

<b>HOLTMAN NOTARISSEN</b> Koningslaan 62 3583 GP Utrecht [t] 030-2150515 [f] 030-2150510 [e] info@holtmannotarissen.nl [i] www.holtmannotarissen.nl	<b>CONCEPT</b> versiedatum: <b>11 oktober 2016</b>  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
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SL\*

### AKTE VAN LEVERING

betreft : project "Vroondaal Wonen aan het Park" Veld 7A, Fase 6 te  
 's-Gravenhage  
 bouwkvael \*

Heden, \* tweeduizend zestien, verschijnen voor mij, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht:

1. \*

te dezen 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, verklaren:

#### **KOOPOVEREENKOMST**

VOF Vroondaal heeft op \* met Koper een koopovereenkomst gesloten (de 'Koopovereenkomst'), waarbij VOF Vroondaal heeft verkocht en Koper heeft gekocht het hierna te omschrijven omschreven registergoed.

Koper heeft tevens met de te Zevenhuizen gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Knaap**

**Maatwoningen B.V.**, kantoorhoudende te 3059 LC Rotterdam, Groeneweg 38, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24252607 (de 'Aannemer') een aannemingsovereenkomst (de 'Aannemingsovereenkomst') gesloten voor de (af)bouw van de op het hierna te omschrijven registergoed te realiseren opstellen.

### **Omschrijving registergoed**

\*1. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in plangebied Vroondaal, plaatselijk nog niet bekend en niet genummerd, te 's-Gravenhage, bouwkavel \*, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K, nummer \***, groot ongeveer \* (met voorlopige kadastrale grens en oppervlakte) **\*toevoegen bij bouwkavels 1, 2, 3 en 7:** met parkeervoorziening op eigen erf;

**\*KEUZEblok bouwkavels 4, 5, 6 en 13 tot en met 44**

2. het een/vijfendertigste (1/35e) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde binnenterrein, ter grootte van ongeveer \* are, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K nummer \*** (met voorlopige kadastrale grens en oppervlakte), mede rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats met bouwkavel \*,

**\*EINDE KEUZEblok**

(\*tezamen: 'Verkochte').

### **Verificatiekosten**

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft ter zake voormeld\*e perceel\*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 VOF Vroondaal in eigendom verkregen bij akte 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 \*.

### **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 VOF Vroondaal hierbij in eigendom aan Koper, die verklaarde \*, ieder van hen voor de onverdeelde helft,\*gezamenlijk\*, het Verkochte hierbij in eigendom te aanvaarden.

### **Bepalingen**

De Koopovereenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

#### Artikel 1

VOF Vroondaal staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering.

#### Artikel 2

VOF Vroondaal 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 VOF Vroondaal.

#### Opschortende en ontbindende voorwaarden

##### Artikel 6

VOF Vroondaal 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 VOF Vroondaal 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 VOF Vroondaal deze in haar bezit had, aan Koper afgegeven.

#### Bodemkwaliteit

##### Artikel 8

VOF Vroondaal verklaart 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 7A, de dato negenentwintig februari tweeduizend zestien, is het volgende onder meer woordelijk opgenomen:

##### Bodemkwaliteit

*Op de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond. Wel worden plaatselijk de achtergrondwaarden (AW 2000) overschreden. Hierdoor gelden bij eventuele afvoer van grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik.*

##### Conclusie

*Omdat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging 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".*

##### Onvoorziene verontreiniging

*Indien, n voorkomend geval en na overdracht, bodemverontreiniging (anders dan genoemd in de BKV) wordt aangetroffen die het gebruik van de locatie (wonen met tuin) in de weg staat komen de kosten voor sanering voor rekening van de verkoper. Hiervan is alleen sprake als een onvoorziene ernstige verontreiniging wordt aangetroffen die op grond van art. 37 Wet*

*bodembescherming bij het gebruik "wonen met tuin" tot zodanige risico's voor mens, plant of dier leidt dat spoedige sanering noodzakelijk is. In dat geval wordt de verontreiniging op kosten van verkoper functioneel gesaneerd. In alle andere gevallen komen de kosten voor grondverzet, aan- en afvoer van grond voor rekening van koper.*

