

**\*Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst die bijvoorbeeld voortvloeien vanuit de overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld vestiging van opstalrechten voor nutsbedrijven onder door die nutsbedrijven te hanteren voorwaarden) dan wel wijzigingen die voortvloeien uit de feitelijke situatie dan wel uit wijziging van het bouwplan dan wel aanpassing van de voorwaarden op verzoek van de Gemeente Haag worden uitdrukkelijk voorbehouden en worden door koper bij voorbaat reeds aanvaard. Voorts is deze akte onder uitdrukkelijk voorbehoud van uitgifte in erfpacht van de grond door de Gemeente Den Haag en fiscale beoordeling fiscalist Verkoper. Vóór levering wordt aan koper een finale versie van de akte voorgelegd.**

#### AKTE VAN LEVERING

Finest of Ockenburgh te 's-Gravenhage

(fase 2)

bouwnummer \*

Op \* tweeduizend \*negentien verschijnen voor mij, \*, notaris te \*:

(1) \*

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van

**Synchroon B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te Utrecht en met adres: Stadsplateau 14, 3521 AK Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24437966 (de "**Verkoper**");

(2) \*

(\*tezamen: de "**Koper**");

(de Verkoper en de Koper tezamen: "**Partijen**").

De verschijnende personen, handelend als gemeld,

#### OVERWEGENDE

- (A) (1) Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op \* (de "**Koopovereenkomst**") heeft de Verkoper aan de Koper het (de) hierna te noemen registergoed(eren) verkocht.
- (2) Blijkens een aannemingsovereenkomst gedateerd op \* (de "**Aannemingsovereenkomst**") heeft Giesbers-Rotterdam Bouw B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te Rotterdam en met adres: Schuttevaerweg 79, 3004 BA Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24177817

(de "**Ondernemer**"), zich jegens de Koper verplicht tot (af)bouw van de daarin omschreven opstallen.

(De Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst tezamen: de "**Overeenkomst**")

- (B) De Overeenkomst heeft betrekking op:  
het eeuwigdurend recht van erfpacht met betrekking tot het \*KEUZE ONBEBOUWD \*onbebouwd \*KEUZE BEBOUWD \*het met bestaande opstallen bebouwde perceel grond, eigendom van de gemeente Den Haag, met de rechten van de erfpachter op het daarop te realiseren opstallen, plaatselijk bekend \* te \* 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, nummer \***, groot \* vierkante meter;  
(het "**Verkochte**").
- (C) De Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* in register Hypotheken 4, deel \* nummer \*, van een afschrift van een akte houdende afstand erfpacht en uitgifte erfpacht op \* verleden voor \*, notaris te \* (de "**Uitgifteakte**").
- (D) Partijen constateren dat ten aanzien van de begrenzing en grootte van het Verkochte voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maat is derhalve voorlopig, waarmee Partijen uitdrukkelijk bekend zijn. De definitieve perceelsvorming zal nog door het kadaster geschieden.
- (E) Ingevolge de Koopovereenkomst is de Verkoper gehouden het Verkochte aan de Koper te leveren, welke levering geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen als in deze akte vermeld.

## **VERKLAREN**

### **Artikel 1. Levering**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Verkoper het Verkochte hierbij aan de Koper, die het Verkochte hierbij van de Verkoper aanvaardt \*, ieder voor de \*onverdeelde helft\* gezamenlijk.

### **Artikel 2. Koopprijs, aanneemsom en kwijting**

- 2.1 (a) Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de koopprijs voor het Verkochte \* inclusief belastingen (de "**Koopprijs**").
- (b) Blijkens de Aannemingsovereenkomst bedraagt de aanneemsom \* inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting (de "**Aanneemsom**").
- 2.2 De Koopprijs tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van Holtman Notarissen. De Verkoper verleent de Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.
- 2.3 \*KEUZEBLOK VERVALLEN TERMIJNEN

Een gedeelte van de Aanneemsom ad \* tezamen met de (eventueel) tot heden verschuldigde rente is door de Koper betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van Holtman Notarissen. De Verkoper verleent namens de Ondernemer aan de Koper kwijting voor de betaling van voormeld gedeelte van de Aanneemsom.

**\*EINDE KEUZE BLOK**

De Koper verbindt zich hierbij de \*resterende termijnen van de Aanneemsom stipt op de vervaldagen aan de Ondernemer te voldoen.

