

LEVERING

Paviljoen G Zuiderziekenhuis, bouwnummer 3 te Rotterdam

Op negentien juli tweeduizend eenentwintig verschenen voor mij, mr. Olaf Ansgar Joseph Hermanus Smit, notaris te Rotterdam:

1. mevrouw Chantal Bor, werkzaam te 3012 CN Rotterdam, Weena 690, geboren te Rotterdam op tweeëntwintig juni negentienhonderd negenentachtig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd en kantoorhoudende te 3818 KG Amersfoort op het adres Daam Fockemalaan 22 (correspondentieadres: Postbus 2641, 3800 GD Amersfoort), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08075587;
2. mevrouw Michella Stephanie van de Wetering, werkzaam te 3012 CN Rotterdam, Weena 690, geboren te Rotterdam op negen februari negentienhonderd negenenegentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de heer **Bas van Bennekom**, wonende te 3527 XB Utrecht op het adres Van Bijnkershoecklaan 63, geboren te Tiel op twintig juni negentienhonderdvijfennegentig, geregistreerd partner, houder van paspoort met nummer NN22J39H0; en
 - b. mevrouw **Elisabeth Martina Verdult**, wonende te 3527 XB Utrecht op het adres Van Bijnkershoecklaan 63, geboren te Bergen op Zoom op acht maart negentienhonderdzesennegentig, geregistreerd partner, houdster van paspoort met nummer NP5LJK115.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren:

Definities.**Artikel 1.**

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- *Aanneemsom:*
de door de Koper aan de Aannemer verschuldigde aanneemsom voor realisatie van de Woning;
- *Aannemer:*
De Bonth van Hulten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te 5253 AD Nieuwkuijk op het adres Nieuwkuijksestraat 43, ingeschreven in handelsregister onder nummer 16044177;
- *Aannemingsovereenkomst:*
de door Koper met Aannemer gesloten aannemingsovereenkomst voor de realisatie van de Woning;
- *Complex:*
het te realiseren complex dat is begrepen in de in de definitie van het Verkochte bedoelde gemeenschap;
- *Derdenrechten:*

- alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft alsmede - indien van toepassing - tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen;
- *Koopovereenkomst:*
de tussen de Verkoper en de Koper gesloten koopovereenkomst met betrekking tot de koop van het Verkochte;
 - *Koopprijs:*
de door de Koper aan de Verkoper verschuldigde koopprijs voor het, in de definitie van het Verkochte omschreven, aandeel in de grond;
 - *Koper:* de heer Bas van Bennekom en mevrouw Elisabeth Martina Verdult;
 - *Kwaliteitsrekening:*
de bijzondere rekening van Van der Stap Notarissen als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt;
 - *Openbare Registers:*
de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
 - *Opleveringsdatum:*
de dag waarop de Aannemer de Woning conform de Aannemingsovereenkomst oplevert;
 - *Partij:* de Verkoper of de Koper;
 - *Partijen:*
de Verkoper en de Koper;
 - *Privé Gedeelte:*
het tot uitsluitend gebruik bestemde gedeelte van het, in de definitie van het Verkochte omschreven, appartementsrecht;
 - *Reservefonds:*
het reservefonds van de V.v.E., bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
 - *Van der Stap Notarissen:*
Van der Stap Notarissen B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Weena 690 te Rotterdam en de Jansbuitensingel 29 te Arnhem;
 - *Verkochte:*
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend Frits Touwstraat 10 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie F, complexaanduiding **5095-A**, appartementsindex **3**, uitmakende het éénhonderddrieëntwintig /eenduizend achthonderd negennegentigste (123/1.899^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het zich daarop bevindende deel van het voormalige

Zuiderziekenhuiscomplex, zijnde de paviljoens met alle aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Frits Touwstraat 6 tot en met 26 (even), Zuster van Dijkplein 25 en 26 en Zuiderziekenhuisstraat 35 en 37 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie F, nummer 5030, groot achttien are tweeënnegentig centiare, welk perceel is bestemd voor realisatie van een complex bestaande uit vijftien (15) woningen, negen (9) bergingen, een fietsenberging en verder aan- en toebehoren;

- *Verkoper:*
Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V., tevens handelend onder de naam BOEi);
- *V.v.E.:* de Vereniging van Eigenaars waar de Verkoper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot het Verkochte lid van is;
- *Woning:*
de in het Complex gelegen woning met toebehoren.

Definities kunnen, met uitzondering van de definities "Partij" en "Partijen", zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Koopovereenkomst.

Artikel 2.

