

<b>KienhuisHoving N.V.</b> Koningslaan 62 3583 GP Utrecht [t] 088-4804150 [f] 030-2150510 [e] info@kienhuishoving.nl [i] www.kienhuishoving.nl	<b>CONCEPT</b> versiedatum <b>20 mei 2022</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
--	---

KienhuisHoving advocaten en notarissen- 1 -

Kenmerk: 875126

### AKTE VAN LEVERING

betreft : project "Dames van VroonDaal"  
 Veld D Fase 3 te 's-Gravenhage  
 bouwKavel •

**N.B. Dit concept is gebaseerd op concept-stukken. Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst die voortvloeien uit de wijziging van deze concept-stukken en/of die bijvoorbeeld voortvloeien uit voorwaarden van de gemeente Den Haag, nutsbedrijven 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 verkoper worden uitdrukkelijk voorbehouden en worden door koper bij voorbaat reeds aanvaard. Vóór levering wordt aan koper een finale versie van de akte voorgelegd.**

Heden, • tweeduizend tweeëntwintig, 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 Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **VORM 6D Wonen B.V.**, kantoorhoudende te 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 70731799 (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 – eigendom van de gemeente Den Haag - bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in plangebied "Dames van Vroondaal", bekend als bouwnummer •, plaatselijk bekend te • 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K, nummer •**, groot ongeveer • vierkante meter (•m<sup>2</sup>), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, •toevoegen bij bouwkavels 1, 6, 7, 12, 13, 64, 71, 72, 79, 80, 86 en 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96: met parkeervoorziening (twee parkeerplaatsen) op eigen erf;  
•KEUZEBLOK bouwkavels 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 en 43
2. het een/vierendertigste (1/34e) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde perceel grond, bestemd voor gebruik als gemeenschappelijk ( binnen)terrein met parkeerplaatsen, rijbaan achterpaden, groen, collectieve voorzieningen en overig toebehoren, ter grootte van ongeveer • vierkante meter (• m<sup>2</sup>), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K nummer •**, waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, (mede) rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats met nummer **P•**,  
•KEUZEBLOK bouwkavels 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84 en 85
2. het een/eenveertigste (1/41e) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde perceel grond, bestemd voor gebruik als gemeenschappelijk ( binnen)terrein met parkeerplaatsen, rijbaan achterpaden, groen, collectieve voorzieningen en overig toebehoren, ter grootte van ongeveer • vierkante meter (• m<sup>2</sup>), kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K nummer •**, waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, (mede) rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats met nummer **P•**,  
(het 'Verkochte').

### **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 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 • **EINDE KEUZE** • **KEUZE als de voor de levering vervallen aanneemtermijnen door verkoper worden gefactureerd** – 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 Notarissen.  
• 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**

Het Verkochte is door Verkoper in eigendom 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 bij deze akte tot stand komt.

#### **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 erfpacht 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 hypotheek 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**

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**

Verskil 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 Verkoper noch Koper daaraan rechten.

### **Baten, lasten overgang van risico**

#### **Artikel 5**

1. Vanaf heden komen de baten Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening. **De canonverplichting komt vanaf • voor rekening van Koper.**
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 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, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn, over aan Koper die deze 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.

#### **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.

#### **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.*
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 canon en grondwaarde plaatsvinden, noch is er (in geval van afkoop) een suppletie op de afkoopsom verschuldigd.”*

enzovoorts

##### **Grondwaarde, Canon, betaling Canon en aanpassing**

##### **Artikel 12**

De grondwaarde van het Verkochte 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 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, een en ander zoals in dat artikel bepaald.