#### Opleverpeil

*De locatie zal opgeleverd worden op een hoogte van 30 cm onder het toekomstig vloerpeil van de begane grondvloer van de bebouwing. Dit vloerpeil wordt door de gemeente opgegeven bij het afgeven van de omgevingsvergunning voor de bouw.*

#### 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 is overeengekomen, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

#### Te vestigen erfdienstbaarheden

##### Artikel 10

Ter uitvoering van de Overeenkomst worden hierbij - zonder tegenprestatie - over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels \*, 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 burenenrecht, 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 verzwaaard 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 burendrecht 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.

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.

**\*KEUZE BLOK PAD TUSSEN BOUWKAVELS 2 EN 3**

Erfdienstbaarheid van voetpad tussen bouwkavels 2 en 3

Voorts wordt over en weer ten behoeve en laste van de bouwkavels 2 en 3, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K nummers \* en \*, gevestigd - zonder tegenprestatie - de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg, over de strook grond 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 erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen:

- a. onder de erfdienstbaarheid van voetpad 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 voetpad te plaatsen;
- d. het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- e. de kosten van onderhoud van het voetpad, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van eigenaren van het heersend en dienend erf, ieder voor een gelijk deel.

**\*EINDE KEUZEBLOK**

**\*KEUZEBLOK ACHTERPAD, bouwkavels 4 tot en met 15**

Erfdienstbaarheid van voetpad bouwkavels 4 tot en met 15

Voorts wordt ten behoeve van bouwkavel 4, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K nummer \* en ten laste van de bouwkavels 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14 en 15, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers \*, respectievelijk

over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 5, 6 en 7 en ten laste van de bouwkavels 11, 12, 13, 14 en 15, kadastraal bekend als hiervoor omschreven, respectievelijk

ten behoeve van bouwkavel 8, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K nummer \* en ten laste van de bouwkavels 7, 9 tot en met 15, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K nummers \*, respectievelijk

over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 9 tot en met 15, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K nummers \* en ten laste van bouwkavel 7, kadastraal bekend als hiervoor omschreven,

gevestigd - zonder tegenprestatie - de erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheid wordt verleend onder de navolgende bepalingen:

- a. onder de erfdiensbaarheid 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 KEUZEBLOK**

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 VOF Vroondaal het Verkochte verkreeg zijn voorts de bijzondere voorwaarden van toepassing, woordelijk luidende als volgt:

**"9. Bijzondere Voorwaarden**

- 9.1. *Op de verkoop en levering van de Bouwkavels zijn de volgende Bijzondere Voorwaarden van toepassing. Deze Bijzondere Voorwaarden zijn verwoord in onderstaande artikelen.*
- 9.2. *De Bijzondere Voorwaarden zullen letterlijk worden opgenomen in de Akte van levering.*
- 9.3. *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.*
- 9.4. *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.*

**10. Bestemming en gebruik**

- 10.1. *De Bouwkavels zijn bestemd voor bebouwing met 44 woningen.*

**11. Bouwplicht en Aanvang en Voltooiing bouw**

- 11.1. *In de AB 2008 wordt aan Koper een Bouwplicht opgelegd.*



11.2. Binnen een periode van 12 maanden na de Aflevering van de Bouwkavels, dient Koper aan te vangen c.q. te starten met de bouw van het bouwprogramma, zoals vastgelegd in de verleende omgevingsvergunning.

11.3. Uiterlijk binnen 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.

## **12. Bodemonderzoek**

12.1. Omtrent de aanwezigheid in de Bouwkavels van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen is bodemonderzoek verricht.

12.2. De onderzoeksresultaten van het in het eerste lid bedoelde bodemonderzoek zullen worden neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring, waarvan een exemplaar aan notariële akte zal worden gehecht.

12.3. 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.

12.4. 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.

