

<p>KienhuisHoving N.V. Koningslaan 62 3583 GP Utrecht [t] 088-4804150 [f] 030-2150510 [e] info@kienhuishoving.nl [i] www.kienhuishoving.nl</p>	<p>CONCEPT versiedatum 1 juli 2022</p> <p>Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen</p>
---	--

KienhuisHoving advocaten en notarissen- 1 -

Kenmerk: •

AKTE VAN LEVERING

betreft : project "Flair 10 "
te 's-Gravenhage
bouwkavels 1 t/m 12

N.B. Dit concept is gebaseerd op concept-stukken. Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst die voortvloeien uit de wijziging van deze concept-stukken en/of die bijvoorbeeld voortvloeien uit voorwaarden van nutsbedrijven dan wel de gemeente dan wel wijzigingen die voortvloeien uit de feitelijke situatie dan wel uit wijziging van het bouwplan dan wel aanpassing van de voorwaarden op verzoek van de gemeente of vanuit verkoper worden uitdrukkelijk voorbehouden en worden door koper bij voorbaat reeds aanvaard. De gemeente dient nog goedkeuring te verlenen voor splitsing en de splitsingsakten goed te keuren; deze concept-akte kan derhalve eveneens wijzigen indien wijziging voor de goedkeuring cq toestemming van de gemeente is vereist.

Heden, •, verschenen voor mij, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht:

1. •

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Kryptovast I B.V.**, kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30184361;
- b. de te Hilversum gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Madestein I B.V.**, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32092338,

Kryptovast I B.V. en Madestein I B.V. te dezen handelend als enige vennoten van de te Utrecht gevestigde vennootschap onder firma **Ontwikkelingscombinatie Vroondaal V.O.F.**, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30192755 en als zodanig gemelde vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende de vennootschap onder firma hierna ook te noemen: 'VOF Vroondaal' en/of 'Verkoper';

2. •
hierna •tezamen ook te noemen: 'Koper'.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOPOVEREENKOMST, AANNEMINGSOVEREENKOMST, LEVERING

1. Verkoper heeft op • met Koper een koopovereenkomst gesloten (de 'Koopovereenkomst'), waarbij Verkoper heeft verkocht en Koper heeft gekocht het hierna te omschrijven omschreven registergoed.
2. Koper heeft tevens met de te Heemstede gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Thunnissen Bouw B.V.**, kantoorhoudende te 2103 LR Heemstede, Wipperplein 10, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34053175 (de 'Aannemer') een aannemingsovereenkomst (de 'Aannemingsovereenkomst') gesloten voor de (af)bouw van de op het hierna te omschrijven registergoed te realiseren opstallen.
3. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij aan Koper, die bij deze aanvaardt•, ieder voor de onverdeelde helft,•:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

1. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in plangebied Vroondaal, plaatselijk bekend te • 's-Gravenhage, •, bouwkwavel •, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K, nummer •**, groot ongeveer • vierkante meter ($\bullet m^2$), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend,
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitende gebruik van een parkeerplaats, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding •-A, appartementsindex •, bouwnummer P•, uitmakende het een/tweeëndertigste (1/32e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het (hoofd)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitende gebruik van het parkeerterrein met parkeerplaatsen en verder aan- en toebehoren, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K complexaanduiding •-A, appartementsindex 3, uitmakende het eenduizendeen honderd/zesduizendtiende ($1.100/6.010^e$) onverdeeld in de gemeenschap bestaande uit het eeuwig durend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Den Haag, met de rechten van de erfpachter op het daarop te realiseren gebouw met naastgelegen parkeerterrein, bestaande ondermeer uit commerciële ruimten op de begane grond, bergingen op de begane grond en woningen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping en een parkeerterrein met parkeerplaatsen, plaatselijk bekend te *** Den Haag, *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers *;

•EINDE KEUZE BLOK

(•tezamen• het 'Verkochte').

Aan voormelde kadastrale percelen is door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte toegekend.

KOOPPRIJS EN KWITANTIE

1. De koopprijs van het Verkochte bedraagt •, inclusief omzetbelasting. De Aannemingsovereenkomst is gesloten voor een totaalbedrag van •, inclusief omzetbelasting.
2. De koopprijs van het Verkochte, de eventueel verschuldigde (rente)vergoeding berekend overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst •KEUZE indien

levering na 1 januari 2023 maar voor 1 juli 2023: en de erfpachtcanon vanaf de datum van uitgifte in erfpacht tot en met eenendertig december tweeduizend tweeëntwintig •, •KEUZE als aanneemtermijnen zijn vervallen voor de levering: alsmede de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst – deze aanneemtermijnen overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst als onderdeel van de koopprijs – •EINDE KEUZE, zijn door Koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van KienhuisHoving.

•Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen. •

3. Verkoper verleent hierbij aan Koper kwijting voor de betaling van de koopprijs van het Verkochte, inclusief de ter zake van de levering verschuldigde omzetbelasting en eventueel verschuldigde rente •, KEUZE indien aanneemtermijnen als onderdeel van de koopprijs door verkoper gefactureerd worden: alsmede de hiervoor in lid 2 bedoelde reeds vervallen aanneemtermijnen •.

