

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.

• Zaaknummer
Versie d.d. 28-5-2024

AKTE VAN LEVERING

betreft : project "Helden van Vroondaal" te 's-Gravenhage
Fase 1 - bouwkevel •

Heden, • april tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, mr. Edward Richard Schaefers, 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 te noemen: '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 registergoed.
2. Koper heeft tevens met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

- de vennootschap onder firma: Waal, kantoorhoudende 3134 KK Vlaardingen, Schiedamsedijk 22 (handelsregister 24174530) (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. Een perceel grond met water bestemd voor de bouw van een woning, gelegen in plangebied "De Helden van Vroondaal", bekend als bouwnummer, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie K nummer**, groot ongeveer vierkante meter (m^2), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, toevoegen bij bouwkvavels 91 t/m 97 en 104 t/m 117 met parkeervoorziening (twee parkeerplaatsen) op eigen erf;
•KEUZE BLOK GEMEENSCHAPPELIJK BINNENTERREIN: bouwkvavels 5 t/m 20
2. het een/zestiende (1/16e) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde perceel grond, bestemd voor gebruik als gemeenschappelijk (binnen)terrein met parkeerplaatsen, rijbaan, achterpaden, collectieve voorzieningen en overig toebehoren, ter grootte van ongeveer, 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) rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats met nummer **P**,
•EINDE KEUZE (te samen 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 Kienhuis Legal.
•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

Het Verkochte is door Verkoper in eigendom verkregen bij akte van levering op

verleden voor mr. E.R. Schaefers, 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 • (Verkrijgingsakte).

BEPALINGEN

De Koopovereenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 1

Verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering.

Artikel 2

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

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of 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.
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 •optie bij de bouwnummers 5 t/m 20• en parkeerplaats •einde optie• wordt/worden opgeleverd als bedoeld in de Aannemingsovereenkomst en de bijbehorende Algemene Voorwaarden.
3. Gedurende de (af)bouw zijn de opstellen voor risico van de aannemer. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering (oplevering) aan Koper, draagt Koper het risico van de opstellen. De aannemer is verplicht de opstellen 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 verklaart 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.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE

BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 11

Ten aanzien van de bijzondere laten en beperkingen die van toepassing zijn op het Verkochte, wordt verwezen naar de Verkrijgingsakte, woordelijk luidend als volgt:

“•Concepttekst uit koopovereenkomst met GEM van 24-4-2024•

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 de Bijzondere Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in de Bijzondere Voorwaarden.*
- 9.4. *Koper verplicht zich jegens de Gemeente en GEM Vroondaal dat de van toepassing zijnde onderstaande bepalingen letterlijk worden opgenomen in de Akten van levering van zijn kopers c.q. rechtsopvolgers te doen opnemen. De Akten van levering dienen worden verleden voor de eerdergenoemde Notaris.*

10. Bestemming en gebruik

- 10.1. *De Bouwkavels zijn bestemd voor bebouwing met 45 woningen, parkeerplaatsen en parkeerkoffers.*

11. Bouwplicht en Aanvang en Voltooiing bouw

- 11.1. *In de AB 2008 (bijlage 2) wordt aan Koper een Bouwplicht opgelegd.*
- 11.2. *Binnen een periode van 12 (twaalf) 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 (zesendertig) 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 zal bodemonderzoek worden verricht.*
- 12.2. *De onderzoeksresultaten van het in het eerste lid bedoelde bodemonderzoek zullen worden neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring (bijlage 4), 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. Hagen en erfafscheidingen op de Bouwkavels

- 13.1. *Koper verplicht zich tot het aanbrengen van hagen aan de zijde van de openbare ruimte op de particuliere/privé-kavels. De Haagtypen worden aangebracht conform de Presentatietekening (bijlage 5).*
- 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. *Koper zal bij de verkoop van de Bouwkavel, waar deze erfafscheiding van toepassing*

is, de overeengekomen erfafscheiding expliciet vastleggen en opnemen dat zijn koper 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 Koper.