## **13. Bepalingen ten aanzien van het water(perceel) en de oevervoorziening**

13.1. De Bouwkavels 1, 16 en 44 bestaan naast een landperceel uit een waterperceel met inbegrip van een oevervoorziening.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. De plaatselijke verordeningen ter zake zijn onverminderd van kracht.

## **14. Bepalingen ten aanzien van oevervoorziening en talud voor Bouwkavel 8**

14.1. 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.*

14.2. *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.*

14.3. *De plaatselijke verordeningen ter zake zijn onverminderd van kracht.*

### **15. Knotwilgen op de Bouwkavel**

15.1. *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 1, \*8, 16 en 44 conform Inrichtingsplan (bijlage 5 Inrichtingsplan).*

5.2. *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.*

15.3. *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.*

### **16. Bepalingen ten aanzien van de vlonder**

16.1. *De Bouwkavels 1, 16 en 44 hebben een vlonder.*

16.2. *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 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.*

16.3. *De plaatselijke verordeningen ter zake zijn onverminderd van kracht.*

### **17. Hagen en erfscheiding op de Bouwkavel**

17.1 *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 het concept inrichtingsplan (bijlage 5). De hagen worden 2-rijig aangeplant in een strook van 70cm breedte. Ter plaatse van de voor- en eventueel zijtuinen grenzend aan openbaar gebied worden de hagen aangeplant met een streefbeeld van 1,00m hoogte. Ter plaatse van achtertuinen grenzend aan openbare ruimte worden de hagen aangeplant met een*

*streefhoogte van 1,80m. De streefhoogte en de juiste dichtheid van de hagen worden bereikt na enige periode van groei.*

- 17.2. *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.*
- 17.3. *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.*
- 17.4. *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.*
- 18. Parkeerplaats(en) op de Bouwkavel - eigen terrein bouwkavels 1, 2, 3 en 7**
- 18.1. *Koper dient voor zijn rekening zorg te dragen voor de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals aangegeven in het Verkavelingsplan en de Omgevingsvergunning.*
- 18.2. *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 c.q. rechtsopvolgers.*
- 19. Gemeenschappelijke parkeervakken (parkeerkoffer)**
- 19.1. *Voor de Bouwkavels 16 t/m 43 zullen gemeenschappelijke parkeervakken (parkeerkoffer) worden aangelegd door Koper met een groenvoorziening.*
- 19.2. *Met het oog op de eenheid in het gebied ten aanzien van de kwaliteit en uitstraling van de (semi) openbare ruimte zal Koper in het ontwerp en het materiaalgebruik aansluiten het inrichtingsniveau zoals omschreven in Hoofdstuk 5 bij het Plan Openbare Ruimte. (bijlage 6).*
- 19.3. *Aan de particuliere Kopers van de Bouwkavels 16 t/m 43 zal per Bouwkavel een parkeervoak worden toegewezen.*
- 19.4. *Koper zal zorg dragen voor een zakelijk recht om instandhouding van de gemeenschappelijke parkeervakken met inbegrip van groenvoorziening te waarborgen.*
- 19.5. *Koper zal bij verkoop van de Bouwkavels aan particulieren in de Bijzondere voorwaarden van deze Bouwkavels waar parkeren op gemeenschappelijk parkeerterrein van toepassing is, opnemen dat het parkeerterrein in stand dient te worden gehouden door zijn kopers c.q. rechtsopvolgers.*
- 20. Erfdienstbaarheid van achterpad voor de woningen op Bouwkavels**
- 20.1. *Ontwikkelaar zal zorg dragen voor het vestigen van een erfdienstbaarheid van achterpad voor de Bouwkavels 4 t/m 15 die*

*gelegen zijn aan een gemeenschappelijk te gebruiken achterpad.*  
 20.2. *Het achterpad is bestemd om te worden gebruikt als voetpad al dan niet een rijwiel aan de hand meevoerend.*

20.3. *In het recht van erfdienstbaarheid zal een regeling worden opgenomen t.b.v. het gezamenlijk onderhoud door de rechthebbenden.*