- 2.4 De Verkoper heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Koopprijs \*KEUZE BLOK VERVALLEN TERMIJNEN \*en (gelet op het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst de vervallen termijnen van de Aanneemsom \*EINDE KEUZE BLOK, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht van het Verkochte hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Verkoper is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

**Artikel 3. Kosten**

De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het Verkochte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Verkoper. De (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de Verkoper.

**Artikel 4. Bepalingen**

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de bepalingen vermeld in de Overeenkomst, waaronder:

- 4.1 De Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
- 4.2 De Verkoper is verplicht aan de Koper een appartementsrecht te leveren, dat onvoorwaardelijk zijn en niet bezwaard zijn met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan, onverminderd het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden en de wettelijke bepalingen.
- 4.3 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van voormelde gemeenschap en/of omvang/grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- 4.4 Het Verkochte kan door de Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van de hiervoor bedoelde opstallen met verder aanbehoren, mits de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Aannemingsovereenkomst jegens de Ondernemer is nagekomen en bovendien na ondertekening door of namens de Ondernemer en de Koper van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen en nadat de sleutels ter beschikking zijn gesteld, een en ander zoals nader in de Aannemingsovereenkomst is vermeld.

- 4.5 Gedurende de (af)bouw zijn de opstallen voor risico van de Ondernemer. De Ondernemer is op grond van de Aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden.
- 4.6 De voor de bouw van het Verkochte vereiste omgevingsvergunning onderdeel bouwen is op \* onherroepelijk geworden.
- 4.7 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de Koper.
- 4.8 Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecificaten gaan over op de Koper op het moment van de oplevering van het Verkochte conform het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert de Verkoper hierbij deze aanspraken aan de Koper onder de opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, die deze aanvaardt, zonder dat de Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. De Koper is vanaf het moment van oplevering van het Verkochte bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze aan betrokkenen mede te delen.
- 4.9 Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijft tussen Partijen van kracht hetgeen in de Overeenkomst is bepaald.
- 4.10 Partijen kunnen zich ter zake de Overeenkomst en de onderhavige levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen, terwijl de in de Overeenkomst genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

#### **Artikel 5. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen**

Met betrekking tot de erfpachtvoorwaarden en overige bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar de Uitgifteakte, waarin woordelijk staat vermeld:

##### **\*"Artikel 2. Uitgifte in erfpacht**

- 2.1 *Ter uitvoering van de Overeenkomst geeft de Gemeente bij deze uit aan de Erfpachter, die bij dezen aanvaardt het eeuwigdurend recht van erfpacht ("Erfpachtrecht Perceel F") betrekking hebbende op Perceel B en Perceel D (tezamen: "Perceel F").*
- 2.2 *De uitgifte in erfpacht van Perceel F geschiedt vrij van hypotheken en beslagen. De Gemeente is verplicht aan de Erfpachter een erfpachtrecht te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook.*
- 2.3 *De uitgifte in erfpacht van Perceel F geschiedt onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening*

1993 versie 2008" (de "**Algemene Bepalingen**"). De Erfpachter verklaart met de Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen. Artikel 22.2 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

2.4 De ingangsdatum van Erfpachtrecht Perceel F is heden.

\*2.5 Deze uitgifte in erfpacht geschiedt onder de navolgende bijzondere erfpachtvoorwaarden (de "**Bijzondere Voorwaarden**") zoals opgenomen in de Overeenkomst:

Artikel 1

Bestemming en gebruik

1.1 Perceel F is bestemd voor de bouw van vierenvijftig (54) grondgebonden woningen uitsluitend bestemd voor verkoop.

1.2 Perceel F en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1.1.

1.3 De opstallen moeten zich bevinden binnen de met lichtgrijs gearceerde en met E11 aangegeven bouwvlakken welke op de overdrachtstekening in bijlage H zijn weergegeven, zoals gehecht aan de Overeenkomst en deze akte (bijlage).

1.4 De opstallen mogen een maximale hoogte in meters hebben zoals aangegeven op de in 1.3 bedoelde tekening.

Artikel 2

Bodemonderzoek

2.1 Omtrent de aanwezigheid van in/op Perceel F voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen, als bedoeld in artikel 9.3 van de Algemene Bepalingen, is geen bodemonderzoek verricht. De Erfpachter doet zelfonderzoek naar de bodemgesteldheid.

