

HOLTMAN NOTARISSEN Koningslaan 62 3583 GP Utrecht [t] 030-2150515 [f] 030-2150510 [e] info@holtmannotarissen.nl [i] www.holtmannotarissen.nl	CONCEPT versiedatum: 12 april 2017 AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND
---	--

866072SL

AKTE VAN LEVERING

betreft : project "Vroondaal aan het Park"
 Veld 7B, Fase 8 te 's-Gravenhage
 bouwkaavel *

Heden, * tweeduizend zeventien, 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 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30184361;
- b. de te Hilversum gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Madestein I B.V.**, kantoorhoudende te 2718 RP Zoetermeer, Zilverstraat 39, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32092338;

die deze volmacht verstrekten ieder voor zich en als enige beherende vennoten van de vennootschap onder firma:

Ontwikkelingscombinatie Vroondaal V.O.F., kantoorhoudende te 2718 RP Zoetermeer, Zilverstraat 39, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30192755, 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

Verkoper heeft op * met Koper een koopovereenkomst gesloten (de 'Koopovereenkomst'), waarbij Verkoper heeft verkocht en Koper heeft gekocht het hierna te omschrijven omschreven registergoed. Koper heeft tevens met de te * gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid *, kantoorhoudende te *, ingeschreven in het handelsregister onder nummer * (de 'Aannemer') een

aannemingsovereenkomst (de 'Aannemingsovereenkomst') gesloten voor de (af)bouw van de op het hierna te omschrijven registergoed te realiseren opstallen.

Omschrijving registergoed

een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in plangebied Vroondaal, plaatselijk bekend * te 2553 * 's-Gravenhage, bouwkwavel *, kadastraal bekend **gemeente**

Loosduinen, sectie K, nummer *, groot ongeveer * (met voorlopige kadastrale grens en oppervlakte)

***toevoegen bij bouwkwavels 45 tot en met 49 en 56 tot en met 61:** met parkeervoorziening op eigen erf;

***toevoegen bij bouwkwavels 56/57, 58/59, 60/61:**

met gedeelte van de brug naar de bouwkwavel, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K nummer *, groot ongeveer * (met voorlopige kadastrale grens en oppervlakte);

(het 'Verkochte').

Verificatiekosten

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft ter zake voormelde percelen reeds de verificatiekosten voor een levering van percelen met voorlopige grenzen in rekening gebracht bij de hierna onder verkrijging omschreven akte, zodat het reguliere kadastrale tarief voor de onderhavige levering geldt en in rekening dient te worden gebracht.

Verkrijging

Het Verkochte is door Verkoper in eigendom verkregen bij akte op * tweeduizend zeventien 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 *diezelfde dag in register hypotheek 4 deel * nummer *.

Koopprijs

1. De Koopovereenkomst is gesloten voor een koopprijs van *, inclusief omzetbelasting.
2. De Aannemingsovereenkomst is gesloten voor een koopprijs van *, inclusief omzetbelasting.

De totale koopprijs van het Verkochte *en de per heden vervallen termijnen van de aanneemsom, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting en eventueel verschuldigde rente zijn door Koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Holtman Notarissen.

*Ter zake van de bouw van het Verkochte zijn per heden nog geen aanneemtermijnen verschuldigd.

Verkoper verleent hierbij aan Koper kwijting voor de betaling van de totale koopprijs van het Verkochte, inclusief de ter zake van de levering verschuldigde omzetbelasting en eventueel verschuldigde rente.

Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij in eigendom aan Koper, die verklaarde *, ieder van hen voor de onverdeelde helft,* het Verkochte hierbij in eigendom te aanvaarden.

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

Verkoper is verplicht aan Koper een recht van eigendom te leveren, dat:

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

Artikel 3

Verschil tussen de werkelijke door/vanwege het kadaster gemeten maat of grootte en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de oppervlakte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Indien de hiervoor vermelde omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent noch Verkoper noch Koper daaraan rechten.

Feitelijke levering

Artikel 4

De feitelijke levering en aanvaarding van het Verkochte vindt plaats onmiddellijk na ondertekening van deze akte.