1. De Koopovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die in kopie berust onder Van der Stap Notarissen. In de Koopovereenkomst is bepaald dat de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst met elkaar een onlosmakelijk geheel vormen in die zin dat de één niet zonder de ander kan bestaan.
2. De Verkoper en de Koper stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de Koopovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de Koopovereenkomst niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
3. De Koper garandeert dat:
 - de Koper tenminste één kalenderweek voor heden een afschrift van de ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen;
 - dat mitsdien de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken; en
 - hij geen gebruik te hebben gemaakt van het recht op ontbinding als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Aannemingsovereenkomst.

Artikel 3.

1. De Aannemingsovereenkomst is vastgelegd in een onderhandse akte, die berust onder Van der Stap Notarissen. In de Aannemingsovereenkomst is bepaald dat de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst met elkaar een onlosmakelijk geheel vormen in die zin dat de één niet zonder de ander kan bestaan.
2. De Verkoper en de Koper stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de Aannemingsovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de Aannemingsovereenkomst niet in vervulling zijn

- gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
3. De Koper garandeert dat:
- de Koper tenminste één kalenderweek voor heden een afschrift van de ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen;
 - mitsdien de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:766 Burgerlijk Wetboek is verstreken; en
 - de Koper geen gebruik heeft gemaakt van het recht op ontbinding als bedoeld in artikel 7:766 Burgerlijk Wetboek.

Levering.

Artikel 4.

1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper bij dezen het Verkochte aan de Koper, die het Verkochte bij dezen van de Verkoper aanvaardt.
2. De Koper bestaat uit twee natuurlijke personen, die voor de onderlinge verhouding hebben vastgesteld dat zij ieder voor de onverdeelde helft hebben gekocht. De hiervoor bedoelde personen aanvaarden het Verkochte in dezelfde verhouding.

Roerende zaken.

Artikel 5.

Met de in de Koopovereenkomst bedoelde koop zijn geen roerende zaken mee verkocht.

Koopprijs. Vervallen termijnen. Betaling.

Artikel 6.

1. De totale Koopprijs bedraagt éénhonderdvijftigduizend drieënvijftig euro (€ 150.053,00).
2. De totale Aanneemsom bedraagt tweehonderdvierennegentigduizend vierhonderdzevenenveertig euro (€ 294.447,00), inclusief omzetbelasting.
3. De Koper heeft:
 - de Koopprijs;
 - de over de Koopprijs tot op heden verschuldigde rente;
 - het tot op heden verschuldigde gedeelte van de Aanneemsom (de reeds vervallen termijnen);
 - de over dit gedeelte van de Aanneemsom tot op heden verschuldigde rente;
 - de over deze bedragen verschuldigde overdrachtsbelasting en (eventuele) omzetbelasting; en
 - alle overige door de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst te betalen bedragen;derhalve in totaal een bedrag groot éénhonderdvijftigduizend drieënvijftig euro (€ 150.053,00), voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van dit bedrag.

Verkrijging van het Verkochte. Splitsing in appartementsrechten.

Artikel 7.

1. De Verkoper heeft het Complex verkregen door inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend achttien in register Hypotheken 4 deel 74432 nummer 183, van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van mr. S.A. Bijma, notaris te Ede.

2. Het Complex is gesplitst in appartementsrechten bij akte op elf juni tweeduizend eenentwintig voor mr. O.A.J.H. Smit, notaris te Rotterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op veertien juni daarna in register Hypotheken 4, deel 81482, nummer 102.

Bijzondere lasten en beperkingen.

Artikel 8.

1. Conform de Koopovereenkomst draagt de Verkoper het Verkochte over vrij van:
 - a. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
 - b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (met uitzondering van de Verkoper onbekende en niet door inschrijving in de Openbare Registers tot stand gekomen erfdienstbaarheden), bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.

2. Bij het sluiten van de Koopovereenkomst was de Koper bekend met en in de Koopovereenkomst is verwezen naar het bepaalde voorkomende in:

- a. de op vier april tweeduizend veertien voor mr. P.C.L. Kooijman, notaris te Rotterdam, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 64179, nummer 102, woordelijk luidende als volgt:

“De verschenen personen verklaarden verder:

de door verkoper aan koper op te leggen bepalingen en bedingen vervat in, samenhangend met of voortvloeiend uit door verkoper of diens rechtsvoorganger(s) gesloten overeenkomsten met betrekking tot de zich in, op of aan het verkochte bevindende leidingen, buizen en dergelijke werken bestemd te dienen voor het functioneren van telecommunicatie, van een centrale antenne-inrichting of aangebracht voor de levering van gas, water, elektriciteit en andere door (openbare) nutsbedrijven te verrichten leveringen worden, voor zoveel nodig, bij deze aan koper opgelegd, die zich aan de bepalingen en bedingen onderwerpt en zich verplicht deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom; verkoper, die thans vrijwillig de belangen waarneemt van de betrokken gerechtigde tot de bepalingen en bedingen, neemt deze ten behoeve van die gerechtigde aan.”