EIGENDOMSVERKRIJGING, TOESTEMMING SPLITSING, SPLITSING

Het Verkochte is door Verkoper verkregen bij akte van uitgifte in erfpacht op • verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht, welke akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op • in register hypotheek 4 deel • nummer • (akte van uitgifte in erfpacht).

Blijkens de akte van uitgifte in erfpacht heeft de Gemeente Den Haag toestemming tot splitsing van het erfpachtrecht gegeven, welke splitsing ten aanzien van het Verkochte sub 1 bij deze akte tot stand komt.

Het Verkochte sub 2 is ontstaan bij akte van (onder)splitsing op • verleden voor •, notaris te Utrecht, welke akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op • in register hypotheek 4 deel • nummer •.

BEPALINGEN

De Koopovereenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 1

Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering.

Artikel 2

De levering van het Verkochte geschiedt:

- a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- d. niet belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.

Artikel 3

Verkoper garandeert Koper de juistheid van zijn opgaven als in de Koopovereenkomst gedaan, tenzij uitdrukkelijk daarvan bij deze akte is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

Artikel 4

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Baten, lasten overgang van risico

Artikel 5

1. Vanaf heden komen de baten Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.
2. Het risico van het Verkochte (voor wat betreft de grond) is vanaf heden voor rekening van koper. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan de Koper zal geschieden zodra de woning wordt opgeleverd als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst en de bijbehorende Algemene Voorwaarden.
3. Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de aannemer. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering (oplevering) aan Koper, draagt Koper het risico van de opstallen. De aannemer is verplicht de opstallen tot de oplevering als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst en de bijbehorende Algemene Voorwaarden genoegzaam verzekerd te houden.

Kosten

Artikel 6

De notariële kosten ter zake de Koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, de kadasterkosten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.

Opschortende en ontbindende voorwaarden

Artikel 7

Verkoper en Koper constateren dat voor zover in de Koopovereenkomst en Aannemingsovereenkomst sprake is van opschortende voorwaarden, deze in vervulling zijn gegaan, zodat de overeenkomsten tot stand zijn gekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst, Aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 8

1. De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in haar bezit had, aan Koper afgegeven.
2. Voor zover deze rechten niet reeds als kwalitatieve rechten krachtens artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek bij deze mede overgaan, draagt Verkoper bij voorbaat met ingang van de feitelijke levering (oplevering) alle aanspraken die hij als eigenaar van het Verkochte kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn, over aan Koper die deze bij voorbaat aanvaardt.

Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken. Koper is bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten na feitelijke levering (oplevering) te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

Bodemkwaliteit

Artikel 9

Verkoper verklaarde dat de bodem bij de feitelijke levering geschikt zal zijn voor het gebruik als in de Koopovereenkomst is omschreven.

In de bodemkwaliteitsverklaring de dato achtentwintig januari tweeduizend eenentwintig, waarvan Koper verklaart een exemplaar ontvangen te hebben, is het volgende onder meer woordelijk opgenomen:

"Conclusie

Omdat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor de voorgenomen herinrichting van de locatie en is de locatie geschikt voor het gebruik "wonen met tuin".

Onderliggende overeenkomsten

Artikel 10

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen in de Koopovereenkomst is overeengekomen.

ERFPACHTBEPALINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Algemene Bepalingen erfpacht

Artikel 11

Ten aanzien van de erfpachtvoorwaarden die van toepassing zijn op het recht van erfpacht, wordt verwezen naar de akte van uitgifte in erfpacht, waarin ondermeer het volgende is opgenomen:

- "1. Het Erfpachtrecht is ingegaan op heden en wordt eeuwigdurend gevestigd.*
- 2. De uitgifte in erfpacht geschiedt onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008)". De AB 1986 herz. 1993/2008 zijn op zeven mei tweeduizend acht ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 deel 54606 nummer 128, alsmede de hierna te melden "Bijzondere Voorwaarden".*
- 3. Artikel 22.2 van de AB 1986 herz.1993/2008 is niet van toepassing is.*
- 4. In afwijking van het bepaalde in artikel 12 van de AB 1986 herz. 1993/2008 zal er bij wijziging van het bouwvolume geen herziening van de grondwaarde en als gevolg daarvan de hoogte van de canonbetaling plaatsvinden, noch is er (in geval van afkoop) een suppletie op de afkoopsom verschuldigd."*

Grondwaarde, Canon, betaling Canon en aanpassing

Artikel 12

De grondwaarde van het Verkochte sub 1 bedraagt blijkens de akte van uitgifte in erfpacht •, gevende een canon van • per jaar.

Het aan het Verkochte sub 2 toegerekende deel van de grondwaarde van het aan in de (hoofd)splitsing betrokken erfpachtrecht bedraagt blijkens de akte van uitgifte in erfpacht •, gevende een canon van • per jaar.

Ten aanzien van de betaling geldt het bepaalde van artikel 10.1 van de AB 1986 herz. 1993/2008, woordelijk luidende als volgt:

"10.1De canon moet worden betaald per kalenderhalfjaar op de door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, na afloop van het kalenderhalfjaar."

Blijkens het bepaalde in artikel 11.1 van de AB 1986 herz. 1993/2008 wordt de canon

telkens na afloop van een periode van vijf jaar, ten behoeve van de daaraan volgende periode van vijf jaar, aangepast.