13.5. Koper 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. Knotwilgen op Bouwkavels 96 en 117

14.1. Koper verplicht zich aan GEM Vroondaal of door GEM Vroondaal aan te wijzen derde(n) volledige medewerking te verlenen voor het planten (door GEM Vroondaal) van knotwilgen op de Bouwkavels 96 en 117 conform de Presentatietekening (bijlage 5).

14.2. 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.

14.3. De plicht tot onderhoud van de knotwilgen en het zo nodig vernieuwen in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente geldt tevens voor alle rechtsopvolgers van Koper.

15. Parkeerplaats(en) op de Bouwkavel - eigen terrein Bouwkavels

15.1. Voor de bouwnummers 91 t/m 97 en 104 t/m 117 dient Koper voor zijn rekening zorg te dragen voor de aanleg van twee parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals aangegeven in het Verkavelingsplan en de Omgevingsvergunning.

15.2. 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.

16. Erfafscheiding tuinen

16.1. Koper verplicht zich bij de verkoop van de Bouwkavels, bouwnummers 91, 107, 111, 112, 113 vast te leggen en op te nemen dat zijn koper casu quo rechtsopvolgers indien deze koper een erfafscheiding aanbrengt zoals geschetst in bijlage 5 zijn Bouwkavel bedoelde erfafscheiding dient te bestaan uit groene beplanting (bijlage 5). Tevens dient Koper uitdrukkelijk op te leggen aan zijn koper casu quo

rechtsoptvolgers dat een erfafscheiding in een andere vorm niet is toegestaan.

17. Erfdienstbaarheid van achterpad voor de woningen op Bouwkavels

17.1. *Koper zal zorg dragen voor het vestigen van een erfdienstbaarheid van achterpad voor de Bouwkavels genummerd: 97, 98, 99 en 102, 103, 104. die gelegen zijn aan een gemeenschappelijk te gebruiken achterpad.*

17.2. *Het achterpad is bestemd om te worden gebruikt als voetpad al dan niet een rijwiel aan de hand meevoerende.*

17.3. *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.*

18. Bepalingen ten aanzien van het onderhoud van de oevervoorziening, talud en water- inhammen van Bouwkavels 91 t/m 96 en 107 t/m 117

18.1. *Gemotoriseerd varen is toegestaan indien Delfland op grond van de Vaarverordening Delfland ontheffing heeft verleend. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat ontheffing pas kan worden verleend indien de procedures van de Gemeente en Hoogheemraadschap van Delfland volledig en succesvol zijn doorlopen.*

18.2. *Koper verklaart zich er mee bekend te zijn dat de gehele oevervoorziening langs het aangrenzende openbare water, de water- inhammen, alsmede het zich op de Bouwkavel bevindende talud conform de voorschriften en aanwijzingen van de Gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland, door en voor rekening van Koper dienen te worden onderhouden, in stand te worden gehouden en zo nodig te worden hersteld of vernieuwd. De inrichting van de, talud en water-inhammen is geschetst in bijlage 5.*

18.3. *Indien het water bij de kades en het aangrenzende water van de nieuwe woningen te ondiep wordt, dienen de bewoners zelf zorg te dragen voor het op diepte brengen van het water. Hiertoe dient met vooraf goedkeuring te vragen aan Delfland via Regulering en Planadvisering.*

18.4. *Het talud en de water- inhammen moeten worden onderhouden ten behoeve van een veilige en vlotte doorvaart van het vaarverkeer en ter voorkoming van hinder voor andere waterstaatswerken.*

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

18.6. *De in dit artikel genoemde bepalingen gelden tevens voor alle rechtsoptvolgers van Koper.*

18.7. *Partijen komen overeen dat dit artikel in de notariële akte wordt aangepast om overeen te stemmen met de actuele stand van zaken van de besluitvormingsfase.*

18.7. *Indien onverhoopt de procedures van de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland niet succesvol doorlopen kunnen worden, treden partijen in overleg.*

19. Bepalingen ten aanzien van het gebruik van de water-inhammen

19.1. *Gemotoriseerd varen is toegestaan indien Delfland op grond van de Vaarverordening Delfland ontheffing heeft verleend. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat ontheffing pas kan worden verleend indien de procedures van de Gemeente en Hoogheemraadschap van Delfland volledig en succesvol zijn*

doorlopen.