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

Kosten

Artikel 5

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden, zoals de kosten van onderhavige akte, zijn voor rekening van Verkoper.

Opschortende en ontbindende voorwaarden

Artikel 6

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. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 7

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.

Bodemkwaliteit

Artikel 8

Verkoper verklaarde dat de bodem bij de feitelijke levering geschikt zal zijn voor het gebruik als in de Koopovereenkomst is omschreven. In de bodemkwaliteitsverklaring behorende bij het uitgiftecontract Vroondaal Zuid, fase 7B, de dato *, is het volgende onder meer woordelijk opgenomen:

*

Onderliggende overeenkomsten

Artikel 9

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 en Aannemingsovereenkomst is overeengekomen.

Te vestigen erfdienstbaarheden

Artikel 10

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst worden hierbij - zonder tegenprestatie - over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels

*46 en 47, plaatselijk bekend Octavio Pazlaan * en *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers * en *

*48 en 49, plaatselijk bekend Octavio Pazlaan * en *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *,

*50 tot en met 56, plaatselijk bekend Nelly Sachslaan * tot en met * (oneven), kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *,

*57 en 58, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *

*59 en 60, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *

de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen.

Erfdienstbaarheid 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.

Erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheid nodig is, zoals het voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid 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.

Erfdienstbaarheid 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.

***KEUZE BLOK ACHTERPAD, bouwkavels 49, 50 tot en met 55 en 57**

Erfdienstbaarheid van voetpad bouwkavels 49, 50 tot en met 55 en 57

Voorts wordt hierbij gevestigd en aangenomen - zonder tegenprestatie - ten behoeve van bouwkavels 49, 55 en 57, plaatselijk bekend Octavio Pazlaan * en Nelly Sachslaan *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K nummer * en ten laste van de bouwkavels 50 tot en met 54, plaatselijk bekend Nelly Sachslaan * tot en met *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers *, respectievelijk

over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 50 tot en met 54, kadastraal en plaatselijk bekend als hiervoor omschreven, de erf dienstbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg, over een strook grond met de functie van achterpad zoals met streeparcering 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 erf dienstbaarheid wordt verleend onder de navolgende bepalingen:

- a. onder de erf dienstbaarheid van achterpad wordt geacht te zijn begrepen het hebben, houden en onderhouden van eventuele in het voetpad gelegen putten, (buis)leidingen en dergelijke;
- b. het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- c. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het achterpad te plaatsen;
- d. het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het achterpad te laten scharnieren;
- e. de kosten van onderhoud van het achterpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de eigenaren/ gebruikers van de woningen die van bedoeld achterpad gebruik maken, ieder voor een gelijk deel.

***EINDE KEUZE BLOK**

***KEUZE BLOK ERFDIENSTBAARHEID BRUGGEN, bnrs 56/57, 58/59 en 60/61**

Erfdienstbaarheid van uitweg

Voorts wordt hierbij gevestigd en aangenomen - zonder tegenprestatie - over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels * en *, plaatselijk bekend *, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K nummers *, de erf dienstbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg, over de

gezamenlijke brug, en wel te voet, met de fiets of gemotoriseerde voertuigen.

Voormelde erfdienstbaarheid wordt verleend onder de navolgende bepalingen:

- a. de bruggen zijn geschikt voor verkeersklasse 300, autoverkeer en licht vrachtverkeer en mogen dus niet anders worden gebruikt;
- b. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op de brug te plaatsen;
- c. de kosten van onderhoud van de brug en de brughoofden, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van de eigena(a)r(en) van het heersend en het dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

***EINDE VARIABEL**

***verwijzing naar erfdienstbaarheid van hoofdriool bij bouwkwavel 56, 57, 58, 59, 60 en 61**

ERFDIENSTBAARHEID RIOOL

**Ten behoeve van het aan de Gemeente in eigendom verblijvende perceel, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K nummer * en ten laste van de Bouwkavels 56, 57, 58, 59, 60 en 61, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K nummers *, wordt hierbij gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid tot het leggen, hebben, onderhouden en vernieuwen van een hoofdriool met een diameter van tweehonderd millimeter (200 mm) met een inspectieput op de Bouwkwavel 61 ten behoeve van lozing van vuilwater.*