Bijzondere Voorwaarden erfpacht

Artikel 13

De uitgifte in erfpacht is voorts geschiedt onder de bijzondere voorwaarden als opgenomen in de akte van uitgifte in erfpacht, woordelijk luidende als volgt:
"Deze uitgifte in erfpacht geschiedt voorts onder de Bijzondere Voorwaarden als opgenomen in de Overeenkomst, welke woordelijk luiden als volgt:

"8. Bijzondere Voorwaarden

- 8.1. *Op de verkoop en levering van de Bouwkavels zijn de volgende Bijzondere Voorwaarden van toepassing. Deze Bijzondere Voorwaarden zijn verwoord in onderstaande artikelen.*
- 8.2. *De Bijzondere Voorwaarden zullen letterlijk worden opgenomen in de Akte van levering c.q. in de Akte van vestiging van het recht van erfpacht.*
- 8.3. *In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen van deze Overeenkomst en het bepaalde de Bijzondere Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in de Bijzondere Voorwaarden.*
- 8.4. *Erfpachter verplicht zich jegens GEM Vroondaal de van toepassing zijnde onderstaande bepalingen letterlijk worden opgenomen in de Akten van levering van zijn kopers c.q. rechtsopvolgers te doen opnemen muv van artikel 15. "Parkeerplaatsen op gemeenschappelijk parkeerterrein (parkeerkoffer)". Op het moment van het sluiten van deze erfpachtsovereenkomst is de toewijzing van de parkeerplaatsen aan de Bouwkavels nog niet bekend. Ontwikkelaar zal voor vestiging van het erfpachtsrecht aan de notaris de nummers van desbetreffende Bouwkavels doorgeven. Notaris zal zorgdragen voor opname hiervan in artikel 15. De Akten van levering c.q. Akte van vestiging van het recht van erfpacht dienen worden verleden voor de eerdergenoemde Notaris.*
9. **Bestemming en gebruik**
- 9.1. *De Bouwkavels zijn bestemd voor bebouwing met 47 woningen, ca 550 m² bvo detailhandel, ca. 230m² bvo horeca en ca. 500 m² bvo Ahoed, een parkeerkoffer bestemd voor 32 parkeerplaatsen inclusief een toegangspad voor gemotoriseerd verkeer en een toegangspad voor voetgangers, bergingen en tuinen.*
- 9.2. *Indien bestemming/gebruik zoals vermeld in bovenstaand artikel 9.1. wordt gewijzigd dan zal de op grond van artikel 12 AB 1986, herz. 1993/2008 verschuldigde economische meerwaarde aan GEM Vroondaal - en bij afwezigheid van eerdergenoemde aan de Gemeente – worden afgedragen.*
10. **Bouwplicht en Aanvang en Voltooiing bouw**
- 10.1. *Een Bouwplicht is opgelegd aan Erfpachter zoals bepaald in de AB 1986, herziening 1993/2008.*
- 10.2. *Binnen een periode van 12 (twaalf) maanden na de Aflevering van de Bouwkavels, dient Erfpachter aan te vangen c.q. te starten met de bouw van het bouwprogramma, zoals vastgelegd in de alsdan verleende en onherroepelijk geworden omgevingsvergunning.*
- 10.3. *Uiterlijk binnen 36 (zesendertig) maanden na de datum van vestiging van het erfpachtsrecht, dienen ter goedkeuring van GEM Vroondaal alle conform de verleende en onherroepelijk geworden omgevingsvergunning op de Bouwkavels*

te stichten opstallen voor gebruik gereed te zijn en te zijn opgeleverd, en dient de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming te zijn aangelegd, ingericht en afgescheiden.

11. Bodemonderzoek

- 11.1. *Omtrent de aanwezigheid in de Bouwkavels van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen is bodemonderzoek verricht.*
- 11.2. *De onderzoeksresultaten van het in het eerste lid bedoelde bodemonderzoek zijn neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring (bijlage 4), waarvan een exemplaar aan de notariële akte zal worden gehecht.*
- 11.3. *In deze verklaring is vermeld dat de grond geschikt is - met in achtneming van de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring - voor de beoogde bestemming wonen.*
- 11.4. *Door ondertekening van de notariële akte van vestiging zal Erfpachter verklaren bekend te zijn met de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring, de daarin genoemde bodemkwaliteit te aanvaarden en zich te zullen houden aan de in de bodemkwaliteitsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.*

12. Overbouwing

- 12.1. *In de te vestigen erfdiensbaarheden zal mede worden opgenomen dat de Erfpachter moet gedogen, dat de gemeente, met uitsluiting van Erfpachter, op de meest volstrekte wijze zal beschikken over de desbetreffende openbare ruimte c.q. straat. Dit houdt in de bevoegdheid van de gemeente om aldaar alle werkzaamheden te verrichten, welke burgemeester en wethouders nodig achten voor de instandhouding van de openbare ruimte c.q. straat. Bij de uitoefening van haar bevoegdheid zal de gemeente zoveel mogelijk met de belangen van Erfpachter rekening houden.*
- 12.2. *Na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden zal de gemeente zoveel mogelijk de voor de uitvoering bestaande toestand herstellen.*
- 12.3. *De aanleg en het onderhoud van de openbare ruimte c.q. straat gelegen zal door en voor rekening van de gemeente worden uitgevoerd.*