Enzovoorts.

“Voorkeursrecht. Voorwaarden gemeente Rotterdam.

Artikel 11.

1. *In gemelde aankomsttitels stond een voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Rotterdam. Blijkens de aan deze akte te hechten geschriften zijnde een brief de dato veertien februari tweeduizend veertien en een brief de dato negentien maart tweeduizend veertien heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen gebruik te maken van het aan haar toekomende voorkeursrecht.*
2. *Aan het afzien van het gebruik maken van het in het vorige lid bedoelde voorkeursrecht casu quo het geven van toestemming, heeft de gemeente*

Rotterdam enige voorwaarden verbonden, welke staan vermeld in de in het vorige lid gemelde brieven, te weten:

- a. het behouden van het Poortgebouw van het Zuiderziekenhuis voor de toekomst. Koper en diens rechtsverkrijger zal zich ter zake van dit gebouw onthouden van alle werkzaamheden die de uiterlijke kenmerken van het Poortgebouw (kunnen) aantasten;*
- b. koper dan wel diens rechtsverkrijger zal niet aanvangen met de sloopwerkzaamheden van de zijvleugels van het Zuiderziekenhuis binnen drie (3) maanden respectievelijk niet aanvangen met de sloopwerkzaamheden aan het hoofdgebouw (Carré) van het Zuiderziekenhuis binnen zes (6) maanden na levering van het verkochte. Indien een maand na levering van het verkochte zich geen derde partij bij de gemeente Rotterdam respectievelijk koper heeft gemeld die bereid is voor eigen rekening en risico onderzoek te doen naar de haalbaarheid van herontwikkeling van het volledige Zuiderziekenhuis, zullen koper en de gemeente Rotterdam met elkaar in overleg treden over de resterende looptijd van de verplichting als in dit artikellid bedoeld.”*

Enzovoorts.

- “4. De gemeente Rotterdam en koper zijn overeengekomen dat het bepaalde in het vorige lid als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek aan koper zal worden opgelegd.*
- 5. De gemeente Rotterdam en koper komen bij deze de in de leden 2 en 4 van dit artikel opgenomen verplichting als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen.*
- 6. Koper verbindt zich jegens de gemeente Rotterdam, die dit voor zich aanvaardt, het in de leden 2, 6, 7, 8 en 9 van dit artikel bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente Rotterdam op te leggen en ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in de leden 2, 6, 7, 8 en 9 van dit artikel bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van koper door die van de nieuwe (gebruiks- of genotsgerechtigde).*
- 7. Bij niet of niet tijdige nakoming van het bepaalde in het vorige lid door koper of diens verkrijger zoals hiervoor bedoeld, is koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van één miljoen euro (€ 1.000.000,00) ten behoeve van de gemeente Rotterdam, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van koper te vorderen.*
- 8. Koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of*

meer der bepalingen van de genoemde alinea's van deze akte in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist (of: in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn), zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.

9. *De gemeente Rotterdam zal zijn medewerking verlenen aan doorhaling van het in dit artikel verwoorde kettingbeding/kwalitatieve verplichting indien koper dan wel diens rechtsverkrijger drie (3) maanden respectievelijk zes (6) maanden na levering van het verkochte zich geen derde partij bij de gemeente Rotterdam respectievelijk koper heeft gemeld die bereid is voor eigen rekening en risico onderzoek te doen naar de haalbaarheid van herontwikkeling van het volledige Zuiderziekenhuis.“*

- b. *genoemde akte van levering (deel 74432 nummer 183), woordelijk luidende als volgt:*

“KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING

In de inleiding van deze akte gemelde anterieure overeenkomsten de dato zes juli tweeduizend zestien is in artikel 10 het navolgende woordelijk opgenomen:

BEGIN CITAAT:

“Artikel 10.