**nadere uitwerking volgt na overleg Synchron en GEM aangezien koopovereenkomst artikel 14 geen duidelijkheid geeft.*

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

Bijzondere bepalingen uit Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008

Artikel 11

De Koopovereenkomst en levering zijn gesloten onder de Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008, zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage bij besluit genomen in hun vergadering van vijftien april tweeduizend acht met kenmerk DSO/2008.1076 ('**AB 2008**'), waarvan Koper een exemplaar heeft ontvangen en met de inhoud daarvan bekend is.

Verplichtingen uit de Koopovereenkomst

Artikel 12

In gemelde akte van levering waarbij Verkoper het Verkochte verkreeg zijn voorts de bijzondere voorwaarden van toepassing, woordelijk luidende als volgt:

Bijzondere voorwaarden uit Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008

Artikel 4

De Koopovereenkomst en levering zijn gesloten onder de Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008, zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Gravenhage bij besluit genomen in hun vergadering van vijftien april tweeduizend acht met kenmerk DSO/2008.1076 ("AB 2008"), met uitzondering van de artikelen 2.1, 3, 5.1., 5.4 en 5.5., waarvan Koper een exemplaar heeft ontvangen en met de inhoud daarvan bekend is.

Bijzondere voorwaarden uit de Koopovereenkomst

De Koopovereenkomst is voorts gesloten onder de volgende bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere Voorwaarden

- 1.1. *Op de verkoop en levering van de Bouwkavels zijn de volgende Bijzondere Voorwaarden van toepassing. Deze Bijzondere Voorwaarden zijn verwoord in onderstaande artikelen.*
- 1.2. *De Bijzondere Voorwaarden zullen letterlijk worden opgenomen in de Akte van levering.*
- 1.3. *In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen van deze Koopovereenkomst en het bepaalde in de Bijzondere Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in de Bijzondere Voorwaarden.*
- 1.4. *Koper verplicht zich jegens GEM Vroondaal de van toepassing zijnde onderstaande bepalingen letterlijk in de Akten van levering van zijn kopers c.q. rechtsopvolgers te doen opnemen. De Akten van levering dienen te worden verleden voor de eerdergenoemde Notaris.*

2. Bestemming en gebruik

- 2.1. *De Bouwkavels zijn bestemd voor bebouwing met zeventien (17) woningen.*

3. Bouwplicht en Aanvang en Voltooiing bouw

- 3.1. *In de AB 2008 wordt aan Koper een Bouwplicht opgelegd.*
- 3.2. *Binnen een periode van twaalf (12) maanden na de Aflevering van de Bouwkavels, dient Koper aan te vangen casu quo te starten met de bouw van het bouwprogramma, zoals vastgelegd in de verleende omgevingsvergunning.*
- 3.3. *Uiterlijk binnen zesendertig (36) maanden na de datum van Aflevering, dienen ter goedkeuring van GEM Vroondaal alle conform de verleende omgevingsvergunning op de Bouwkavels te stichten opstellen voor gebruik gereed te zijn en te zijn opgeleverd, en dient de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming te zijn aangelegd, ingericht en afgescheiden.*

4. Bodemonderzoek

- 4.1. *Omtrent de aanwezigheid in de Bouwkavels van voor het milieu en/of*

de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen is bodemonderzoek verricht.