13. Bepalingen ten aanzien van bouwen in zone van boezemkade

- 13.1. *Voor het bebouwen van het deel van de Bouwkavels dat in een boezemkade zone ligt (Bouwnummers 6 t/m 12), dient de Erfpachter de benodigde vergunningen voor eigen rekening en risico aan te vragen. Bedoelde boezemkade zone is nader aangeduid in bijlage 7.*
- 13.2. *De plaatselijke verordeningen ter zake zijn onverminderd van kracht.*

14. Hagen en erfscheiding op de Bouwkavel Hagen en erfafscheidingen op de Bouwkavels

- 14.1. *Erfpachter verplicht zich tot het aanbrengen van hagen, sierhekwerken en krentenboompjes aan de zijde van de openbare ruimte op de particuliere / privé-kavels. De Haagtypen en hoogten worden aangebracht conform de Presentatietekening bijlage 5. De type hekwerken worden aangebracht conform het Beeldkwaliteitsplan bijlage 6.*
- 14.2. *De hagen worden door Erfpachter 2-rijig aangeplant in een strook van 70 cm breedte. Ter plaatse van de voor- en eventueel zijtuinen grenzend aan openbaar gebied – met uitzondering van tuinen waarvan twee of meer zijden aan openbaar gebied grenzen - worden de hagen aangeplant met een streefhoogte*

- van 1,00 m hoogte. Ter plaatse van achter- en/of zijtuinen grenzend aan openbare ruimte worden de hagen aangeplant met een streefhoogte van maximaal 1,80 m.
- 14.3. Erfpachter zal bij de verkoop van de Bouwkavel, waar deze erfafscheiding van toepassing is, de overeengekomen erfafscheiding expliciet vastleggen en opnemen dat zijn kopers casu quo rechtsopvolgers dient zorg te dragen dat er een strook van 70 cm wordt vrijgehouden ten behoeve van de inplant en dat de geplaatste erfafscheiding op de Bouwkavel voor zijn rekening wordt onderhouden en zo nodig door een dezelfde erfafscheiding wordt vernieuwd.
- 14.4. De plicht tot onderhoud van de hagen, sierhekwerken en krentenboompjes en het zo nodig in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente vernieuwen geldt tevens voor alle rechtsopvolgers van Erfpachter.
- 14.5. Erfpachter en zijn rechtsopvolgers kunnen afwijken van de op de Presentatietekening bijlage 5 aangegeven hagen, alsmede van de hagen genoemd in het Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Zuid en kiezen voor een ander soort haag mits voldaan wordt aan alle onderstaande voorwaarden:
- de haag bestaat uit levende beplanting en is wintergroen, bladhoudend en zichtdicht;
 - 2-rijig aangeplant in een strook van 70 cm breedte;
 - met een minimale aanplanthoogte of streefhoogte, zoals aangegeven in de Presentatietekening (bijlage 5), welke contractstuk is.
- 14.6. In het geval wordt afgeweken van de op de Presentatietekening en/of Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Zuid aangegeven/vermelde hagen blijven bovenstaande regels inzake het handhaven van de hagen onverkort van kracht.
- 15. Parkeerplaatsen op gemeenschappelijk parkeerterrein (parkeerkoffer)**
- 15.1. Aan door Ontwikkelaar te bepalen Bouwkavels zal een gemeenschappelijke parkeerterrein (parkeerkoffer) met een toegangspad voor gemotoriseerd verkeer en een toegangspad voor voetgangers worden aangelegd door Erfpachter.
- 15.2. Parkeerterrein wordt door Erfpachter ingericht en uitgevoerd.
- 15.3. Erfpachter zal bij de verkoop van de Bouwkavels aan particulieren in de bijzondere voorwaarden van de Bouwkavels waar parkeren op gemeenschappelijk parkeerterrein van toepassing is, opnemen dat het parkeerterrein door zijn kopers casu quo rechtsopvolgers in stand dient te worden gehouden met inbegrip van het handhaven, onderhouden en zo nodig vernieuwen.
- 15.4. Erfpachter zal zorg dragen voor een zakelijk recht om instandhouding van het gemeenschappelijk parkeerterrein te waarborgen. In dit zakelijk recht zal tevens worden opgenomen dat:
- de appartementsrechten met bestemming parkeerplaats op het gemeenschappelijk parkeerterrein alleen gebruikt / verhuurd en/of vervreemd mogen worden – dit in de ruimste zin des woords - aan appartementseigenaren van de (nog op te richten) Vereniging van Eigenaars en/of na verticale splitsing nieuw gevormde zelfstandige rechten van erfpacht voor Ontwikkeld 10.
 - In de grond van het parkeerterrein is gelegen een rioolaansluiting – met een diameter van 300mm – met een inspectieput, zijnde een aansluiting

t.b.v. lozing van hemelwater naar het hoofdriool.