##### **Bijzondere Voorwaarden erfpacht**

##### **Artikel 13**

De uitgifte in erfpacht is voorts geschied onder de bijzondere voorwaarden als opgenomen in de akte van uitgifte in erfpacht, 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 c.q. in de Akte van vestiging van het recht van erfpacht.*
- 9.3. *In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen van deze Overeenkomst en het bepaalde in de Bijzondere Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in de Bijzondere Voorwaarden.*
- 9.4. *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. De Akte van levering c.q. Akte van vestiging van het recht van erfpacht dienen worden verleden voor de eerdergenoemde Notaris.*

#### **10. Bestemming en gebruik**

- 10.1. *De Bouwkavels zijn bestemd voor bebouwing met 96 woningen.*

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

- 11.1 *In de AB 1986 herz.1993/2008 wordt aan Erfpachter een Bouwplicht opgelegd.*
- 11.2 *Binnen een periode van 12 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 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 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.*

#### **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 zijn neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring (**bijlage 4**), waarvan een exemplaar aan de notariële akte zal worden gehecht.*
- 12.3. *In deze verklaring is vermeld dat de grond geschikt is - met in achtneming van de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring - voor de beoogde bestemming wonen.*
- 12.4. *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.*

#### **13. Hagen en erfafscheidingen op de Bouwkavels**

- 13.1. *Erfpachter verplicht zich tot het aanbrengen van hagen en sierhekwerken aan de zijde van de openbare ruimte op de particuliere/privé-kavels. De Haagtypen worden aangebracht conform de Presentatietekening (**bijlage 5**). De type hekwerken worden aangebracht conform het Beeldkwaliteitsplan.*
- 13.2. *De hagen worden aangeplant 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.*

- 13.3. *Erfpachter zal bij de verkoop van de Bouwkavel, waar deze erfafscheiding van toepassing is, de overeengekomen erfafscheiding expliciet vastleggen en opnemen dat zijn koper/erfpachter casu quo rechtsopvolgers zorg dienen 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.*
- 13.4. *De plicht tot onderhoud van de hagen en hekwerk en het zo nodig in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente vernieuwen geldt tevens voor alle rechtsopvolgers van Erfpachter.*
- 13.5. *Erfpachter en zijn rechtsopvolgers kunnen afwijken van de op de Presentatietekening (**bijlage 5**) aangegeven hagen, alsmede van de hagen genoemd in het Beeldkwaliteitsplan Vroondaal II en kiezen voor een ander soort haag mits voldaan wordt aan alle onderstaande voorwaarden:*
- a. *de haag bestaat uit levende beplanting en is wintergroen, bladhoudend en zichtdicht;*
  - b. *met een minimale aanplanthoogte of streefhoogte, zoals aangegeven in de Presentatietekening (bijlage 5), welke contractstuk is.*
- 13.6. *In het geval wordt afgeweken van de op de Presentatietekening en/of het Beeldkwaliteitsplan Vroondaal Noord II aangegeven/vermelde hagen blijft het hierboven vermelde in artikel 11.1 t/m 11.5 inzake het handhaven van de hagen onverkort van kracht.*
- 14. Parkeerplaats(en) op de Bouwkavel - eigen terrein Bouwkavels**
- 14.1. *Voor de bouwnummers 1, 6, 7, 12, 13, 64, 71, 72, 79, 80, 86 en 87 t/m 96 dient Erfpachter voor zijn rekening zorg te dragen voor de aanleg van een en of twee parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals aangegeven in het Verkavelingsplan en de Omgevingsvergunning.*
- 14.2. *Erfpachter 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.*
- 15. Erfafscheiding tuinen**
- 15.1. *Erfpachter verplicht zich bij de verkoop van de Bouwkavels, bouwnummers 6, 7, 12, 13, 14, 71, 72, 79 en 80 expliciet vast te leggen en op te nemen dat zijn koper casu quo rechtsopvolgers indien deze koper/erfpachter een erfafscheiding aanbrengt zoals geschetst in bijlage 5 zijn Bouwkavel bedoelde erfafscheiding dient te bestaan uit groene beplanting (bijlage 5). Tevens dient Erfpachter uitdrukkelijk op te leggen aan zijn koper/erfpachter casu quo rechtsopvolgers dat een erfafscheiding in een andere vorm niet is toegestaan.*
- 16. Erfdienstbaarheid van achterpad voor de woningen op Bouwkavels**
- 16.1. *Erfpachter zal zorg dragen voor het vestigen van een erfdienstbaarheid van achterpad voor de Bouwkavels genummerd: 1, 6, 7, 12, 13, 64, 71, 72, 79, 80, 86 die gelegen zijn aan een gemeenschappelijk te gebruiken achterpad.*
- 16.2. *Het achterpad is bestemd om te worden gebruikt als voetpad al dan niet een rijwiel aan de hand meevoerend.*