- 4.2. *De onderzoeksresultaten van het in het eerste lid bedoelde bodemonderzoek zullen worden neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring, waarvan een exemplaar aan de notariële akte zal worden gehecht.*
- 4.3. *In deze verklaring zal worden vermeld dat de grond geschikt is - met in achtneming van de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring - voor de beoogde bestemming wonen.*
- 4.4. *Door ondertekening van de notariële akte zal Koper 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.*
5. ***Bepalingen ten aanzien van het water(perceel) en de oevervoorziening Bouwkavels 45 en 61***
 - 5.1. *De Bouwkavels 45 en 61 bestaan naast een landperceel uit een waterperceel met inbegrip van een oevervoorziening.*
 - 5.2. *Koper verbindt zich hierbij jegens de Gemeente het waterperceel en de gehele oevervoorziening langs het aangrenzende openbare water conform de voorschriften en aanwijzingen van de Gemeente en ter goedkeuring van burgemeester en wethouders, door en voor rekening van Koper te onderhouden, in stand te houden en zo nodig te herstellen of vernieuwen. Verkoper aanvaardt deze verbintenis van Koper hierbij voor en namens de Gemeente.*
 - 5.3. *Met betrekking tot onderhoud en beheer van de watergang grenzend aan de Bouwkavels of ingeval van een deel van de watergang behorend tot de Bouwkavels zijn afspraken gemaakt met het Hoogheemraadschap Delfland.*
 - 5.4. *De plaatselijke verordeningen ter zake zijn onverminderd van kracht.*
6. ***Bepalingen ten aanzien van oevervoorziening en talud voor Bouwkavel 56 tot en met 61***
 - 6.1. *Koper verbindt zich hierbij jegens de Gemeente de gehele oevervoorziening langs het aangrenzende openbare water alsmede het zich op de Bouwkavel bevindend talud conform de voorschriften en aanwijzingen van de Gemeente en ter goedkeuring van burgemeester en wethouders, door en voor rekening van Koper te onderhouden, in stand te houden en zo nodig te herstellen of vernieuwen. Verkoper aanvaardt deze verbintenis van Koper hierbij voor en namens de Gemeente.*
 - 6.2. *Met betrekking tot onderhoud en beheer van de watergang grenzend aan de Bouwkavels of ingeval van een deel van de watergang behorend tot de Bouwkavels zijn afspraken gemaakt met het Hoogheemraadschap Delfland.*
 - 6.3. *De plaatselijke verordeningen ter zake zijn onverminderd van kracht.*
7. ***Erfdienstbaarheid van rioolaansluiting (vuilwaterhuisaansluiting) op Bouwkavels 56, 57, 58, 59, 60 en 61***

- 7.1 *In de voortuinen van de kavels 57 tot en met 61 en zijtuin van kavel 56 is gelegen een hoofdriool - met een diameter van tweehonderd millimeter (200 mm) met een inspectieput op de Bouwkavel 61, ten behoeve van lozing van vuilwater op de Bouwkavels.*
- 7.2 *Deze hoofdrioolaansluiting dient mede als huisaansluiting voor lozing van vuilwater naar het hoofdriool voor de in de aanhef van dit artikel bedoelde percelen.*
- 7.3 *Het hoofdriool ligt in de tuinen van de bovengenoemde percelen op grond van artikel 5:20 lid 2 Burgerlijk Wetboek.*
- 7.4 *Het is niet toegestaan enigerlei bouwwerken op te richten en te hebben op, in, boven eerderbedoelde strook grond waarin het hoofdriool voor vuilwaterhuisaansluiting is gelegen.*
- 8. *Knotwilgen op de Bouwkavels 45, 56, 57, 58, 59, 60 en 61***
- 8.1. *Koper verplicht zich aan GEM Vroondaal of door GEM Vroondaal aan te wijzen derde(n) volledige medewerking te verlenen voor het planten van knotwilgen op de Bouwkavels 45, 56, 47, 58, 59, 60, 61 conform Inrichtingsplan (bijlage 5 Presentatietekening ontwikkeld 7B bij de Koopovereenkomst).*
- 8.2. *Koper dient er voor zorg te dragen dat de op de Bouwkavel - door of namens GEM Vroondaal – geplante knotwilgen voor zijn rekening worden onderhouden en zo nodig in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente worden vernieuwd.*
- 8.3. *De plicht tot onderhoud van de knotwilgen en het zo nodig vernieuwen in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeenten geldt tevens voor alle rechtsopvolgers van Koper.*
- 9. *Erfdienstbaarheid ten behoeve van bruggen voor de woningen op bouwkavels 56, 57, 58, 59, 60 en 61***
- 9.1. *Het water gelegen onder de bruggen inclusief de grond waarop de landhoofden worden gebouwd, worden in eigendom uitgegeven aan Koper.*
- 9.2. *Koper zal zorg dragen voor het vestigen van drie erfdienstbaarheden voor de ontsluiting van de bouwkavels middels een gemeenschappelijke brug, inclusief landhoofden.*
- 9.3. *De drie bruggen cum annexis zijn bestemd om te worden gebruikt ter ontsluiting naar de openbare straat van de bouwkavels genummerd:*
- 61 - 60;
 - 59- 58;
 - 56 - 56.
- 9.4. *De bruggen zijn geschikt voor verkeersklasse 300, autoverkeer en licht vrachtverkeer.*
- 9.5. *In de rechten van erfdienstbaarheid zal een regeling worden opgenomen ten behoeve van het gezamenlijk onderhoud door rechthebbenden.*
- 10. *Bepalingen ten aanzien van de vlonder***
- 10.1. *De Bouwkavels 45 en 61 hebben een vlonder.*
- 10.2. *Koper verbindt zich hierbij jegens de Gemeente om*
- a. *het watervoerende deel vrij van drijfpuil te houden alsmede*