- c. Daartoe bevoegde instanties toestemming hebben tot het betreden van het parkeerterrein om aldaar alle werkzaamheden te verrichten, welke nodig worden geacht voor de inspectie, onderhoud en instandhouden van inspectieput/rioolaansluiting.*
- d. Op voorbedoelde bevoegde instanties rust de verplichting om bij de uitoefening van deze bevoegdheid zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van Erfpachter en tevens de verplichting om na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden zoveel mogelijk de voor de uitvoering van de werkzaamheden bestaande toestand te herstellen.*
- e. Voor Erfpachter geldt het verbod om voorwerpen te plaatsen in de strook grond waarin de inspectieput en/of rioolaansluiting zijn gelegen en tevens het uitdrukkelijke verbod voor het plaatsen van bouwwerken in deze strook.*

16. Riolering

- 16.1. In de voortuinen van de Bouwkavels 6 t/m 12 is gelegen een rioolaansluiting – met een diameter van 300mm - met een inspectieput op Bouwkavel 6, zijnde een huisaansluiting t.b.v. lozing van vuilwater naar het hoofdriool ten behoeve van de Bouwkavels waarin de rioolaansluiting is gelegen.*
- 16.2. Erfpachter is verplicht aan bevoegde instanties toegang te verlenen tot de tuinen, waarin de inspectieput en/of rioolaansluiting is/zijn gelegen.*
- 16.3. Deze toegang houdt mede in de bevoegdheid aldaar alle werkzaamheden te verrichten, welke nodig worden geacht voor inspectie, onderhoud en instandhouden van de inspectieput/rioolaansluiting.*
- 16.4. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid zullen de bevoegde instanties zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van Erfpachter.*
- 16.5. Na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden zullen de bevoegde instanties zoveel mogelijk de voor de uitvoering van de werkzaamheden bestaande toestand herstellen.*
- 16.6. Erfpachter mag in de strook grond waarin de inspectieput en/of rioolaansluiting is/zijn gelegen geen voorwerpen plaatsen en in deze strook geldt een uitdrukkelijk verbod voor het plaatsen van bouwwerken.*

17. Reclame uitingen bouwnummers 13 t/m 15

- 17.1. De reclame uitingen van de bouwnummers 13 t/m 15 dienen te voldoen aan het “Reclame- en puienreglement – Voorzieningen Centrum Vroonndaal, Den Haag”, opgesteld door KOW, gedateerd 17 februari 2022.*
- 17.2. Erfpachter verklaart nadrukkelijk kennis te hebben genomen van dit Reglement.*
- 17.3. Erfpachter zal het ontwerp voor de reclame uitingen voor bouwnummer 13 t/m 15 voorleggen aan GEM Vroonndaal en zal de reclame uitingen na goedkeuring van GEM Vroonndaal conform aanbrengeen.*
- 17.4. In het geval Erfpachter de reclame uitingen wenst te wijzigen – in welke vorm dan ook - dient hiervoor vooraf toestemming te worden verkregen van GEM Vroonndaal en bij afwezigheid van GEM Vroonndaal van de Gemeente Den Haag.*

18. Terugleveringsplicht

- 18.1. Erfpachter en GEM Vroonndaal zijn overeengekomen, dat Erfpachter op eerste aanzeggen van GEM Vroonndaal de onbebouwde Bouwkavels aan GEM Vroonndaal teruglevert in de staat waarin de Bouwkavels door GEM Vroonndaal*

- aan Erfpachter zijn afgeleverd, geheel vrij van huur of andere gebruiksrechten, zowel van Erfpachter zelf en/of anderen, alsmede leeg en ontruimd, indien de aanvang van de bouw niet binnen een periode van 12 (twaalf) maanden na de juridische levering van de Bouwkavels heeft plaatsgevonden en ondanks een behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling om binnen een redelijke termijn alsnog aan deze verplichtingen te voldoen. De (af)bouw van de op de Bouwkavels te stichten opstallen - conform de verleende omgevingsvergunning – worden geborgd middels de reguliere afbouwgarantie van SWK of Woningborg (of gelijkwaardige garantie). De terugleververplichting vervalt bij doorverkoop voor die delen van de Bouwkavel waarop genoemde afbouwgarantie is verstrekt.*
- 18.2. *Ingeval GEM Vroondaal teruglevering vordert, is GEM Vroondaal op datum notariële levering aan Erfpachter geen vergoeding verschuldigd, daar sprake is van een erfpachtsrecht met canonbetaling.*
- 18.3. *GEM Vroondaal is aan Erfpachter geen vergoeding voor de door Erfpachter in, op of aan de Bouwkavels uitgevoerde werkzaamheden.*
- 18.4. *De kosten van de teruglevering komen voor rekening van Erfpachter.*
- 18.5. *Ingeval de Bouwkavels op het moment van teruglevering niet vrij zijn van huur of andere gebruiksrechten, zowel van Erfpachter en/of anderen, en niet leeg en ontruimd worden teruggeleverd, komen alle kosten voor het beëindigen van deze huur- en/of gebruiksrechten, en het ontruimen geheel voor rekening van Erfpachter.*
- 18.6. *Erfpachter zal in de Akte van vestiging van het erfpachtsrecht aan GEM Vroondaal een onherroepelijke volmacht – zulks met de macht van substitutie - verstrekken tot juridische teruglevering van het erfpachtsrecht van de Bouwkavels aan GEM Vroondaal. De Notaris zal de Akte van levering niet passeren alvorens aan GEM Vroondaal deze volmacht is verstrekt.*
- 19. Boetebedingen**
- 19.1. *Op de in de Bijzondere Voorwaarden vermeld in artikel 8 t/m 16 van deze overeenkomst genoemde verplichtingen is voor iedere verplichting het onderstaande boetebeding van toepassing.*
- 19.2. *Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting door Erfpachter omschreven in de Bijzondere Voorwaarden, verbeurt Erfpachter, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door Erfpachter binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,- voor iedere overtreding.*
- 19.3. *Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal de Gemeente Den Haag het recht op vergoeding van de schade, die de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting, zoals in lid 2 aangegeven, in rechte nakoming te vorderen.”*