16.3. In de erfdienstbaarheid zal een regeling worden opgenomen ten behoeve van het gezamenlijk onderhoud van het achterpad door de rechthebbenden. In deze regeling zal expliciet worden opgenomen dat rechthebbenden verplicht zijn tot onderhoud en zo nodig vernieuwen van de door de Ontwikkelaar geplaatste groenafscheiding en hekwerken op de - aan dit achterpad grenzende - Bouwkavels.

**17. Parkeerplaatsen op gemeenschappelijk parkeerterrein (parkeerkoffer)**

17.1. Voor de Bouwkavels genummerd 2 t/m 5, 8 t/m 11, 14 t/m 39, 40 t/m 63, 65 t/m 70, 73 t/m 78 en 81 t/m 85 worden gemeenschappelijke parkeerterreinen (2 parkeerkoffers) aangelegd door Erfpachter.

17.2. De parkeerterreinen worden door Erfpachter ingericht en uitgevoerd.

17.3. Aan de particuliere kopers van de Bouwkavels genummerd 2 t/m 5, 8 t/m 11, 14 t/m 39, 40 t/m 63, 65 t/m 70, 73 t/m 78 en 81 t/m 85 zal per Bouwkavel een parkeerplaats worden toegewezen. 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.

17.4. Erfpachter zal zorg dragen voor een zakelijk recht om instandhouding van de gemeenschappelijke parkeerterreinen te waarborgen. Het groen zal worden overgedragen aan de gemeente en door hen worden onderhouden.

**18. Terugleveringsplicht**

18.1. Erfpachter en GEM Vroondaal zijn overeengekomen, dat Erfpachter op eerste aanzeggen van GEM Vroondaal de onbebouwde Bouwkavels aan GEM Vroondaal teruglevert in de staat waarin de Bouwkavels door GEM Vroondaal 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 erfpachtrecht 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 erfpachtrecht aan GEM Vroonddaal een onherroepelijke volmacht – zulks met de macht van substitutie - verstrekken tot juridische teruglevering van het erfpachtrecht van de Bouwkavels aan GEM Vroonddaal. De Notaris zal de Akte van levering niet passeren alvorens aan GEM Vroonddaal 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 Vroonddaal en bij afwezigheid van GEM Vroonddaal 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 Vroonddaal en bij afwezigheid van GEM Vroonddaal 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.*

**20. Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding**

20.1. *Al het in de Bijzondere Voorwaarden van deze Erfpachtovereenkomst 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 Erfpachter een recht tot gebruik van de Bouwkavels zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.*

20.2. *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, 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 Vroonddaal en bij afwezigheid van GEM Vroonddaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag en haar rechtsopvolgers te aanvaarden, zulks op straffe van verbeurte aan GEM Vroonddaal en bij afwezigheid van GEM Vroonddaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag van een direct opeisbare boete zoals vermeld in de AB 1986, herz. 1993/2008 voor iedere overtreding.*

**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 Vroonddaal 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 onderhavige oplegverplichting met boetebeding, bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van (het recht van erfpacht 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 ten behoeve van de Gemeente Den Haag van een direct opeisbare boete zoals vermeld in de AB 1986, herz. 1993/2008 voor iedere overtreding."*

• KEUZE indien een aandeel in een mandelig perceel tot het verkochte behoort

Ten aanzien van het mandelig perceel , welk perceel vol-eigendom en geen erfpacht betreft, is het volgende opgenomen in de akte van uitgifte in erfpacht:

6. Algemene bepalingen

Ten aanzien van deze kavels, zijn van toepassing de "**Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008**" ("AB 2008"), met uitzondering van de artikelen 2.1, 3, 5.1, 5.4 en 5.5..