- kroosvuil en baggerspecie onder en tot op een (1) meter rondom de vlonder af te voeren;
- b. de vlonder en de bijbehorende oeverbescherming zodanig te onderhouden dat geen nadelige gevolgen voor waterstaatswerken ontstaan, en
 - c. op eerste aanzegging van het Hoogheemraadschap van Delfland op eigen kosten de vlonder te wijzigen of te verwijderen indien dit noodzakelijk is voor het uitvoeren van beheers-, of onderhoudshandelingen door dit schap of anderszins in het belang van de waterstaat.
- 10.3. De plaatselijke verordeningen ter zake zijn onverminderd van kracht.
- 11. Hagen en erfscheiding op de Bouwkavel**
- 11.1 Koper verplicht zich aan GEM Vroondaal of door GEM Vroondaal aan te wijzen derde(n) volledige medewerking te verlenen voor het aanbrengen van hagen aan de zijde van de openbare ruimte conform de Presentatietekening ontwikkeld 7B (bijlage 5 van de Koopovereenkomst). De hagen worden twee-rijig aangeplant in een strook van zeventig (70) centimeter breedte. Ter plaatse van de voor- en eventueel zijtuinen grenzend aan openbaar gebied worden de hagen aangeplant met een streefbeeld van een (1) meter hoogte. Ter plaatse van achtertuinen grenzend aan openbare ruimte worden de hagen aangeplant met een streefhoogte van een meter tachtig centimeter (1,80m). De streefhoogte en de juiste dichtheid van de hagen worden bereikt na enige periode van groei.
- 11.2. Koper dient er voor zorg te dragen dat de op de Bouwkavel - door of namens GEM Vroondaal geplante hagen voor zijn rekening worden onderhouden en zo nodig in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente worden vernieuwd vanaf het tweede jaar na aanplant. In het eerste jaar zal GEM Vroondaal de hagen onderhouden en eenmalig een inboetronde verzorgen.
- 11.3. De plicht tot onderhoud van de hagen en het zo nodig in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente vernieuwen geldt tevens voor alle rechtsopvolgers van Koper.
- 11.4. Koper dient voor zijn rekening zorg te dragen voor de aanleg en instandhouding van zij- en achtertuin erfafscheidingen en zo nodig vernieuwen van deze erfafscheiding op zijn Bouwkavel conform de eisen van het beeldkwaliteitsplan Vroondaal Zuid.
- 12. Parkeerplaats(en) op de Bouwkavel - eigen terrein bouwkavels 45 tot en met 49, 56, 57 tot en met 61**
- 12.1. Koper dient voor zijn rekening zorg te dragen voor de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals aangegeven in het Verkavelingsplan en de Omgevingsvergunning.
- 12.2. Koper zal bij verkoop van de Bouwkavels aan particulieren in de Bijzondere voorwaarden van deze Bouwkavels waar parkeren op eigen terrein van toepassing is, opnemen dat de parkeerplaats(en)

in stand dienen te worden gehouden door zijn kopers casu quo rechtsopvolgers.