19.2. Bij de bouw kavels 91 t/m 96 en 107 t/m 117 zijn water-inhammen aangelegd (zoals geschetst in bijlage 5) met de beoogde bestemming aanlegplaatsen voor vaartuigen. Het projectgebied is ontworpen voor boten met een maximale afmeting van 6m lang, 2m breed en 0,5m diepgang.

19.3. Vaartuigen mogen alleen worden aangelegd in de daartoe bestemde water-inhammen. Het is niet toegestaan vaartuigen buiten deze water-inhammen aan te leggen. – in strijd met de Vaarverordening Delfland wordt versmald door aangelegde vaartuigen. De inrichting van de oeverlijn en water-inhammen is in bijlage 5 weergegeven.

19.4. De in dit artikel genoemde bepalingen gelden tevens voor alle rechtsopvolgers van Koper.

19.5. Partijen komen overeen dat dit artikel in de notariële akte wordt aangepast om overeen te stemmen met de actuele stand van zaken van de besluitvormingsfase.

20. Bepalingen ten aanzien van bouwen in beschermingszone Bouwkavels 5 t/m 22

20.1. Koper is ermee bekend dat een deel van de kavel is gelegen in een zone van een waterstaatswerk, danwel een beschermingszone. Voor het bouwen of andere activiteiten op de Bouwkavels 5 t/m 22, dient de Koper de benodigde vergunningen bij het Hoogheemraadschap van Delfland voor eigen rekening en risico aan te vragen. Bedoelde beschermingszone is aangeduid op bijlage 6, kaart waterkering en beschermingszone.

20.2. De plaatselijke verordeningen ter zake zijn onverminderd van kracht, alsmede de vigerende beleidsregel Medegebruik Waterkeringen (Beleidsregels - Delfland (hhdelfland.nl)), welke als bijlage 7 is bijgesloten.

20.3. De in dit artikel genoemde bepalingen gelden tevens voor alle rechtsopvolgers van Koper.

21. Collecteursriool de Bouwkavels 5 t/m 22

21.1. In de voortuinen van de de Bouwkavels 5 t/m 22 zijn twee rioolleidingen gelegen. Eén leiding voor de afvoer van vuilwater en één leiding voor de afvoer van regenwater. De leidingen hebben elk een diameter van 200mm.

21.2. Deze rioolleidingen dienen als huisaansluiting voor lozing van vuilwater en regenwater naar het hoofdriool voor de in de aanhef van dit artikel bedoelde percelen.

21.3. Op de Bouwkavels 5 en 22 worden inspectieputten geplaatst voor vuil- en regenwater.

21.4. De ligging van de rioolleidingen en putten zijn in bijlage 8 weergegeven.

21.5. Ontwikkelaar zal na juridische levering van de betreffende Bouwkavels aan particuliere kopers voor haar rekening zorg dragen voor het vestigen van een zakelijke recht waar de verplichting wordt opgelegd aan de kopers van de percelen om te gedogen dat vuil- en regenwater wordt geloosd door de leidingen gelegen op hun perceel naar het hoofdriool. Tevens zal een regeling worden opgenomen voor o.a. onderhoud, toegang tot de percelen en de verdeling van de kosten alsmede toegang tot de rioolleidingen en inspectieputten.