Voorwaarden Gemeente

1. *Ontwikkelaar verplicht zich om het Ensemble (voor zover zij daartoe gerechtigd is) te behouden voor de toekomst. Ontwikkelaar zal de Opstalherontwikkeling voorbereiden en uitvoeren als ware het een gemeentelijk monument. Ontwikkelaar zal reeds in een vroegtijdig stadium in overleg treden met Bureau Monumenten van de gemeente Rotterdam. De aanvraag omgevingsvergunning behorende bij de Opstalherontwikkeling zal worden getoetst door Bureau Monumenten.*
2. *De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting worden ten behoeve de Gemeente en ten laste van Ontwikkelaar in de akte van levering van het Ensemble (voor wat betreft het hoofdgebouw (Carré) voor de onverdeelde helft) door SWZ aan Ontwikkelaar, als kettingbeding gevestigd (de daarbij op te nemen boete zal € 1.000.000,- bedragen) en als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW aangemerkt in de akte van levering van het Ensemble (voor wat betreft het hoofdgebouw (Carré) voor de onverdeelde helft) door SDWZ aan Ontwikkelaar waarbij bedoeld kettingbeding wordt gevestigd en bedoelde kwalitatieve verplichting wordt vastgelegd, zal worden opgenomen dat de Gemeente haar medewerking zal verlenen aan de doorhaling van het kettingbeding c.q. de kwalitatieve verplichting ter zake van de verplichting als genoemd in lid 1 van dit artikel indien de Gemeente het Ensemble heeft aangewezen als gemeentelijk monument.*
3. *De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting wordt ten behoeve van*

de Gemeente en ten laste van iedere individuele (unieke) koper van één woning in de akte van levering van de woning door Ontwikkelaar aan de individuele koper, als kettingbeding gevestigd (de daarbij op te nemen boete zal € 20.000,-- bedragen) en als een kwalitatieve als bedoeld in artikel 6:252 BW aangemerkt. In de akte levering van de woningen door Ontwikkelaar aan individuele kopers waarbij voornoemd kettingbeding wordt gevestigd c.q. bedoelde kwalitatieve verplichting wordt vastgelegd, zal worden opgenomen dat de Gemeente haar medewerking zal verlenen aan doorhaling van het kettingbeding c.q. de kwalitatieve verplichting ter zake van de verplichting als genoemd in lid 1 van dit artikel indien de Gemeente het Ensemble heeft aangewezen als gemeentelijk monument. De Gemeente werkt op eerste verzoek van Ontwikkelaar of van een van de woningkopers mee aan bedoeld doorhaling. Doorhaling geschiedt voor rekening van Ontwikkelaar of de rechtsopvolger van Ontwikkelaar (niet zijnde en particuliere woningkoper.)”

EINDE CITAAT.

Waar in het hiervoor aangehaalde wordt gesproken over:

- *“SWZ” wordt Verkoper bedoeld;*
- *“Ontwikkelaar” worden Partijen bedoeld.*

Op grond van het hiervoor woordelijk aangehaalde uit gemelde tussen Partijen en de Gemeente Rotterdam gesloten anterieure overeenkomsten, blijkt dat de Gemeente Rotterdam haar medewerking zal verlenen aan de doorhaling/beëindiging van het kettingbeding en de kwalitatieve verplichting ter zake van de verplichting als genoemd in lid 1 van artikel 10 van de anterieure overeenkomsten, hiervoor woordelijk aangehaald, indien de Gemeente Rotterdam het Ensemble heeft aangewezen als gemeentelijk monument.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

Ter uitvoering van het hiervoor woordelijk aangehaalde bedingen de verschenen personen, handelen als gemeld, dan wel vestigen de verschenen personen hierbij voor en Partijen:

een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende een “dulden” en/of een “niet doen” als in het hiervoor woordelijk aangehaalde bedoeld.

Dit houdt in dat door opname van deze verplichting in de onderhavige notariële akte gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, deze verplichting zal overgaan op degenen die het Registergoed onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn

degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed verkrijgen.”

Enzovoorts

“Beëindigen van het kettingbeding en de kwalitatieve verplichting milieubepaling

In het hiervoor aangehaalde artikel 10 (milieubepaling) lid 7 van de akte de dato vier april tweeduizend veertien is opgenomen dat de rechtsvoorganger van Verkoper, zijnde de te Rotterdam gevestigde stichting: Stichting Maasstad Ziekenhuis, adres: Maasstadweg 21, 3079 DZ Rotterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24299846, hierna genoemd: “**de Stichting**”, mee zal werken aan de doorhaling van het in dat artikel 10 opgenomen kettingbeding en de in dat artikel 10 opgenomen kwalitatieve verplichting indien Verkoper (koper bij die akte) dan wel diens rechtsverkrijger middels een onafhankelijk deskundigenrapport kan aantonen dat:

- (i) het Registergoed niet verontreinigd (meer) is;
- (ii) er geen noodzaak (meer) is tot sanering, vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het Registergoed of naburige percelen; en
- (iii) het Registergoed geschikt is voor het doel waarvoor het door Verkoper (koper bij die akte) of diens rechtsverkrijger is bestemd dan wel zal worden bestemd.

Het desbetreffende rapport dient aan de verkoper bij die akte, zijnde de Stichting of diens rechtsverkrijger ter beschikking te worden gesteld, zodat hij dit rapport op zijn merites kan (laten) beoordelen.