13. Erfdienstbaarheid van achterpad voor de woningen op Bouwkavels

- 13.1. *Ontwikkelaar zal zorg dragen voor het vestigen van een erfdienstbaarheid van achterpad voor de Bouwkavels 50 tot en met 54 die gelegen zijn aan een gemeenschappelijk te gebruiken achterpad.*
- 13.2. *Het achterpad is bestemd om te worden gebruikt als voetpad al dan niet een rijwiel aan de hand meevoerend.*
- 13.3. *In het recht van erfdienstbaarheid zal een regeling worden opgenomen ten behoeve van het gezamenlijk onderhoud door de rechthebbenden.*

14. Terugleveringsplicht

- 14.1. *Koper en GEM Vroondaal zijn overeengekomen, dat Koper op eerste aanzeggen van GEM Vroondaal de onbebouwde Bouwkavels aan GEM Vroondaal teruglevert in de staat waarin de Bouwkavels door GEM Vroondaal aan Koper zijn afgeleverd, geheel vrij van huur of andere gebruiksrechten, zowel van Koper zelf en/of anderen, alsmede leeg en ontruimd, indien de aanvang van de bouw niet binnen een periode van 12 (twaalf) maanden na de Aflevering 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.*
- 14.2. *Ingeval GEM Vroondaal teruglevering vordert, zal GEM Vroondaal op datum notariële levering aan Koper een bedrag van vijfhonderdzevenenveertig euro (€ 547,00) per vierkante meter vergoeden, zijnde de Koopprijs voor de teruglevering van het eigendomsrecht van de Bouwkavels.*
- 14.3. *Koper en GEM Vroondaal zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat de door GEM Vroondaal te vergoeden Koopprijs nimmer meer zal bedragen dan de Koopprijs, zoals genoemd in de eerste volzin van lid 2 van dit artikel en dat GEM Vroondaal aan Koper geen vergoeding verschuldigd zal zijn voor de door Koper in, op of aan de Bouwkavels uitgevoerde werkzaamheden.*
- 14.4. *De kosten van de teruglevering komen voor rekening van Koper.*
- 14.5. *Ingeval de Bouwkavels op het moment van teruglevering niet vrij zijn van huur of andere gebruiksrechten, zowel van Koper 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 Koper.
- 14.6. Koper zal in de Akte van levering aan GEM Vroondaal een onherroepelijke volmacht – zulks met de macht van substitutie - verstrekken tot juridische teruglevering van de Bouwkavels aan GEM Vroondaal. De Notaris zal de Akte van levering niet passeren alvorens aan GEM Vroondaal deze volmacht is verstrekt.
15. **Boetebedingen**
- 15.1. Op de in de Bijzondere Voorwaarden in artikel 2 tot en met 13 genoemde verplichtingen is voor iedere verplichting het onderstaande boetebeding van toepassing.
- 15.2. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting door Koper omschreven in de Bijzondere Voorwaarden, verbeurt Koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door Koper 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 vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals vermeld in artikel 15 van de AB 2008, indien laatstbedoelde boete hoger is dan vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
- 15.3. 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.
16. **Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding**
- 16.1. Al het in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde zal, voor zover het een dulden of een niet-doen betreft, als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden opgenomen, waarbij zal worden bepaald dat degene(n) die van de eigenaar een recht tot gebruik van de Bouwkavels zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.
- 16.2. 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 Koper verplicht het in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde, 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 eigenaar(en) 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 bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag en haar rechtsopvolgers te aanvaarden, zulks op straffe van verbeurte aan GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag van een direct

opeisbare boete zoals vermeld in de AB 2008 voor iedere overtreding.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

De hiervoor in artikel 4 vermelde verplichtingen tot dulden en niet-doen, worden hierbij ten behoeve van GEM Vroondaal aan Koper opgelegd als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.