22. Parkeerplaatsen op gemeenschappelijk parkeerterrein (parkeerkoffer)

22.1. Voor de Bouwkavels genummerd 5 t/m 20 wordt een gemeenschappelijke

- parkeerterrein aangelegd door Koper.*
- 22.2. *De parkeercoffer wordt door Koper ingericht en uitgevoerd, conform de presentatie tekening. De materialisering zal hetzelfde zijn als de openbare ruimte.*
- 22.3. *Aan de particuliere kopers van de Bouwkavels genummerd 5 t/m 20 zal per Bouwkavel een parkeerplaats worden toegewezen. Koper 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.*
- 22.4. *Koper zal zorg dragen voor een zakelijk recht om instandhouding van de gemeenschappelijke parkeerterreinen te waarborgen. De groenvakken, gelegen aan de voorzijde van de parkeercoffer zullen door de gemeente worden meegenomen in onderhoud en derhalve geen onderdeel zijn van deze levering.*
- 23. Exporteursbaan zijnde openbare weg**
- 23.1. *Op de presentatietekening (bijlage 5) is aangegeven de tijdelijke inrichting van de zogenaamde Exporteursbaan, zijnde een openbare weg, die niet begrepen is in de levering van de Bouwkavels.*
- 23.2. *Op tekening (bijlage 9) is aangegeven de door de Gemeente Den Haag voorgestane tijdelijke en toekomstige inrichting van de Exporteursbaan. Het is nadrukkelijk vermeld dat de voorgestane toekomstige inrichting onderhevig kan zijn aan verandering en niet gegarandeerd zal worden gerealiseerd.*
- 23.3. *Koper verklaart op de hoogte te zijn van de voorgenomen (te wijzigen) inrichtingen van de Exporteursbaan (en aansluitend daarop de Van Elswijckbaan), zoals weergegeven in de bijlagen.*
- 23.4. *Koper verklaart deze kennis nadrukkelijk over te dragen aan zijn rechtsopvolgers.*
- 24. (Terug)Leveringsplicht aan GEM Vroondaal**
- 24.1. *Koper en Verkoper zijn overeengekomen, dat Koper op eerste aanzeggen van Verkoper de onbebouwde Bouwkavels aan Verkoper levert in de staat waarin de Bouwkavels door Verkoper 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 leververplichting vervalt bij doorverkoop voor die delen van de Bouwkavel waarop genoemde afbouwgarantie is verstrekt.*
- 24.2. *Ingeval Verkoper levering vordert, zal Verkoper op datum notariële levering aan Koper de genoemde bedragen uit artikel 3.1 vergoeden, zijnde de Koopprijs voor de levering van het eigendomsrecht van de Bouwkavels.*
- 24.3. *Koper en Verkoper zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat de door Verkoper te vergoeden Koopprijs nimmer meer zal bedragen dan de Koopprijs, zoals genoemd in de eerste volzin van lid 2 van dit artikel en dat Verkoper aan Koper geen vergoeding*

verschuldigd zal zijn voor de door Koper in, op of aan de Bouwkavels uitgevoerde werkzaamheden.

24.4. De kosten van de levering komen voor rekening van Koper.

24.5. Ingeval de Bouwkavels op het moment van levering niet vrij zijn van huur of andere gebruiksrechten, zowel van Koper en/of anderen, en niet leeg en ontruimd worden geleverd, komen alle kosten voor het beëindigen van deze huur- en/of gebruiksrechten, en het ontruimen geheel voor rekening van Koper.

24.6. Koper zal in de Akte van levering aan Verkoper een onherroepelijke volmacht – zulks met de macht van substitutie - verstrekken tot juridische teruglevering van de Bouwkavels aan Verkoper. De Notaris zal de Akte van levering niet passeren alvorens deze volmacht is verstrekt aan Verkoper.

25. Boetebedingen

25.1. Op de in de Bijzondere Voorwaarden vermeld in artikelen 9 t/m 23 van deze overeenkomst genoemde verplichtingen is voor iedere verplichting het onderstaande boetebeding van toepassing.

25.2. 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 van € 25.000,-- voor iedere overtreding.

25.3. 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.

26. Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding

26.1. 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.

26.2. 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 van € 10.000,--, eventueel te vermeerderen met BTW, voor iedere overtreding." .