7. Bijzondere bepalingen

De hiervoor onder het kopje "**BIJZONDERE VOORWAARDEN**" onder \* tot en met \* opgenomen Bijzondere Voorwaarden zijn onverminderd van toepassing, waarbij voor "Erfpachter" " Eigenaar" dient te worden gelezen.

Ten aanzien van onderhavige bouwkaavel geldt derhalve het volgende:

1. *Al het hiervoor in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde wordt, voor zover het een dulden of een niet-doen betreft als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd en door OCVR 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 perceel (geheel of gedeeltelijk) zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Bouwkaavel 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 OCVR dan wel zijn rechtsopvolger verplicht het in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde, alsmede onderhavige oplegverplichting met kettingbeding, 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 ten behoeve van de Gemeente Den Haag van een direct opeisbare boete zoals vermeld in de AB 2008 voor iedere overtreding."*

EINDE KEUZE indien tot het verkochte aandeel mandelig perceel behoort•

**Gedooplicht voorzieningen ten algemene nutte, kwalitatieve verplichting**

**Artikel 14**

Verkoper en Koper zijn in de Koopovereenkomst het volgende overeengekomen, woordelijk luidende als volgt:

*“Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen 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.”*

De hiervoor cursief aangehaalde verplichtingen tot dulden en niet-doen, worden hierbij ten behoeve van Verkoper aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard 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.

**Vestiging erfdiensbaarheden**

**Artikel 15**

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

**KEUZE:**

• **bouwnummer 1 tot en met 12**

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

• **bouwnummer 14 tm 21**

- 14 tot en met 21, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;

• **bouwnummer 22 tot en met 33**

- 22 tot en met 33, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;

• **bouwnummer 18 tm 21**

- 18 tot en met 21, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;

• **bouwnummer 22 tot en met 33**

- 22 tot en met 33, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;

• **bouwnummer 34 tot en met 39**

- 34 tot en met 39, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;

• **bouwnummer 40 tm 44**

- 40 tot en met 44, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;

• **bouwnummer 45 tot en met 57**

- 45 tot en met 57, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;

• **bouwnummer 58 tm 63** •

- 58 tot en met 63, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;

• **bouwnummer 64 tot en met 86**

- 64 tot en met 86, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;

• **bouwnummer 87 tm 96** •

- 87 tot en met 96, 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 en/of schuur en/of garage 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 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 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 een weer ten behoeve van het Verkochte en de andere tot het woningblok behorende percelen.

**• KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ LEVERING BOUWKAVELS 1 tm 39**

Erfdienstbaarheid van voetpad ten laste van mandelig terrein I en ten behoeve van bouwkavels 1, 6, 7, 12 en 13

Voorts wordt gevestigd:

- ten laste van het (mandelig) perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummer • als dienend erf en ten behoeve van de bouwkavels met nummers 1, 6, 7, 12 en 13, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •, als heersend erf,

zonder tegenprestatie:

de erfdienstbaarheid van voetpad om via het dienend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, 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, kindergewagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het dienend erf te plaatsen;
- c. het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het dienend erf te laten scharnieren;
- d. de kosten van onderhoud van het dienend erf, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van eigenaren van het dienend erf (de mandelige zaak);

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 en ten laste van het Verkochte en de andere aan het dienend erf grenzende percelen.

**• EINDE KEUZEBLOK**

**• KEUZEBLOK OPNEMEN BIJ LEVERING BOUWKAVELS 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, en 86**

Erfdienstbaarheid van voetpad ten laste van mandelig terrein II en ten behoeve van bouwkavels 71, 72, 79, 80 en 86

Voorts wordt gevestigd:

- ten laste van het (mandelig) perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummer • als dienend erf en ten behoeve van de bouwkavels met nummers 71, 72, 79, 80 en 86, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •, als heersend erf,

zonder tegenprestatie:

de erfdienstbaarheid van voetpad om via het dienend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, 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, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden;
- b. het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het dienend erf te plaatsen;
- c. het is verboden een toegangshekje tot de tuin over het dienend erf te laten scharnieren;
- d. de kosten van onderhoud van het dienend erf, alsmede het herstel en vernieuwing daarvan, komen voor rekening van eigenaren van het dienend erf (de mandelige zaak);

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 en ten laste van het Verkochte en de andere aan het dienend erf grenzende percelen.