KETTINGBEDING

Voor zover de hiervoor in artikel 4 vermelde bepalingen niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk kunnen worden aangemerkt, is Koper verplicht het in artikel 5 bepaalde, bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het Verkochte dan wel bij vestiging van een beperkt zakelijk recht op het Verkochte, aan de nieuwe eigena(a)r(en) 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 bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente en haar rechtsopvolgers te aanvaarden, zulks op straffe van verbeurte aan GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag van een direct opeisbare boete zoals vermeld in de AB 2008 voor iedere overtreding.

AANVAARDING

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de vestiging van de kwalitatieve verplichting en alle hiervoor vermelde lasten en beperkingen.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

De hiervoor in artikel 12 geciteerde bijzondere verplichtingen, voor zover deze verplichtingen een dulden en niet-doen betreffen, worden hierbij door Verkoper ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GrondExploitatieMaatschappij Vroondaal Beheer B.V., gevestigd te 2553 ES 's-Gravenhage, Vroonhoevelaan 2 (hierna 'GEM Vroondaal') aan Koper opgelegd als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.

KETTINGBEDING

Voor zover de hiervoor in artikel 12 geciteerde bijzondere verplichtingen niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk kunnen worden aangemerkt, is Koper verplicht het in artikel 12 bepaalde, bij iedere overdracht of

overgang (geheel of gedeeltelijk) van het Verkochte dan wel bij vestiging van een beperkt zakelijk recht op het Verkochte, aan de nieuwe eigena(a)r(en) 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 bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag en haar rechtsopvolgers te aanvaarden, zulks op straffe van verbeurte aan GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag van een direct opeisbare boete zoals vermeld in de AB 2008 voor iedere overtreding.

***variabel bij bouwkavels met parkeerplaats op eigen terrein**

Koper verplicht zich conform het hiervoor bepaalde om de parkeerplaatsen in stand te houden.

Gedoogplicht

Artikel 13

Verkoper en Koper zijn in de Koopovereenkomst het volgende overeengekomen:

Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, gas, water, CAI, telefoonaansluiting, indien van toepassing voorzieningen ten behoeve van het drainagestelsel, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd.

Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

Kettingbeding

Artikel 14

1. Koper is verplicht het hiervoor in de artikelen 12 en 13 bepaalde en het onderhavige artikel 14 bepaalde bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding of gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks -of genotsrecht daarop in de overdrachtsakte of akte van vestiging van het zakelijk recht als verplichting tezamen met deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks -of genotsrecht op te leggen ten behoeve van VOF Vroondaal (en haar rechtsopvolger).
2. Ingeval van het niet of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde in lid 1 en het bepaalde in de hiervoor in artikel 12 opgenomen kettingbedingen, verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve VOF Vroondaal een boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) bij niet of niet

behoorlijk nakomen of overtreden van het bepaalde onder dit artikel, een en ander onverminderd het recht van VOF Vroondaal (of haar rechtsopvolger) om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

KEUZE BLOK Bouwkavels 50 tot en met 54

***van toepassing tel. 11/4/2017 Wim Polman**

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 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**

Aanvaarding

Artikel *15*16

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte(n) van levering en daaronder begrepen de door de gemeente gehanteerde uitgiftevoorwaarden en de hiervoor vermelde lasten en beperkingen.

Omzetbelasting/overdrachtsbelasting

Artikel *16*17

De onderhavige levering betreft de levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968; mitsdien is omzetbelasting verschuldigd over de koopprijs.

Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

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

Artikel *17*18

GEEN WKPB

*Ten aanzien van het Verkochte zijn geen publiekrechtelijke

beperingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en/of de Openbare Registers.

***EINDE KEUZE**

***WEL WKPB NR 7657 DD 23-05-2015**

Ten aanzien van het Verkochte zijn geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en/of de Openbare Registers, behoudens die luidende:

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Ontleend aan: 7657 datum in werking 23-5-2014

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: 's-Gravenhage

***EINDE KEUZE**

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

Rectificatievolmacht

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Holtman notarissen te Utrecht, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreeklijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

Volmachten

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

Van de volmacht van VOF Vroondaal blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan de hiervoor onder verkrijging genoemde akte van levering.

Aangifte overdrachtsbelasting

Ter zake de verkrijging is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

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