## **21. Erfdienstbaarheid voor toegangspad voor de woningen op Bouwkavels**

21.1. *Ontwikkelaar zal zorg dragen voor het vestigen van een erfdienstbaarheid voor een toegangspad voor de Bouwkavels 2 en 3 om over en weer gebruik te maken van elkaars weg om personenauto's te kunnen parkeren op de bij de Bouwkavels 2 en 3 behorende parkeerplaatsen.*

21.2. *In het recht van erfdienstbaarheid zal een regeling worden opgenomen t.b.v. het gezamenlijk onderhoud door de rechthebbenden.*

## **22. Terugleveringsplicht**

22.1. *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.*

22.2. *Ingeval GEM Vroondaal teruglevering vordert, zal GEM Vroondaal op datum notariële levering aan Koper een bedrag van €547,-/m<sup>2</sup> vergoeden, zijnde de Koopprijs voor de teruglevering van het eigendomsrecht van de Bouwkavels.*

22.3. *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.*

22.4. *De kosten van de teruglevering komen voor rekening van Koper.*

22.5. *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.*

22.6. *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.*

### **23. Boetebedingen**

23.1. *Op de in de Bijzondere Voorwaarden in artikel 10 t/m 20 van deze overeenkomst genoemde verplichtingen is voor iedere verplichting het onderstaande boetebeding van toepassing.*

23.2. *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 € 50.000,- voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals vermeld in artikel 15 van de AB 2008, indien laatstbedoelde boete hoger is dan € 50.000,-.*

23.3. *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.*

### **24. Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding**

24.1. *Al het in de Bijzondere Voorwaarden van deze Koopovereenkomst bepaalde zal, voor zover het een dulden of een niet-doen betreft, als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek in de Akte van levering 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.*

24.2. *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 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 1, 2, 3 en 7**

Koper verplicht zich conform het hiervoor bepaalde om de parkeerplaats\*en in stand te houden.

#### Gedoogplicht

##### Artikel 13

VOF Vroondaal 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.

KettingbedingArtikel 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 BNRS \*16 tot en met 44**

MandeligheidArtikel 15

Ten aanzien van het onder het kopje Omschrijving registergoed sub 2 genoemde perceel grond betrekking hebbende op het (gemeenschappelijk) binnenterrein met onder andere parkeerplaatsen wordt te dezen verwezen naar een akte van levering op \* verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht (waarbij werd overgedragen bouwkaavel \*), bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*, in welke akte voormelde registergoed is bestemd tot een Mandelige zaak in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek en volgende, zulks onder de navolgende bepalingen:

**\*EINDE KEUZE BLOK**

De rechthebbenden tot de percelen grond waarop de woningen met bouwkaavels 4 tot en met 6 en 13 tot en met 44 in project "Vroondaal Veld 7A" worden gerealiseerd, hierna tezamen te noemen: "de Deelgenoten", bestemmen (gemeenschappelijk) binnenterrein, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K nummer \***, hierna ook te noemen: de "Mandelige zaak", hierbij tot gemeenschappelijk nut van voornoemde percelen.

De Deelgenoten stellen tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de Mandelige zaak de navolgende bepalingen vast.

#### Het aandeel en bijdrage

- 1.1 Het aan een Deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
- 1.2 Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige Deelgenoten. Artikel 5:66 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing casu quo wordt uitgesloten.
- 1.3 De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake de Mandelige zaak aan de gemeenschap verschuldigd is.
- 1.4 Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten aan de Mandelige zaak.

#### Verdeling

2. Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de Deelgenoten verdeling van de Mandelige zaak vorderen.

#### Gebruik en toegang

- 3.1 De Mandelige zaak mag uitsluitend worden gebruikt als toegangsweg om te komen van en naar de openbare weg van en naar de woningen en de parkeerplaatsen, onder de volgende bepalingen:
  - a. de Deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers hebben de bevoegdheid om te voet dan wel met een rijwiel, via de Mandelige zaak te komen en te gaan naar de openbare weg, zulks op de voor de andere Deelgenoten minst bezwarende wijze;
  - b. het is aan de Deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de Mandelige zaak te parkeren casu quo te stallen;
  - c. het is aan de deelgenoten verboden aan de Mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, tenzij Deelgenoten, die tezamen gerechtigd zijn tot tenminste de helft van het Mandelige binnenterrein, hier mee instemmen;
  - d. het gebruik kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement dat tussen de deelgenoten kan worden opgesteld op basis van een besluit genomen conform het bepaalde in de statuten van de vereniging.