Blijkens verklaring van Partijen en de verklaring van de Stichting middels de aan deze akte gehechte verklaring/volmacht (in kopie) is tussen betrokkenen overeengekomen om de in artikel 10 lid 3 opgenomen kwalitatieve verplichting en het in artikel 10 lid 4 opgenomen kettingbeding (met alle verwante in artikel 10 opgenomen artikelen), hiervoor woordelijk aangehaald, geheel te beëindigen/ te laten vervallen.

De sub 1. verschenen persoon, thans handelende voor en namens Verkoper en tevens voor en namens de Stichting, zulks op grond van de aan deze akte gehechte onderhandse akte van volmacht (**Bijlage**) en de sub 2. verschenen persoon, handelende voor en namens Koper, verklaren hierbij om de in artikel 10 lid 3 opgenomen kwalitatieve verplichting en het in artikel 10 lid 4 opgenomen kettingbeding (met alle verwante in artikel 10 opgenomen artikelen), geheel te laten vervallen/te beëindigen en een en ander hierbij voor en namens belanghebbenden aan te nemen.

Beëindigen van het kettingbeding en de kwalitatieve verplichting Voorkeursrecht/voorwaarden gemeente Rotterdam

In voormelde akte van levering van het tot het Ensemble behorende poortgebouw de dato negenentwintig juni tweeduizend achttien is onder meer het navolgende woordelijk opgenomen:

BEGIN CITAAT:

*“In het hiervoor aangehaalde artikel 11 (Voorkeursrecht. Voorwaarden gemeente Rotterdam) lid 9 is opgenomen dat de publiekrechtelijk rechtspersoon: de Gemeente Rotterdam, hierna genoemd: “**de Gemeente**”, mee zal werken aan de doorhaling van het in dat artikel 11 opgenomen kettingbeding en de in dat artikel 11 opgenomen kwalitatieve verplichting indien bij Verkoper dan wel diens rechtsverkrijger drie (3) maanden respectievelijk zes (6) maanden na levering van het verkochte aan Verkoper zich geen derde partij bij de gemeente Rotterdam respectievelijk Verkoper heeft gemeld die bereid is voor eigen rekening en risico onderzoek te doen naar de haalbaarheid van herontwikkeling van het volledige Zuiderziekenhuis. Blijkens verklaring van Partijen en de verklaring van de Gemeente middels de aan deze akte gehechte verklaring/volmacht is tussen betrokkenen overeengekomen om de in artikel 11 lid 5 opgenomen kwalitatieve verplichting en het in artikel 11 lid 6 opgenomen kettingbeding (met alle verwante in artikel 11 opgenomen artikelen), hiervoor woordelijk aangehaald, geheel te beëindigen/ te laten vervallen.*

*De sub 1. verschenen persoon, thans handelende voor en namens Verkoper en tevens voor en namens de Gemeente, zulks op grond van de aan deze akte gehechte onderhandse akte van volmacht (**Bijlage**) en de sub 2. verschenen persoon, handelende voor en namens Koper, verklaren hierbij om de in artikel 11 lid 5 opgenomen kwalitatieve verplichting en het in artikel 11 lid 6 opgenomen kettingbeding (met alle verwante in artikel 11 opgenomen artikelen), geheel te laten vervallen/te beëindigen en een en ander hierbij voor en namens belanghebbenden aan te nemen.”*

EINDE CITAAT.”;

- c. genoemde akte van splitsing, onder meer woordelijk luidende als volgt:

*“**Artikel 36.***

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker.

- 1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte, met dien verstande dat:*
 - a. een Eigenaar van een Berging deze enkel in gebruik mag (laten) nemen, hebben en houden, indien en zo lang hij tevens Eigenaar is van een Woning;*
 - b. in geval van niet-nakoming van het hiervoor onder a. bepaalde, verbeurt de betreffende in overtreding zijnde Eigenaar aan de Vereniging een boete groot eenduizend euro (€ 1.000,00) per dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).*

De in dit lid vermelde beperkingen gelden niet voor de Gerechtigde.”

Enzovoorts

*“**Artikel 42.***

Overdracht.

- 10. In aanvulling op het hiervoor in lid 1 van dit Artikel bepaalde geldt dat*

overdracht van een Berging enkel is toegestaan aan een verkrijger casu quo eigenaar van een Woning, doch uitsluitend met inachtneming van het bepaalde in Artikel 36 lid 1.