KWALITATIEVE VERPLICHTING(EN), KETTINGBEDING(EN)

1. *Al het hiervoor in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde wordt, voor zover het een dulden of een niet-doen betreft, ten aanzien van het Erfpachtrecht als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd en door Erfpachter aanvaard en gelden als zodanig ten behoeve van GEM Vroondaal en/of de Gemeente Den Haag, zodat bedoelde verplichtingen zullen*

overgaan op al degenen die het Erfpachtrecht (geheel of gedeeltelijk) zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Bouwkavel zullen verkrijgen, zijn eveneens aan deze verplichtingen gebonden.

2. *Voor zover het in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek kan worden aangemerkt, is Erfpachter verplicht het in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde, alsmede onderhavig beding, bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van de Bouwkavels, dan wel bij vestiging van een beperkt zakelijk recht op de Bouwkavels, aan de nieuwe erfpachter(s) dan wel zakelijk gerechtigde(n) op te leggen in de betreffende akte van overdracht of verlening van zakelijk recht, en die oplegging ten behoeve van GEM Vroondaal en/of de Gemeente Den Haag en haar rechtsopvolgers te aanvaarden, zulks op straffe van verbeurte aan GEM Vroondaal en/of de Gemeente Den Haag en haar rechtsopvolgers van een direct opeisbare boete zoals vermeld in de AB 1986, herz. 1993/2008 voor iedere overtreding.”*

Verenigingen van Eigenaars, kettingbeding parkeerplaats

Artikel 13

1. Koper is uitdrukkelijk bekend met de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten en het reglement zoals vastgesteld bij de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten, welke akte op • is verleden voor •, notaris te Utrecht, en welke akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op • in register hypotheek 4 deel • nummer •, in welke akte ondermeer is vermeld:
2. ***“Artikel 44A, overdracht, verhuur en gebruik parkeerplaats, kettingbeding***
 1. ***In afwijking en ter aanvulling op het hiervoor in Artikel 37, 42, 43 en 44 bepaalde, kan een Appartementsrecht dat (na ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 3) recht geeft op het uitsluitend gebruik van een op het parkeerterrein gelegen parkeerplaats, uitsluitend in gebruik worden gegeven, verhuurd worden en worden overgedragen – dit in de ruimste zin des woords - aan een Eigenaar van een Appartementsrecht met index 1 of 2, een (onder)Eigenaar van een Onderappartementsrecht dat ten gevolge van ondersplitsing dan wel onderondersplitsing van het Appartementsrecht met index 1 of 2 is ontstaan of een Eigenaar/Erfpachter van een (te realiseren) woning die grenst aan het parkeerterrein, te weten een woning te realiseren op de percelen kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers •. Onder overdracht wordt tevens verstaan het vestigen van een recht van vruchtgebruik of een recht van gebruik en bewoning, alsmede het vestigen van een recht van erfpacht. Bij niet-nakoming verbeurt de overtreder de boete als vermeld in Artikel 45.***
 2. ***In afwijking van het in lid 1 bepaalde, kan een in lid 1 bedoeld Appartementsrecht dat recht geeft op het gebruik van een parkeerplaats, worden verhuurd of in gebruik worden gegeven aan een gebruiker of huurder van een in lid 1 bedoeld (Onder)Appartementsrecht van index 1 of index 2 of een Eigenaar/Erfpachter van een (te realiseren) woning die grenst aan het parkeerterrein, met dien verstande dat het gebruik dan wel huur uiterlijk eindigt zodra het gebruik dan wel huur van bedoeld***

Onderappartementsrecht van index 1 of 2, dan wel een bedoelde woning eindigt.