**•EINDE KEUZE**BLOK

**•KEUZE**BLOK VOETPAD BOUWKAVELS TEN LASTE VAN MANDELIG PERCEEL VOLGENDE

**FASE: opnemen bij 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 en 95**

Volmacht gemeente Den Haag en GEM Vroondaal

Voor zover hierna erfdienstbaarheden worden gevestigd dan wel aanvaard ten laste dan wel ten behoeve van (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend Gemeente Loosduinen sectie K nummer •, handelt de verschenen persoon sub 1 tevens als schriftelijk gevolmachtigde van:

- de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Den Haag, kantoorhoudende te Den Haag, Spui 70; (juridisch eigenaar)
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GrondExploitatieMaatschappij Vroondaal B.V., gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende te 2553 ES 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 27371924, handelend in haar hoedanigheid van enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap GrondExploitatieMaatschappij Vroondaal C.V., kantoorhoudende te 2553 ES 's-Gravenhage, Vroonhoevelaan 2, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 27371930. (economisch eigenaar)

Erfdienstbaarheid van voetpad ten laste van mandelig perceel volgende fase en ten behoeve van bouwkavels 88 tot en met 95

Voorts wordt gevestigd:

ten laste van het mandelige terrein behorende bij de bouwkavels in de naastgelegen Fase 3 van het project, grenzend aan de bouwkavels 88 tot en met 95, thans kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie K, nummer •, als dienend erf en ten behoeve van de bouwkavels met nummers 88 tot en met 95, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •, als heersend erf;

- zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid - 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 te hechten 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, kinderwagen 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.

**•EINDE KEUZEblok**

**•KEUZEblok VOETPAD BOUWKAVELS TEN LASTE VAN VOETPAD VOLGENDE FASE: opnemen bij 87**

Volmacht gemeente Den Haag en GEM Vroondaal

Voor zover hierna erfdienstbaarheden worden gevestigd dan wel aanvaard ten laste dan wel ten behoeve van (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend Gemeente Loosduinen sectie K nummer •, handelt de verschenen persoon sub 1 tevens als schriftelijk gevolmachtigde van:

- de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Den Haag, kantoorhoudende te Den Haag, Spui 70; (juridisch eigenaar)
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GrondExploitatieMaatschappij Vroondaal B.V., gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende te 2553 ES 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 27371924, handelend in haar hoedanigheid van enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap GrondExploitatieMaatschappij Vroondaal C.V., kantoorhoudende te 2553 ES 's-Gravenhage, Vroonhoevelaan 2, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 27371930. (economisch eigenaar)

Erfdienstbaarheid van voetpad ten laste van voetpad volgende fase en ten behoeve van bouwkevel 87

Voorts wordt gevestigd:

ten laste van het voetpad behorende bij de bouwkevels in de naastgelegen Fase 3 van het project, grenzend aan de bouwkevel 87, thans kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie K, nummer •, als dienend erf en ten behoeve van de bouwkevel met nummer 87, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummer •, als heersend erf;

- zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid - de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg, over de strook grond zoals dit na oplevering van de kevels waartoe dit voetpad behoort als voetpad zal zijn aangelegd, 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, kinderwagen 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.

•EINDE KEUZE

•KEUZE VOETPAD BOUWKAVELS TEN LASTE VAN VOETPAD VOLGENDE FASE:

opnemen bij bouwnummer 96

Volmacht gemeente Den Haag en GEM Vroondaal

Voor zover hierna erfdienstbaarheden worden gevestigd dan wel aanvaard ten laste dan wel ten behoeve van (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend Gemeente Loosduinen sectie K nummer •, handelt de verschenen persoon sub 1 tevens als schriftelijk gevolmachtigde van:

- de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Den Haag, kantoorhoudende te Den Haag, Spui 70; (juridisch eigenaar)
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GrondExploitatieMaatschappij Vroondaal B.V., gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende te 2553 ES 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 27371924, handelend in haar hoedanigheid van enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap GrondExploitatieMaatschappij Vroondaal C.V., kantoorhoudende te 2553 ES 's-Gravenhage, Vroonhoevelaan 2, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 27371930. (economisch eigenaar)

Erfdienstbaarheid van voetpad ten laste van voetpad volgende fase en ten behoeve van bouwkevel 96

Voorts wordt gevestigd:

ten laste van het voetpad behorende bij de bouwkevels in de naastgelegen Fase 3 van het project, grenzend aan de bouwkevel 96, thans kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie K, nummer •, als dienend erf en ten behoeve van de bouwkevel met nummer 96, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummer •, als heersend erf;

- zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid - de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg, over de strook grond zoals dit na oplevering van de kavels waartoe dit voetpad behoort als voetpad zal zijn aangelegd, 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, kinderwagen 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 toegangshek 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.

•EINDE KEUZE

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 en ten laste van het Verkochte en de andere bij het achterpad behorende percelen.

•EINDE KEUZE•



• KEUZE indien een aandeel in het mandelig perceel I met 45 parkeerplaatsen tot het verkochte behoort

### **Mandeligheid belast met erfdienstbaarheid**

#### **Artikel •15**

•KEUZEBLOK na vestiging mandeligheid/levering eerste kavel mandeligheid:

Ten aanzien van het onder het kopje Omschrijving registergoed sub 2 genoemde perceel grond betrekking hebbende op het (gemeenschappelijk) (binnen)terrein 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 KEUZEBLOK

Het in deze akte verkochte onverdeeld aandeel, alsmede het overige aandeel in het perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummer • (hierna te noemen: de "mandelige zaak") wordt hierbij onder de navolgende bepalingen bestemd tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek ten behoeve de erfpachtrechten van de percelen waarop de woningen met de bouwnummers 2 tot en met 5, 8 tot en met 11, 14 tot en met tot en 39, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •, worden gerealiseerd, aan welke kadastrale percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.

De rechthebbenden van bedoelde erfpachtrechten, hierna ook te noemen 'deelgenoten'. Onder deelgenoten worden hierbij tevens verstaan de huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een woning te bewonen of te gebruiken.

Tot de mandeligheid behoren: de parkeerplaatsen, de toegangsweg, de achterpaden, het groen, collectieve voorzieningen en verder aan- en toebehoren.

#### **Het aandeel en bijdrage**

##### **Artikel 1**

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht, zijnde voor iedere deelgenoot het een/vierendertigste (1/34<sup>e</sup>) aandeel. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
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.
3. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake de mandelige zaak aan de gemeenschap verschuldigd is.
4. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten aan de mandelige zaak.

#### **Verdeling**

##### **Artikel 2**

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

#### **Gebruik en toegang**

##### **Artikel 3**

1. De mandeligheid mag uitsluitend worden gebruikt als gemeenschappelijk (binnen-)terrein met collectieve voorzieningen met onder andere wegen, wegdek, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en beplantingen en voetpad om te komen van en naar de openbare weg van en naar de parkeerplaatsen en de woningen, onder de volgende bepalingen:
  - a. de deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers, hebben de bevoegdheid om met een vervoermiddel, rijwiel, dan wel te voet, via de mandelige zaak te komen en te gaan naar de openbare weg, zulks op de voor de andere deelgenoten minst bezwarende wijze;
  - b. aan iedere deelgenoot zal een (1) parkeerplaats worden toebedeeld waarvan deze deelgenoot het exclusief gebruiksrecht heeft, een en ander zoals aangegeven op •;
  - c. op de mandelige zaak zijn elf (11) parkeerplaatsen gelegen, welke bestemd zijn als (bezoekers)parkeerplaats, al dan niet (uitsluitend) bestemd voor het opladen van een elektrisch voertuig, dan wel het stallen van deelauto's.
  - d. 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 de mandelige zaak, hier mee instemmen;
  - e. 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 Beheervereniging.
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. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers toegang tot de mandelige zaak geven.

