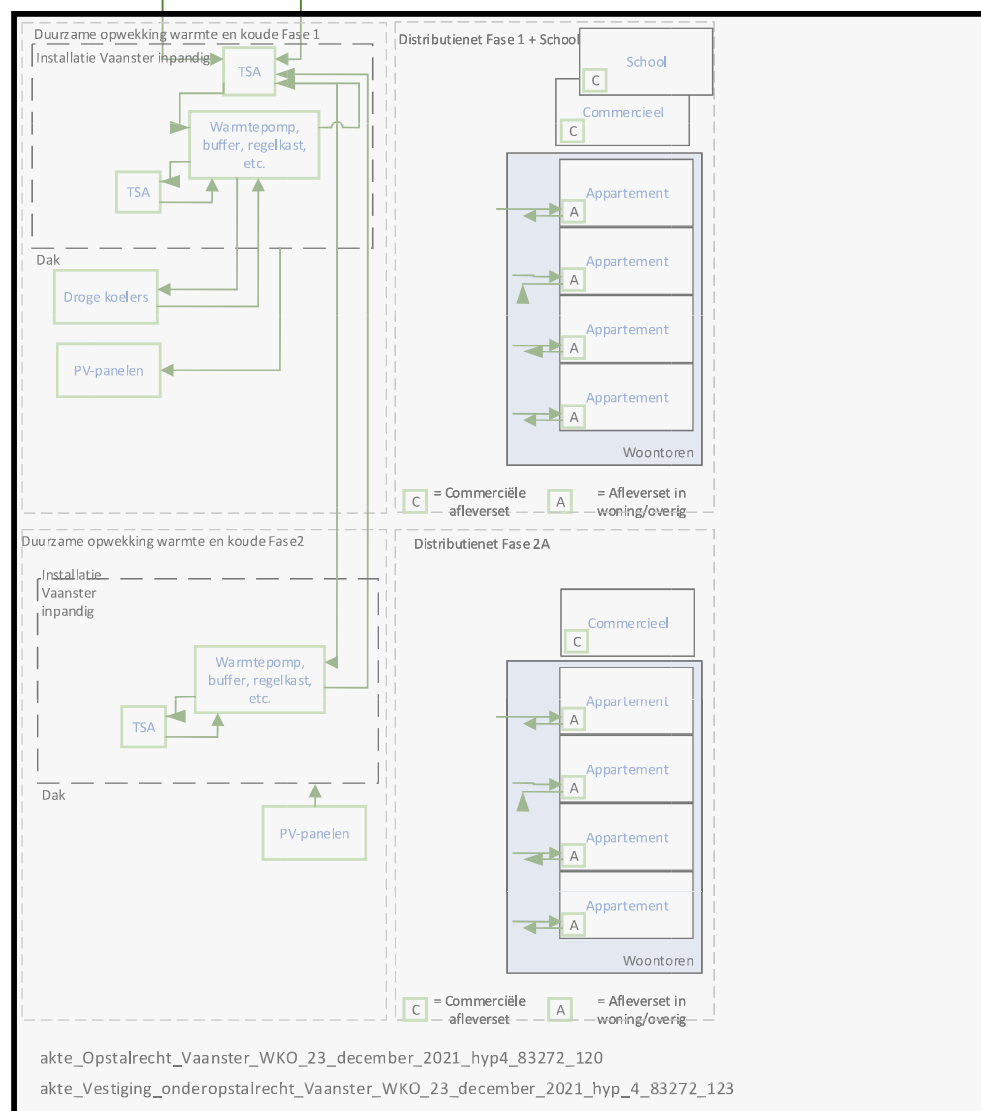
Holland Park West Diemen

Faseringstekening

16 juli 2024



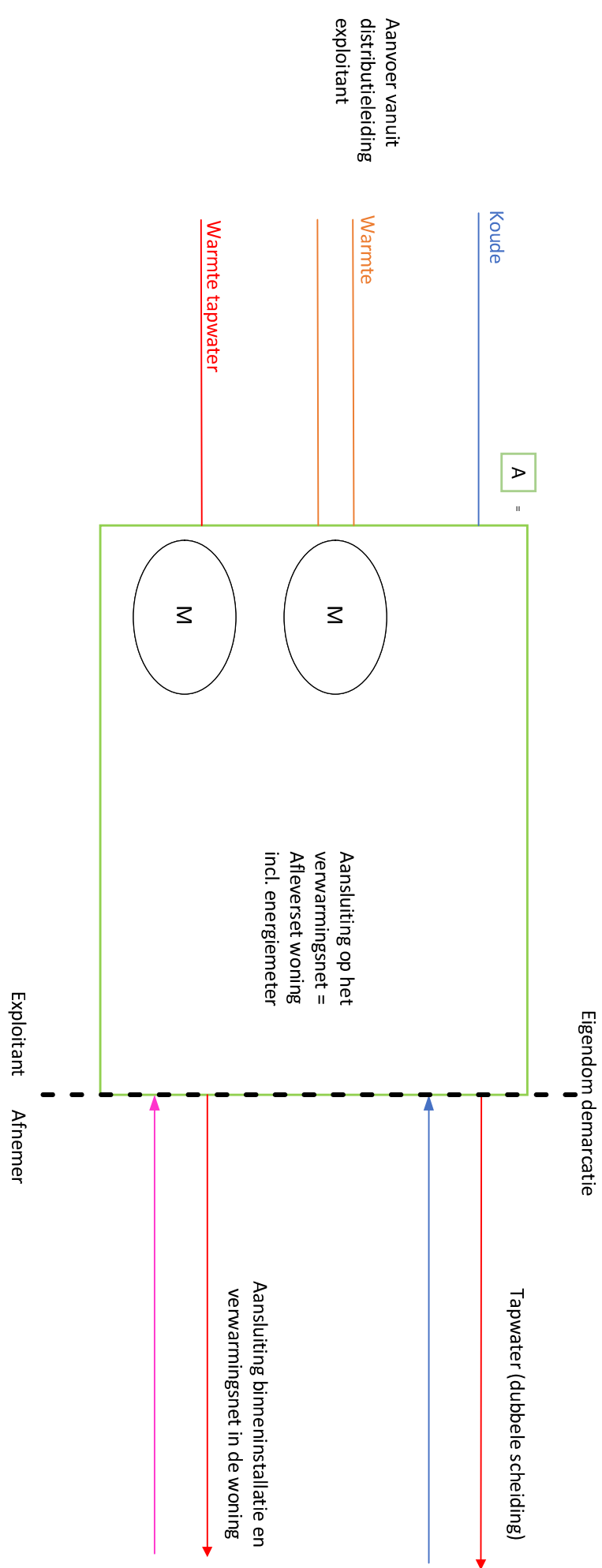
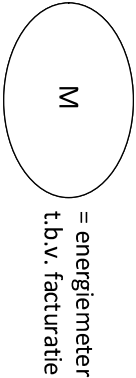
Dit schema is voor de juridische demarcatie en de technische opzet afhankelijk van de uitwerking en uitvoering in het project.



Eigendom exploitant omvat vanaf oplevering:

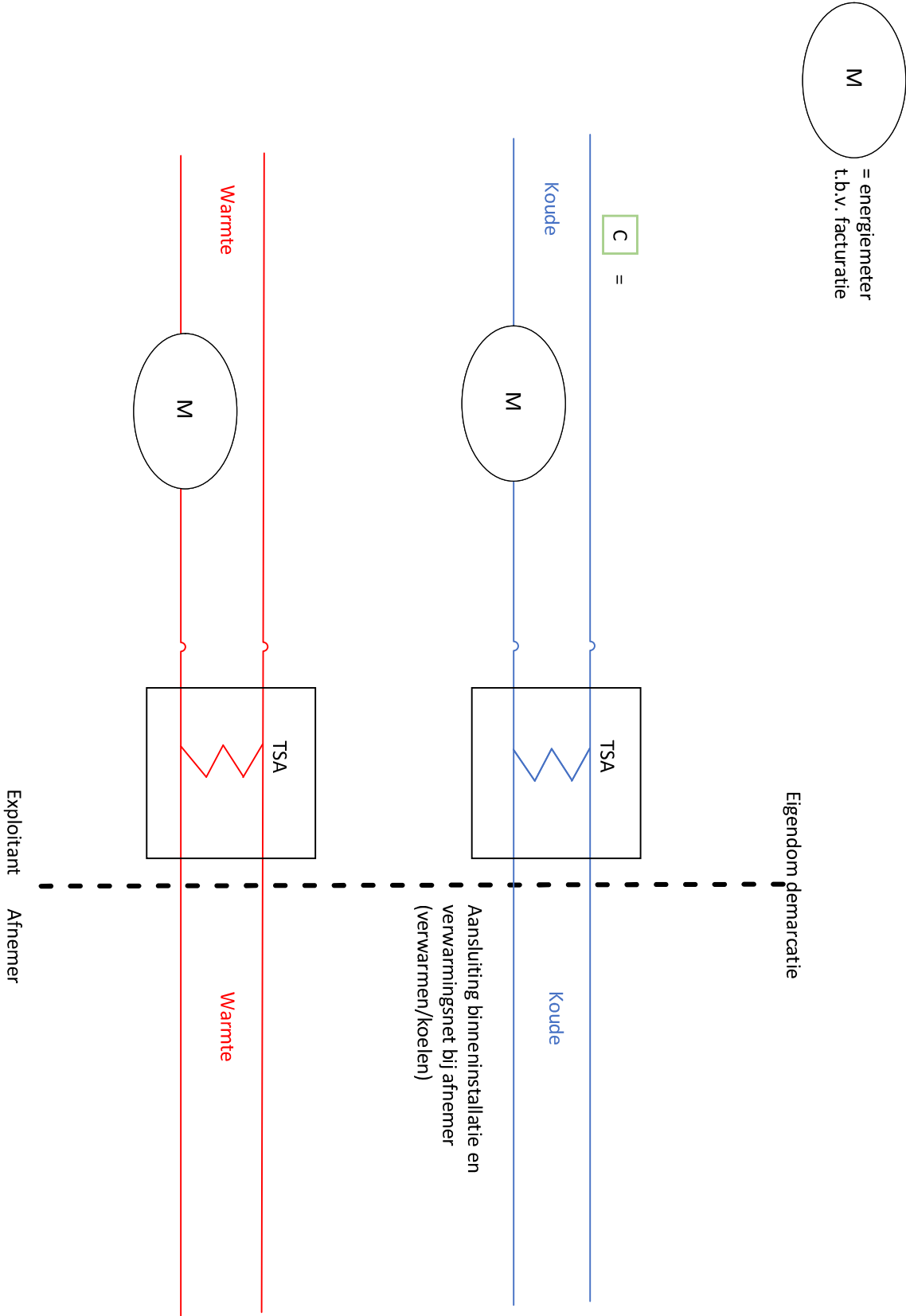
- Centrale en decentrale energieopwekking (EOI) incl. bronnen, warmtepompen, ketels, droge koelers en regeltechniek
- Verbindend leidingwerk tussen componenten (buffer, warmtepomp, elektrische ketel, etc.) en de EOI
- Transport en distributieleidingen vanaf EOI naar bouwdelen
- Distributieleidingen in bouwdelen naar afnemers
- Afleverzet commercieel inclusief bemetering
- Afleverzet woning inclusief bemetering
- Bekabeling tussen componenten van EOI

Afleverset woning



Aanvoer vanuit
distributieleiding
exploitant

Afleveret commerciële ruimte





WKO ruimte bevindt zich in
naastgelegen fase 3

DEFINITIEF

VOOR AFSCHRIFT:
(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

De ondergetekende:

mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift en tekening(en) inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