Gedoogplicht voorzieningen ten algemene nutte, kwalitatieve verplichting

Artikel 12

Verkoper en Koper komen hierbij het volgende overeen:

“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 aangevaard 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 13

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst worden hierbij - om niet doch niet uit vrijgevigheid -, voor zover niet reeds bij een eerdere levering gevestigd, over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels:

KEUZE:

- bouwnummer 5 tot en met 12
 - 5 tot en met 12, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;
- bouwnummer 13 tot en met 22
 - 13 tot en met 22, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;
- bouwnummer 91 tot en met 96 en 107
 - 91 tot en met 96, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;
- bouwnummer 97 tot en met 106
 - 97 tot en met 106, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;
- bouwnummer 108 tot en met 112
 - 108 tot en met 112, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;
- bouwnummer 113 tot en met 117
 - 113 tot en met 117, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •;
- einde keuze

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.

Erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie

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

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn 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 burennrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gelden.

Erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties

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

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

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 OPNEMEN BIJ LEVERING BOUWKAVELS 101 t/m 105

Erfdienstbaarheid van voetpad ten laste van bouwkavels 102 tot en met 104 en ten behoeve van bouwkavels 101 tot en met 105

Voorts wordt gevestigd:

- ten laste van de bouwkavels met nummers 102 tot en met 104, plaatselijk bekend •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummers • en • als dienend erf en ten behoeve van de bouwkavels met nummers 101 tot en met 105, plaatselijk

bekend •, 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, kindervagen 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 de heersende erven, ieder voor een gelijk deel;
- e. de eigenaren van de aan dit achterpad grenzende erven zijn verplicht de door de Verkoper op de aan hen toekomende bouwkaavel geplaatste groenafscheidings en hekwerken die aan bedoeld achterpad/mandelig terrein grenzen voor eigen rekening te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

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 OPNEMEN BIJ LEVERING BOUWKAVELS 97 t/m 100 en 106

Erfdienstbaarheid van voetpad ten laste van bouwkaavel 97 tot en met 99 en ten behoeve van bouwkaavel 97 tot en met 100 en 106

Voorts wordt gevestigd:

- ten laste van de bouwkaavel met nummers 97 tot en met 99, plaatselijk bekend •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers • als dienend erf en ten behoeve van de bouwkaavel met nummers 97 tot en met 100 en 106, plaatselijk bekend •, 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, kindervagen 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 de heersende erven, ieder voor een gelijk deel;

- e. de eigenaren van de aan dit achterpad grenzende erven zijn verplicht de door de Verkoper op de aan hen toekomende bouwkavel geplaatste groenafscheidings en hekwerken die aan bedoeld achterpad/mandelig terrein grenzen voor eigen rekening te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

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 KEUZEKLOK

- KEUZE indien een aandeel in het mandelig perceel met 16 parkeerplaatsen tot het Verkochte behoort

Mandeligheid

Artikel 15

- suboptie mandeligheid al gevestigd

Ten aanzien van het onder Verkochte sub 2 genoemde perceel grond betrekking hebbende op het (te realiseren) (gemeenschappelijk) (binnen)terrein met onder andere parkeerplaatsen, een (toegangs)weg en achterpaden met overig toebehoren, wordt te dezen verwezen naar een akte van levering op • verleden voor mr. •, notaris te Utrecht (waarbij werd overgedragen het kadastrale nummer •), 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 voormeld perceel (kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummer •) is bestemd tot een mandelige zaak, hierna te noemen: “mandelige zaak”, in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de omliggende kadastrale percelen waarop de woningen met de bouwnummers 5 tot en met 20 worden gerealiseerd, plaatselijk bekend • te ‘s-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •, aan welke kadastrale percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, zulks onder de navolgende bepalingen:

- einde suboptie

- suboptie vestiging mandeligheid

Het in deze akte verkochte onverdeeld aandeel van het Verkochte sub 2, alsmede het overige aandeel in het perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie K nummer •, hierna te noemen: “mandelige zaak”, waarop het (gemeenschappelijk) (binnen)terrein, met onder andere parkeerplaatsen, een (toegangs)weg en achterpaden met overig toebehoren wordt gerealiseerd, wordt hierbij onder de navolgende bepalingen bestemd tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de omliggende kadastrale percelen waarop de woningen met de bouwnummers 5 tot en met 20 worden gerealiseerd, plaatselijk bekend • te ‘s-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummers •, aan welke kadastrale percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, zulks onder de navolgende bepalingen:

- einde suboptie

De rechthebbenden van bedoelde percelen, 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 (toegangs)weg, eventuele collectieve (groen)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/zestiende (1/16^e) 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, bestaande uit een (toegangs)weg met eventueel collectieve (groen)voorzieningen om te komen van en naar de openbare weg van en naar de parkeerplaatsen en de aan de mandelige zaak grenzende achterpaden casu quo 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 de aan deze akte gehechte tekening nummer • en bijbehorend overzicht toewijzing parkeerplekken
 - 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 de mandelige zaak, hier mee instemmen;
 - d. het gebruik kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.
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 voor een gelijk deel bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak.
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 deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel 7 bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
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. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze 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.

Vergaderingen

Artikel 7

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
7. a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

Verplichtingen in verband met erfdiensbaaheden ten laste van de mandelige zaak

Artikel 8

Ten laste van de mandelige zaak is een erfdiensbaahheid van pad gevestigd, zoals aangehaald in deze akte bij de bestaande erfdiensbaahheden sub b.

De deelgenoten zullen de verplichtingen, waaronder het dulden van het gebruik door de eigenaren van de heersende erven als opgenomen in de erfdiensbaahheid, die hier voor hen uit voortvloeien nakomen.

Kettingbeding

Artikel 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 deelgenoten, die

reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.

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 vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00).

Einde mandeligheid

Artikel 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

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.

Erfdienstbaarheid van voetpad ten laste van de mandelige zaak ten behoeve van bouwnummer 21

•optie eerste akte met mandeligheid

Voorts wordt gevestigd ten laste van de mandelige zaak (het perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie k nummer •) als dienend erf en ten behoeve van bouwkevel 21, plaatselijk bekend •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummer •, als heersend erf, zonder tegenprestatie:

•einde optie

•optie alle akten met mandeligheid, behalve eerste akte

Voorts is gevestigd ten laste van de mandelige zaak (het perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen sectie k nummer •) als dienend erf en ten behoeve van bouwkevel 21, plaatselijk bekend •, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummer •, als heersend erf, in de akte waarbij bouwnummer • is overgedragen (het perceel met kadastraal nummer •) zonder tegenprestatie:

•einde optie

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, kindervagen 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;

- e. de eigenaren van de aan dit mandelige achterpad grenzende erven zijn verplicht de door de Verkoper op de aan hen toekomende bouwkavel geplaatste groenafscheidings en hekwerken die aan bedoeld achterpad/mandelig terrein grenzen voor eigen rekening te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.
- EINDE KEUZE indien een aandeel in het mandelig perceel met 16 parkeerplaatsen tot het Verkochte behoort
- KEUZE BLOK KAVELS 5 t/m 22 en 97 t/m 99 en 102 t/m 104

Vestiging kwalitatieve verplichting verlichtingsarmaturen

Artikel •

Op de berging behorende bij het Verkochte •sub 1• 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 GrondExploitatieMaatschappij Vroondaal Beheer B.V., in hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap GrondexploitatieMaatschappij Vroondaal C.V., hierna te noemen: GEM Vroondaal en – bij afwezigheid van GEM Vroondaal – de gemeente Den Haag en haar rechtsopvolgers aanvaard.

•EINDE KEUZE•

•KEUZE BLOK KAVELS 5 t/m 22

Collecteursriool bouwkavels 5 tot en met 22

Artikel •

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel •21.5 van de hiervoor aangehaalde bijzondere verplichtingen, komen Verkoper en Koper het volgende overeengekomen:

1. In de voortuinen van het Verkochte sub 1 zijn twee rioolleidingen gelegen. Eén leiding voor de afvoer van vuilwater en één leiding voor de afvoer van regenwater. De leidingen hebben elk een diameter van tweehonderd millimeter (200mm). Deze rioolleidingen dienen als huisaansluiting voor lozing van vuilwater en regenwater naar het hoofdriool voor de in de aanhef van dit artikel bedoelde percelen. Op de Bouwkavels 5 (kadastraal nummer •) en 22 (kadastraal nummer •) worden inspectieputten geplaatst voor vuil- en regenwater. De ligging van de rioolleidingen en putten blijkt uit een tekening die aan deze akte is gehecht.
2. Daartoe bevoegde instanties hebben toestemming tot het betreden van het Verkochte sub 2 om aldaar alle werkzaamheden te verrichten, welke nodig worden geacht voor de inspectie, onderhoud en instandhouden van inspectieput/rioolaansluiting.
3. Op voorbedoelde bevoegde instanties rust de verplichting om bij de uitoefening van deze bevoegdheid zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van de Koper en tevens de verplichting om na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden zoveel mogelijk de voor de uitvoering van de werkzaamheden

bestaande toestand te herstellen.

4. Voor Koper geldt het verbod om voorwerpen te plaatsen in de strook grond waarin de inspectieput en/of rioolaansluiting zijn gelegen en tevens het uitdrukkelijke verbod voor het plaatsen van bouwwerken in deze strook.
5. De in dit artikel vermelde 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 sub 1 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•

•KEUZEBLOK KAVELS •••

25 meter contour van de kassen bouwkvavels 91 en 107 tot en met 112

Artikel •

1. Verkoper en Koper zijn ermee bekend (en in de Koopovereenkomst wordt verwezen naar het feit) dat in het van toepassing zijnde bestemmingsplan (Madestein - Vroondaal, 3e herziening - Deel 2) in hoofdstuk 9.4 van de regels het navolgende is opgenomen:

“9.4 Specifieke bouwregels

De afstand van woningen tot in bedrijf zijnde kassen mag niet minder dan 25 meter bedragen.”.

2. Vorenstaande is van toepassing op het Verkochte hetgeen blijkt uit bijvoorbeeld bijgaande tekening, die aan deze akte zal worden gehecht.
3. Vorenstaande betekent voor Koper dat ten aanzien van het Verkochte bijvoorbeeld niet kan worden gekozen voor de optie ‘uitbouw woning’.

•EINDE KEUZE•

Oplegging en Aanvaarding

Artikel •

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle voormelde bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen. 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.

De Koopovereenkomst en levering zijn gesloten onder (voor zover daarvan niet is afgeweken) 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, waarvan Koper een exemplaar heeft ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te is en aanvaardt.

Verbod doorverkoop

Artikel •

1. Blijkens de Koopovereenkomst zijn Verkoper en Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:
"Het is de Koper zonder toestemming van de Verkoper niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor levering van de woning. Voor de periode tot en met oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen de Koper en de Ondernemer."
2. Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Aannemer en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:
"Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen vóór oplevering van de woning. Ook de economische overdracht voor de eerste oplevering behoeft schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden."

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

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

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Ten aanzien van (gedeelten van) het Verkochte zijn blijkens de Basisregistratie Kadaster de navolgende publiekrechtelijke beperking(en) bekend:

- Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening (in onderzoek) (deel 80136 nummer 85);
- Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk (deel 73374 nummer 88, aanvullend deel 73374 nummer 133);

waarmee Koper verklaart genoegzaam bekend te zijn.

GARANTIE – EN WAARBORGREGELING

De op het Verkochte •sub 1• 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 Kienhuis Legal, 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 Kienhuis Legal, 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 Verkoper blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, welke aan de Verkrijgingsakte 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:

- keuze bouwnummers 97 t/m 106
 - tekening erfdienstbaarheden achterpad bouwnummers opgenomen in tekening W24-40353-DO-221;
- einde keuze
- keuze bij mandeligheid:
 - tekening W24-40353-DO-221;
 - overzicht toewijzing parkeerplekken;
- einde keuze
- keuze bouwnummers 5 t/m 22
 - tekening collecteursriool;
- einde optie
- keuze bouwnummers 91 en 107 tot en met 112
 - tekening 25 meter strook W24-40353-DO-221;
- einde optie
- keuze bij volmacht koper:
 - volmacht Koper;
- einde keuze

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 Newtonlaan 265, 3584 BH Utrecht.

SLOT

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