#### Onderhoud en herstel

##### Artikel 4

1. Iedere deelgenoot is, onverminderd het hierna sub 2. bepaalde, verplicht naar evenredigheid van zijn aandeel bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak. De bijdrage wordt voldaan middels het betalen van een contributie aan de vereniging: **Beheervereniging mandelig terrein I Dames van Vroondaal**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage (de "Beheervereniging"). Indien en voorzover een Deelgenoot niet verplicht is of kan worden verplicht tot betaling van contributie aan de Beheerder, dient hij de door de Beheerder vastgestelde/vast te stellen bijdrageverplichting ten aanzien van beheer, onderhoud en instandhouding van de Mandelige zaak stipt op tijd aan de Beheerder te voldoen.
2. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden als gevolg van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
3. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de feitelijke toestand van de mandelige zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.

## Beheer

### Artikel 5

1. Het beheer geschiedt door de Beheervereniging.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.  
Tevens is de Beheervereniging belast met de oplevering van de Mandelige zaak, en wordt hiertoe bij deze door de Deelgenoten gemachtigd.
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.
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 hiervoor omschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
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.

### Andere handelingen

#### Artikel 6

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

### Einde mandeligheid

#### Artikel 7

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

#### Artikel 8

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.

### Kettingbeding

#### Artikel 9

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 Beheervereniging bij dezen wordt aanvaard.

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.
3. 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 de Beheervereniging, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
4. 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 vijftienduizend euro (€ 25.000,00).
5. Koper verklaarde een exemplaar van de statuten van de Vereniging te hebben ontvangen.

#### Erfdienstbaarheid van pad ten laste van mandelige zaak

Voorts is een erfdienstbaarheid van voetpad gevestigd ten laste van de mandelige zaak en ten behoeve van de bouwkavels met nummers 1, 6, 7, 12 en 13, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •, een en ander als hiervoor in deze akte opgenomen.

•EINDE KEUZE BLOK ALS OOK AANDEEL MANDELIGHEID I•

• KEUZE indien een aandeel in het mandelig perceel II met 60 parkeerplaatsen tot het verkochte behoort

#### Mandeligheid belast met erfdienstbaarheid

##### Artikel •15

•KEUZE BLOK na vestiging mandeligheid/levering eerste kavel mandeligheid:

Ten aanzien van het onder het kopje Omschrijving registergoed sub 2 genoemde perceel grond betrekking hebbende op het (gemeenschappelijk) (binnen)terrein 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 bouwkavel •), 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

Het in deze akte verkochte onverdeeld aandeel, alsmede het overige aandeel in het perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummer • (hierna te noemen: de "mandelige zaak") wordt hierbij onder de navolgende bepalingen bestemd tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek ten behoeve de erfpachtrechten van de percelen waarop de woningen met de bouwnummers 40 tot en met 63, 65 tot en met 70, 73 tot en met 78 en 81 tot en met 85, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •, worden gerealiseerd, aan welke kadastrale percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.

De rechthebbenden van bedoelde erfpachtrechten, hierna ook te noemen 'deelgenoten'.

Onder deelgenoten worden hierbij tevens verstaan de huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een woning te bewonen of te gebruiken.

Tot de mandeligheid behoren: de parkeerplaatsen, de toegangsweg, de achterpaden, het groen, collectieve voorzieningen en verder aan- en toebehoren.

#### Het aandeel en bijdrage

##### Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht, zijnde voor iedere deelgenoot het een/eenveertigste (1/41<sup>e</sup>) aandeel. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
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.
3. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake de mandelige zaak aan de gemeenschap verschuldigd is.
4. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten aan de mandelige zaak.