In geval van niet-nakoming van het in de vorige zin bepaalde verbeurt de vervreemdende Eigenaar ten gunste van de Vereniging (behoudens de vervreemdende Eigenaar) een boete groot eenduizend euro (€ 1.000,00) per dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op een ruiling van Bergingen. Het in dit lid bepaalde is voorts niet van toepassing bij overdrachten door of aan de Gerechtigde of door of aan door hem aangewezen partij.”

- d. de op twee juni tweeduizend eenentwintig voor mr. O.A.J.H. Smit, notaris te Rotterdam, verleden akte van vestiging erfdiensbaaheid, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 81419, nummer 99, woordelijk luidende als volgt:

“Vestiging erfdiensbaaheid.

Artikel 2.

1. *BOEi vestigt ten laste van het Dienend Erf en SWZ aanvaardt ten behoeve van het Heersend Erf de erfdiensbaaheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het Dienend Erf om te dulden dat zich in het Dienend Erf bevindt de in eigendom aan de eigenaar van het Heersend Erf toebehorende (gedeelten van de) ondergrondse tunnel. De locatie van de ondergrondse tunnel is schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.*
2. *De vestiging geschiedt onder de volgende voorwaarden:*
 - a. *De eigenaar van het Heersend Erf is geen retributie of andere vergoeding verschuldigd. De vestiging geschiedt om niet.*
 - b. *De eigenaar van het Heersend Erf is gehouden (de gedeelten van) de ondergrondse tunnel voor eigen rekening te onderhouden. De eigenaar van het Dienend Erf zal – indien nodig - de eigenaar van het Heersend Erf toegang verlenen tot het Dienend Erf teneinde dit onderhoud te kunnen plegen.*
 - c. *Het is de Eigenaar van het Dienend Erf niet toegestaan om de grond boven genoemde tunnel anders te gebruiken dan als (sier)tuin met een maximale belasting van vijftien kiloNewton per vierkante meter (15kN/m²). Het plaatsen van zware elementen, bebouwing, voertuigen, etcetera is uitdrukkelijk niet toegestaan.”*
3. *Voor zover in de in lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Verkoper verplicht is deze aan de Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan de Koper opgelegd.*

De Koper heeft de in de lid 2 van dit artikel bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.

Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door de Verkoper bedongen en door de Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

4. Het Complex is blijkens de kadastrale registratie op dertien mei tweeduizend veertien aangewezen als beschermd monument op grond van de Gemeentewet door de gemeente Rotterdam (ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 78647, nummer 16); in de hierna te noemen akte van levering is echter opgenomen dat partijen bij die akte hebben verklaard dat dit niet juist is en dat het Complex geen beschermd monument op grond van de Gemeentewet is; het Complex is echter wel bestemd om een beschermd monument te worden en zal een monumentenstatus verkrijgen.
5. Het Complex is blijkens de kadastrale registratie belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V.; echter uit de aan de akte van vestiging opstalrecht gehechte tekening blijkt dat dit opstalrecht niet op het Registergoed rust.

Aflevering. Risico.

Artikel 9.

1. Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden is het Verkochte voor risico van de Koper. De Woning blijft voor risico van de Aannemer tot de Opleveringsdatum.
2. Vanaf het in deze akte vermeld tijdstip van verlijden is het Verkochte voor rekening van de Koper.
3. Op grond van de Aannemingsovereenkomst zal de Woning op de Opleveringsdatum feitelijk door de Aannemer aan de Koper ter beschikking worden gesteld.

Overgang / overdracht van rechten.

Artikel 10.

1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte gaan alle Derdenrechten op de Koper over.
Voor het geval ten aanzien van een of meer Derdenrechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
 - a. worden de betreffende Derdenrechten geacht te zijn begrepen in de in de Koopovereenkomst bedoelde koop; en
 - b. levert de Verkoper bij dezen de betreffende Derdenrechten aan de Koper, die deze rechten bij dezen van de Verkoper aanvaardt.Voor zover:
 - ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning wenselijk of vereist is; of
 - een of meer Derdenrechten thans niet voor levering vatbaar is,verleent de Verkoper bij dezen volmacht aan de Koper om de wijziging van

tenaamstelling uit te (doen) voeren respectievelijk de levering van de thans niet voor levering vatbare Derdenrechten aan de Koper te bewerkstelligen zodra de betreffende Derdenrechten wel voor levering vatbaar zijn.

2. De Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van Derdenrechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

Voorgaande overeenkomsten.

Artikel 11.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden de Koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen Partijen is overeengekomen.

Ontbinding.

Artikel 12.

Partijen sluiten het bepaalde in artikel 7:10 lid 3 Burgerlijk Wetboek uit.

Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting.

Artikel 13.

1. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Ter zake de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd aangezien de levering plaatsvindt nadat twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming van het Complex zijn verstreken en de Koper geen ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. Ter zake de verkrijging van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd tegen een tarief van acht procent (8%). Aangezien in de Koopovereenkomst is bepaald dat deze verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van de Verkoper komt (vrij op naam), bedraagt de grondslag voor berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting éénhonderdachtendertigduizend éénhonderdvijftig euro (€ 138.150,00)
4. Eventuele fiscale voor- of nadelen, waaronder begrepen naheffingen en/of boetes, ter zake de levering van het Verkochte komen toe aan dan wel zijn voor rekening van de Verkoper.

Verklaring bestuur V.v.E.

Artikel 14.

De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek is niet aan deze akte gehecht omdat aan mij, notaris, bekend is dat:

- de Verkoper, als eerste gerechtigde tot alle appartementen na de splitsing in appartementsrechten waarbij het Verkochte is ontstaan, tot op heden geen bijdrage aan de V.v.E. verschuldigd is; en
- nog geen bijdragen zijn gestort in het Reservefonds.

Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding.

Artikel 15.

De Verkoper en de Koper zijn het navolgende overeengekomen:

1. De Koper mag geen bouwwerken en beplantingen in de tuin hebben die hoger zijn

- dan eenhonderd twintig centimeter (120 cm) en/of klimplanten tegen de gevel te hebben.
2. De Koper dient de hagen (en de daarin opgenomen bomen), die het Verkochte begrenzen, te dulden, in stand te houden en bij het tenietgaan te herplanten. De hagen dienen een hoogte te hebben van eenhonderd twintig centimeter (120 cm). Voorts dient de Koper de ten tijde van de oplevering van het Complex aangebrachte bestrating (aan de voor- en achterzijde van het Verkochte in stand te houden.
 3. De hiervoor sub 1. en 2. genoemde verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het Verkochte of een recht tot gebruik tot het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel en worden hierbij door de Verkoper bij wege van kwalitatief derdenbeding, om niet, als bedoeld in artikel 6:253 lid 4 Burgerlijk Wetboek, van de Koper bedongen en aan de Koper opgelegd ten behoeve van de gemeente Rotterdam.
De rechten uit de in dit artikel genoemde kwalitatieve verplichting zullen hebben te gelden als kwalitatief recht bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek.
Ter zake van de inschrijving van deze akte als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek wordt voor de uitoefening van de rechten op grond van het hiervoor bepaalde woonplaats gekozen ten kantore van de Verkoper.
 4. In de Koopovereenkomst is het volgende bepaald:
“4. De Koper is ermee bekend dat het Project een beoogd gemeentelijk monument is, welke monumentenstatus mogelijk eerst na het sluiten van de Koopovereenkomst door de gemeente Rotterdam zal worden toegekend. De Koper is zich hiervan bewust, zal – indien nodig – medewerking verlenen aan het verkrijgen van bedoelde monumentenstatus en aanvaardt bij dezen uitdrukkelijk de (eventueel) aan het Verkochte verbonden beperkingen als gevolg van de monumentenstatus (waaronder – doch niet beperkt tot – een vergunningsplicht voor een verbouwing). De Koper zal het in dit artikellid bepaalde bij wijze van kettingbeding opleggen aan zijn rechtsopvolgers.”.
De hiervoor in dit artikellid vermelde verplichtingen, dienen door de Koper tezamen met deze bepaling ingeval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht bij wege van kettingbeding in zijn geheel te worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s), onder de verplichting voor deze rechtsopvolger(s) dit beding eveneens aan hun rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van de Verkoper.
 5. Blijkens de Koopovereenkomst is de Koper ermee bekend dat het Verkochte zal worden voorzien van en aangesloten op stadsverwarming. In de aansluitovereenkomst die de Verkoper met Vattenfall Warmte heeft gesloten is het volgende bepaald:
“11.1 Alle in deze overeenkomst genoemde en door Vattenfall Warmte gebouwde of in aanbouw zijnde (delen van) opstallen, Warmte-infrastructuur, Aansluitingen of Onderstations inclusief de daarop

eventueel naderhand aangebrachte wijzigingen zijn en blijven in volle eigendom van Vattenfall Warmte, die daartoe te allen tijde onbelemmerde toegang zal hebben, daarover naar eigen goeddunken zal kunnen beschikken en welke door Aanvrager en diens rechtsopvolger(s) ongemoeid zullen worden gelaten.

(...)