Een gedeelte van de Mandelige zaak betreft naast een landperceel uit een waterperceel met inbegrip van een oevervoorziening. Het hiervoor geciteerde artikel 13 uit artikel 12



onder bijzondere voorwaarden is derhalve ook van toepassing op de Mandelige zaak.

- 3.2 Elke Deelgenoot, de gebruikers van de erven en hun bezoekers hebben de bevoegdheid de Mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.
- 3.3 Ieder van de Deelgenoten moet aan de overige Deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers toegang tot de Mandelige zaak geven.

#### Onderhoud

- 4.1 De Mandelige zaak wordt op kosten van alle Deelgenoten onderhouden en gereinigd.
- 4.2 Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten. Deze bijdrage kan worden voldaan door middel van het betalen van een contributie aan de Bewonersvereniging "Vroondaal aan het Park veld 7A", statutair gevestigd te Den Haag (de 'Vereniging').

#### Herstel

- 5.1 Ingeval van schade aan de Mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de Mandelige zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere Deelgenoot van de overige Deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
- 5.2 Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen van de Mandelige zaak.
- 5.3 Ingeval de Mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

#### Beheer

- 6.1 Het beheer geschiedt door de Vereniging.
- 6.2 Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de Mandelige zaak. Tevens is de Vereniging belast met de oplevering van de Mandelige zaak, en wordt hiertoe bij deze door de Deelgenoten gemachtigd.
- 6.3 Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de Deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een Deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige Deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
- 6.4 De beheerder is eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige Deelgenoten.

De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.

- 6.5 De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke Deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.
- 6.6 Voor het eerste jaar na oplevering van de laatste woning in het project wordt door Verkoper een beheerder benoemd. In de eerste vergadering van de Vereniging kan vervolgens een nieuwe beheerder worden benoemd.
- 6.7 Teneinde de Vereniging reeds een startkapitaal te verschaffen, heeft de Koper als voorschot in de beheerkosten, aan de notaris een bedrag van vijfenzeventig euro (€ 75,00) voldaan. Dit bedrag zal door de notaris worden overgemaakt aan de Vereniging.

#### Andere handelingen

8. Tot alle andere handelingen dan hiervoor vermeld zijn de Deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

#### Kettingbeding

- 9.1 Iedere Deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de Mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige Deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van voormelde Vereniging, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
- 9.2 Een Deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2006=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.

#### Einde mandeligheid

10. De mandeligheid eindigt:
  - a. wanneer de gemeenschap van de Mandelige zaak eindigt;
  - b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;

c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

#### Inschrijving wijzigingen

11. De Deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de Mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

#### Lidmaatschap Vereniging/ Kettingbeding

12.1 Koper is verplicht lid te worden en koper meldt zich hierbij als lid aan van de Vereniging, hetgeen door verkoper als bestuurder van de Vereniging bij dezen wordt aanvaard.

12.2 Bij vervreemding en levering van het verkochte eindigt het lidmaatschap van voormelde Vereniging en dient vervolgens de rechtsopvolger zich aan te melden als lid.

Koper is verplicht bij vervreemding van het verkochte van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de Vereniging, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.

12.3 De onder 1. en 2. omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

12.4 Koper verklaarde een exemplaar van de statuten van de Vereniging te hebben ontvangen.

**\*KEUZE BLOK BNRS \* tot en met \***

#### Kwalitatieve verplichting

##### Artikel 16

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\*17

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijvend 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\*18

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\*19

#### **GEEN WKPB**

\*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.

#### **\*EINDE KEUZEBLOK**

#### **\*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 KEUZEBLOK**

#### **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 onverbreekelijk 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