##### Verdeling

##### Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

##### Gebruik en toegang

##### Artikel 3

1. De mandeligheid mag uitsluitend worden gebruikt als gemeenschappelijk (binnen-)terrein met collectieve voorzieningen met onder andere wegen, wegdek, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en beplantingen en voetpad om te komen van en naar de openbare weg van en naar de parkeerplaatsen en de woningen, onder de volgende bepalingen:
  - a. de deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers, hebben de bevoegdheid om met een vervoermiddel, rijwiel, dan wel te voet, via de mandelige zaak te komen en te gaan naar de openbare weg, zulks op de voor de andere deelgenoten minst bezwarende wijze;
  - b. aan iedere deelgenoot zal een (1) parkeerplaats worden toebedeeld waarvan deze deelgenoot het exclusief gebruiksrecht heeft, een en ander zoals aangegeven op •;
  - c. op de mandelige zaak zijn negentien (19) parkeerplaatsen gelegen, welke bestemd zijn als (bezoekers)parkeerplaats, al dan niet (uitsluitend) bestemd voor het opladen van een elektrisch voertuig, dan wel het stallen van deelauto's.
  - d. 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 de mandelige zaak, hier mee instemmen;
  - e. 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 Beheervereniging.

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. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten, de gebruikers van de erven en hun bezoekers toegang tot de mandelige zaak geven.

#### Onderhoud en herstel

##### Artikel 4

1. Iedere deelgenoot is, onverminderd het hierna sub 2. bepaalde, verplicht naar evenredigheid van zijn aandeel bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak. De bijdrage wordt voldaan middels het betalen van een contributie aan de vereniging: **Beheervereniging mandelig terrein II Dames van Vroondaal**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage (de "Beheervereniging"). Indien en voorzover een Deelgenoot niet verplicht is of kan worden verplicht tot betaling van contributie aan de Beheerder, dient hij de door de Beheerder vastgestelde/vast te stellen bijdrageverplichting ten aanzien van beheer, onderhoud en instandhouding van de Mandelige zaak stipt op tijd aan de Beheerder te voldoen.
2. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden als gevolg van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
3. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de feitelijke toestand van de mandelige zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.

#### Beheer

##### Artikel 5

1. Het beheer geschiedt door de Beheervereniging.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.  
Tevens is de Beheervereniging belast met de oplevering van de Mandelige zaak, en wordt hiertoe bij deze door de Deelgenoten gemachtigd.
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.
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 hiervoor omschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
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.

#### Andere handelingen

##### Artikel 6

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

#### Einde mandeligheid

##### Artikel 7

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

##### Artikel 8

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.

#### Kettingbeding

##### Artikel 9

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 Beheervereniging bij dezen wordt aanvaard.
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.
6. 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 de Beheervereniging, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
7. 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 vijftiengduizend euro (€ 25.000,00).
8. Koper verklaarde een exemplaar van de statuten van de Vereniging te hebben ontvangen.

#### Erfdienstbaarheid van pad ten laste van mandelige zaak

Voorts is een erfdienstbaarheid van voetpad gevestigd ten laste van de mandelige zaak en ten behoeve van de bouwkavels met nummers 71, 72, 79, 80 en 86, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •, een en ander als hiervoor in deze akte opgenomen.

•EINDE KEUZEBLOK ALS OOK AANDEEL MANDELIGHEID II•

•KEUZEBLOK KAVELS 1 tot en met 86

### **Vestiging kwalitatieve verplichting verlichtingsarmaturen**

#### **Artikel •16/17**

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 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.

De kwalitatieve verplichting wordt bij deze door Verkoper namens en ten behoeve van GEM Vroondaal en – bij afwezigheid van GEM Vroondaal – de gemeente Den Haag en haar rechtsopvolgers aanvaard.

#### **•EINDE KEUZE•**

### **Oplegging en Aanvaarding**

#### **Artikel •16/17/18**

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. 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. 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.
2. 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**

#### **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 KEUZE•**

#### **•WEL WKPB deel 80136 nummer 85 DD 28-12-2021**

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”*

•EINDE KEUZEblok

#### **GARANTIE – EN WAARBORGREGELING**

De op het Verkochte te realiseren woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door SWK 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 werkzaam ten kantore 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 mij, notaris, 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 werkzaam ten kantore 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.

#### **VOLMACHTEN**

Van de volmacht van VOF Vroondaal blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, welke aan de akte van uitgifte in erfpacht 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 erfdienstbaarheden 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

Concept