- 12.1 Aanvrager verbindt zich jegens Vattenfall Warmte en haar eventuele rechtsopvolgers tot nakoming van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit artikel 11.1 van deze overeenkomst.*
- 12.2 Aanvrager verbindt zich jegens Vattenfall Warmte om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een Woning (en/of Voorziening) dan wel bij het verlenen van enig zakelijk, gebruiks- of genotrecht daarop, de uit het in lid 1 bedoelde artikel voortvloeiende rechten en verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit lid 2, aan de opvolgende eigenaar/rechthebbende van elke Woning (en/of Voorziening) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Vattenfall Warmte en haar eventuele rechtsopvolgers. Indien van toepassing verplicht Aanvrager zich om de verplichtingen welke voortvloeien uit artikel 11.1 op te nemen in door haar gesloten koopovereenkomsten met koper van Woningen.*
- 12.3 Bij niet of onvolledige nakoming van het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 zijn Aanvrager resp diens rechtsopvolgers aan Vattenfall Warmte onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge vijfduizend Euro) verschuldigd per Woning waarop vorenbedoelde verplichting ziet.*
- 12.4 Aanvrager zal bij overtreding of niet-nakoming van het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 in verzuim zijn na het verloop van een in een ingebrekestelling genoemde redelijke termijn, zodat de bedongen boete, na het verstrijken van de in de ingebrekestelling genoemde termijn, terstond zal kunnen worden gevorderd.*
- 12.5 Dit kettingbeding geldt slechts voor een bepaalde tijd, namelijk voor de duur van 30 jaar. Dit betekent dat dit kettingbeding 30 jaar na ondertekening van dit contract geen werking meer heeft en derhalve niet meer hoeft te worden doorgelegd aan opvolgende eigenaren/rechthebbenden."*

De hiervoor in dit artikellid vermelde verplichtingen, dienen door de Koper tezamen met deze bepaling ingeval van gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht bij wege van kettingbeding in zijn geheel te worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s), onder de verplichting voor deze rechtsopvolger(s) dit beding eveneens aan hun rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Vattenfall Warmte.

Volmacht tot eventuele rectificatie.

Artikel 16.

Partijen geven bij dezen ieder afzonderlijk volmacht met de macht van substitutie aan iedere medewerker werkzaam ten kantore van Van der Stap Notarissen en iedere notaris verbonden aan Van der Stap Notarissen, om voor zover nodig namens hem/haar/hen, te compareren bij iedere door Van der Stap Notarissen op te stellen akte van rectificatie van de onderhavige akte benodigd ter effectuering van de bij de Koopovereenkomst beoogde rechtshandeling.

De volmachtgever geeft de gevolmachtigde uitdrukkelijk de bevoegdheid om bij de gebruikmaking van de volmacht ook als gevolmachtigde van de wederpartij van de volmachtgever op te treden.

Volmacht tot wijziging splitsing in appartementsrechten.

Artikel 17.

Partijen geven bij dezen ieder afzonderlijk volmacht met de macht van substitutie aan iedere medewerker werkzaam ten kantore van Van der Stap Notarissen en iedere notaris verbonden aan Van der Stap Notarissen, om voor zover nodig namens hem/haar/hen, gedurende drie jaar na de Opleveringsdatum te compareren bij iedere door Van der Stap Notarissen op te stellen akte van waarbij de splitsing in appartementsrechten met betrekking tot het Complex wordt gewijzigd, met dien verstande dat de wijziging van de splitsing in appartementsrechten, zonder voorafgaande toestemming van de volmachtgever, geen wezenlijke verandering mag inhouden van de rechten en verplichtingen die voor de volmachtgever voortvloeien uit de te wijzigen splitsing in appartementsrechten.

De volmachtgever geeft de gevolmachtigde uitdrukkelijk de bevoegdheid om bij de gebruikmaking van de volmacht ook als gevolmachtigde van de wederpartij van de volmachtgever op te treden.

Volmacht(en).

Van de volmacht op de comparante sub 1. blijkt uit een onderhandse akte welke is gehecht aan de hiervoor genoemde akte van vestiging erfdienstbaarheid.

Van de volmacht van de Koper aan de comparante sub 2. blijkt uit een notariële akte op zestien juli tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam.

Slotbepaling.

De titels van de artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Geen van de Partijen kan daaraan enig recht ontnemen.

Slot.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om zestien uur tien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. O.A.J.H. Smit.

De ondergetekende, mr. Olaf Ansgar Joseph Hermanus Smit, notaris te Rotterdam, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr. O.A.J.H. Smit.

De ondergetekende, mr. Olaf Ansgar Joseph Hermanus Smit, notaris te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-07-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81768 nummer 120.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren tot het certificaat van KPN BV PKIoverheid

Organisatie Persoon CA - G3 met nummer

447CF2E2181EB49E44CE2FD22C7E6E843CA4ED6A toebehoort aan

Olaf Ansgar Joseph Hermanus Smit.

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