- 3. Elke Eigenaar of erfpachter van een parkeerplaats als in lid 1 en 2 bedoeld, dan wel diens rechtsopvolger, is verplicht bij overdracht dan wel vestiging van een recht van erfpacht het bepaalde in dit artikel bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de Vereniging op te leggen aan zijn rechtsopvolger dan wel erfpachter, en vervolgens deze weer te verplichten om een en ander op te leggen aan zijn rechtsopvolger dan wel erfpachter, zulks op te leggen door middel van woordelijke vermelding van onderhavig Artikel in de betreffende akte, op verbeurte bij niet-nakoming van een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grootte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per parkeerplaats aan de Vereniging voor iedere overtreding, zulks onverminderd de bevoegdheid voor de Vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.”**

Voorts is in Artikel 45 van het reglement opgenomen dat de boete in geval van niet-nakoming van het bepaalde in Artikel 44A lid 1 het bedrag van de boete voor niet-nakoming vijftigduizend euro (€ 50.000,00) bedraagt

3. Koper is uitdrukkelijk bekend met de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten en het reglement zoals vastgesteld bij de akte van ondersplitsing in appartementsrechten, welke akte op • is verleden voor •, notaris te Utrecht, en welke akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op • in register hypotheek 4 deel • nummer •.
3. Koper zal de in de hiervoor bedoelde reglementen vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van deze akten van splitsing in appartementsrechten en eventuele huishoudelijke reglementen, mede verbindend zijn voor Koper.
2. Voorts verklaarde Madestein I B.V., voornoemd, mede in zijn hoedanigheid van bestuurder van de genoemde vereniging, dat:
- de verenigingen thans geen andere schulden of verplichtingen hebben dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken gebouw met daarbij behorende gronden en de exploitaties, verzekeringen en administraties daarvan;
 - de voormelde verenigingen geen besluiten hebben genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
 - er momenteel geen achterstanden zijn in de betaling van voorschotbijdragen, zodat Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - er thans nog geen reservefonds is.

Vestiging erfdiensbaarheden

Artikel 14

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst worden hierbij - om niet doch niet uit vrijgevigheid - over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkevels:

KEUZE:

- bouwnummers 1 tm 5•
 - 1 tot en met 5, plaatselijk bekend te • 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;
- bouwnummers 6 tm 12•
 - 6 tot en met 12, plaatselijk bekend te • 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;

de volgende erfdiensbaarheden gevestigd en aangenomen.

Erfdiensbaarheid van overbouw

De eigenaar van het dienende erf heeft de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht.

Erfdiensbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie

De eigenaar van het dienende erf heeft de verplichting om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen, of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdiensbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdiensbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdiensbaarheid nodig is, zoals het voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdiensbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gelden.

Erfdiensbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties

De eigenaar van het dienende erf heeft de verplichting om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen een (1) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de

Aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.

Koper geeft onherroepelijk volmacht aan Verkoper om in gelijke zin erfdienstbaarheden als hiervoor omschreven overeen te komen, te vestigen en aan te nemen over en weer ten behoeve van het Verkochte en de andere tot het woningblok behorende percelen.

Erfdienstbaarheid van voetpad tussen bouw kavels 1 tot en met 12 en het parkeerterrein

Voorts wordt gevestigd:

ten laste van het te realiseren parkeerterrein kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummer • als dienend erf en ten behoeve van de bouw kavels 1 tot en met 12, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers • (kadastrale gegevens perceel bouw kavels grondgebonden woningen invullen) als heersend erf, zonder tegenprestatie:

de erfdienstbaarheid van voetpad om via het voetpad dat wordt aangebracht op het dienend erf te komen en te gaan van en naar het heersend erf en van en naar de openbare weg, welk voetpad schetsmatig is aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening, en wel te voet, met de fiets of andere klein voertuig (gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd).

Voormelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen:

- a. het is toegestaan een fiets, bromfiets, kindervagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
- c. het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- d. de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van eigenaren van het dienend erf.

Koper geeft onherroepelijk volmacht aan Verkoper om in gelijke zin erfdienstbaarheden als hiervoor omschreven overeen te komen en te vestigen ten laste van het de kadastrale percelen genoemd onder het Verkochte sub 2.

•KEUZEBLOK BOUWKAVELS 9, 10, 11 en 12

Erfdienstbaarheid van uitzicht op dienend erf

Voorts wordt gevestigd:

Ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummer • (perceel appartementengebouw) en ten laste van de bouwnummers 9, 10, 11 en 12, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers • (perceelnummers bouwnummer 9, 10, 11, 12 invullen) de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om aan, in en op het heersend erf volgens het huidige bouwplan te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt.

•EINDE KEUZEBLOK

•KEUZEBLOK KAVELS 1 tot en met 12

Kwalitatieve verplichting

Artikel 15

Op de berging behorende bij het Verkochte worden uit preventie verlichtingsarmaturen aangebracht; deze armaturen worden aangesloten op het elektriciteitsnet van de betreffende woning.

De Koper is verplicht deze voorziening te dulden, in stand te houden en te onderhouden. Voormelde verplichting wordt aangemerkt als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

De vestiging van de kwalitatieve verplichting wordt hierbij door Verkoper namens en ten behoeve van GEM Vroondaal en – bij afwezigheid van GEM Vroondaal – de gemeente Den Haag aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard.

De kwalitatieve verplichting zal overgaan op degene die het Verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen; tevens zijn gebonden degene die een recht van gebruik van het Verkochte zal verkrijgen.

•EINDE KEUZE BLOK

Oplegging en Aanvaarding

Artikel 16

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle voormelde bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen, waaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden en de genoemde reglementen. Voor zover in voormelde bepalingen, bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen die Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen doet hij dat bij deze, terwijl Koper deze bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk aanvaardt. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Verkoper voor die derden, waaronder GEM Vroondaal en de Gemeente Den Haag dan wel haar rechtsopvolgers, aanvaard.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. Verkoper kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. De onderhavige levering betreft de levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 letter a, ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968; mitsdien is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd over de koopprijs. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.
3. Koper verklaarde de ter zake van deze levering verschuldigde omzetbelasting in het geheel niet in aftrek te kunnen brengen en doet derhalve een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake van deze verkrijging **geen** overdrachtsbelasting is verschuldigd.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Ten aanzien van het Verkochte zijn blijkens het kadastraal bericht ("eigendomsinformatie") geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken bekend in de Basisregistratie Kadaster, behoudens die luidende:

"Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening (in onderzoek)

Betrokken bestuursorgaan: Gemeente Den Haag

Afkomstig uit stuk Hyp4 80136/00085 ingeschreven op 28-12-2020"

"Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder

Afkomstig uit stuk Hyp 4 73374/88 ingeschreven op 25-06-2018

Aanvullend stuk Hyp 4 73374/133 ingeschreven op 29-06-2018"

GARANTIE – EN WAARBORGREGELING

De op het Verkochte te realiseren woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen.

Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

SLOTBEPALINGEN

Volmacht tot vestigen opstalrechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen/rectificatie

1. Koper verleent onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van KienhuisHoving, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie om al die erfdienstbaarheden te vestigen ten behoeve en ten laste van het Verkochte, kwalitatieve verplichtingen te bedingen en kettingbedingen op te leggen, voorzover vereist door de gemeente 's-Gravenhage casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven in verband met de bepalingen en bedingen geldend voor het onderhavige bouwplan van het Verkochte, alsmede om de feitelijke situatie van het bouwplan te legaliseren, daaronder mede begrepen het vestigen van erfdienstbaarheden aangaande het eventueel achter of naast het Verkochte gelegen voetpad.
2. Koper verleent hierbij volmacht met het recht van substitutie aan verkoper en/of aan ieder van de medewerkers van KienhuisHoving, om aan de (openbare) nutsbedrijven die rechten (bijvoorbeeld opstalrechten of erfdienstbaarheden) te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in het verkochte of bijbehorende grond ten behoeve van gas, water, licht, elektra, telecommunicatie en dergelijke zoals benodigd voor de realisatie van het project waarvan het verkochte deel uitmaakt.
3. Koper verleent onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van KienhuisHoving, zo tezamen als ieder van hen afzonderlijk, zulks met de macht van substitutie tot het (doen) wijzigen en/of rectificeren van de bepalingen opgenomen in de onderhavige akte van levering en voornoemde akte waarbij Verkoper het Verkochte heeft verkregen, mits en voor zover dit geen nadelige afwijking voor Koper tot gevolg heeft vergeleken met zijn positie op grond van het thans in de akte bepaalde, alles voor zover een wijziging naar het oordeel van Verkoper nodig is. Deze volmacht vervalt twee (2) jaar na de feitelijke levering (oplevering) van het Verkochte aan Koper.

Volmacht tot het eventueel aanpassen/wijzigen van de splitsingsakten, kettingbeding

1. Koper verplicht zich tot medewerking aan en verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het Bestuur van elk van de Vereniging van Eigenaars, alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van KienhuisHoving, handelend in overleg met voormeld Bestuur, zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met macht van substitutie, tot het zonodig wijzigen of aanvullen van voormelde akte(n) van splitsing en het/de daarin vastgestelde reglement(en) van splitsing, alsmede de bij voormelde akte(n) van splitsing behorende splitsingstekeningen, teneinde deze akte, het reglement en/of splitsingstekeningen in overeenstemming te brengen met de feitelijke en/of kadastrale en/of de bouwkundige situatie zoals het appartementencomplex met de daarin geprojecteerde ruimten en bijbehorende grond zal worden casu quo is gerealiseerd.
2. Van het voornemen tot wijziging of aanvulling en van het feit dat van de onderhavige volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal het Bestuur vooraf schriftelijk aan Koper kennis geven, onder gehoudenheid daarbij voldoende mee te

- delen hetgeen wordt gewijzigd en/of aangevuld.
3. Indien de wijziging of aanpassing betrekking heeft op de afbakening van het privé gedeelte van het appartementsrecht waartoe Koper gerechtigd is, zal door Koper een afzonderlijke schriftelijke volmacht dienen te worden verleend.
 4. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmacht eindigt twee jaar na voltooiing en oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex.
 5. De Koper en haar opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht om voormelde volmachtverlening - indien nog van toepassing - op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de Verkoper aan te nemen. Indien de Koper of opvolgende verkrijger(s) voormelde verplichting tot (weder)oplegging niet nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de Verkoper een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (EUR 500,00) voor iedere dag dat nakoming uitblijft.

VOLMACHTEN

Van de volmacht van VOF Vroondaal blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, welke aan de akte van uitgifte in erfpacht, op verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht is gehecht.

- Van de volmacht van koper blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

AANGEHECHTE STUKKEN

De volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

- • tekening erfdienstbaarheid achterpad;
- • volmacht Koper;

WOONPLAATSKEUZE

Ter uitvoering en voor alle fiscale gevolgen van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen op het kantooradres van de bewaarder van deze akte, thans aan de Koningslaan 62 te 3583 GP Utrecht.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om