2.2 Door ondertekening van de Overeenkomst en deze akte verklaart de Erfpachter uitdrukkelijk de bodemkwaliteit van Perceel F te aanvaarden en de Gemeente te vrijwaren inzake aanspraken van hemzelf en derden.

Artikel 3

Openbare voorzieningen

3.1 Indien door de realisatie van het Bouwplan (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) openbare voorzieningen, zoals omliggende verharding en/of bestrating zijn geroerd, zal de Erfpachter in overeenstemming met de daartoe bevoegde instanties overleggen over de wijze waarop de Erfpachter, op zijn kosten, zal zorgdragen voor herstel en aanheling van de verharding en/of bestrating.

Artikel 4

Watercompensatie

- 4.1 *Onder verwijzing naar de toelichting bij het Wijzigingsbesluit is de voorziene waterberging onvoldoende om de gehele wateropgave binnen Kijkduin Binnen op te lossen. Als uitgangspunt geldt dat de Ontwikkelaar (mitsdien niet de opvolgend erfpachter) de resterende waterbergingsopgave voor zijn aandeel binnen Kijkduin Binnen gezamenlijk met de andere grondeigenaren dient op te lossen. Over de oplossing zal de Ontwikkelaar in overleg treden met het Hoogheemraadschap Delfland.*

Artikel 5

Nutsvoorzieningen en aansluitingen

- 5.1 *De Erfpachter zal vergunningen aanvragen voor de aanleg van kabels en leidingen en het verkrijgen van aansluitingen op kabels en leidingen van nutsbedrijven en volgens de wettelijke eisen; alle nutsvoorzieningen en aansluitingen binnen het aan de Erfpachter uit te geven Perceel F zijn voor rekening van de Erfpachter.*

Artikel 6

Splitsing van het recht van erfpacht casu quo splitsing in appartementsrechten

- 6.1 *De Erfpachter is voornemens Erfpachtrecht Perceel F direct na vestiging van Erfpachtrecht Perceel F te splitsen. Bij het splitsen van he Erfpachtrecht Perceel F is artikel 20 van de Algemene Bepalingen van toepassing. De Gemeente zal, aan de hand van een (concept-)splitsingsakte met toebehoren, op voorhand bekijken of de in artikel 20.2 van de de Algemene Bepalingen bedoelde vrijstelling van het splitsingsverbod namens Burgemeester en Wethouders verleend kan worden. De Gemeente staat in beginsel positief tegenover de door Ontwikkelaar voorgenomen splitsing van het Bouwplan (zoals gedefinieerd in de Overeenkomst) in meerdere kavels ten behoeve van koopwoningen. Voor de beoogde splitsing conform de concept splitsingsakte is krachtens artikel 20.1 van de Algemene Bepalingen ontheffing nodig.*
- 6.2 *Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing van Erfpachtrecht Perceel F casu quo tot splitsing van Erfpachtrecht Perceel F in appartementsrechten is de Erfpachter per nieuw tot stand te brengen recht van erfpacht casu quo appartementsrecht aan de Gemeente verschuldigd:*
- *een bedrag aan splitsingskosten per (appartements-)recht;*
  - *een bedrag aan beheerkosten per (appartements-)recht.*
- Bovengenoemde splitsings- en beheerkosten worden jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders bij besluit vastgesteld. De kosten dienen te worden voldaan op de dag van het notarieel verlijden van de akte van splitsing.*

**Artikel 3. Canon en afkoop Erfpachtrecht Perceel F**

- 3.1 *De (totale) grondwaarde van Perceel F bedraagt \*. De bijbehorende jaarlijkse canon bedraagt \* en is gebaseerd op een canonpercentage van \*een vijf/tiende procent (1,5 %).*
- 3.2 *De Erfpachter opteert bij dezen voor afkoop van de canon voor de duur van het Erfpachtrecht Perceel F (de "Afkoop").*
- 3.3 (a) *Overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst is de Erfpachter verschuldigd aan de Gemeente:*
- (i) *ten behoeve van de Afkoop bij vooruitbetaling een bedrag ad \* (zijnde de (totale) grondwaarde van Perceel F);*
  - (ii) *de gehele omzetbelasting over de grondwaarde ad \*, zijnde \*;*
  - (iii) *een totaal bedrag ad \* aan beheer-/splittingskosten als bedoeld in artikel 8.1 van de Algemene Bepalingen en welk bedrag tot uitdrukking wordt gebracht/berekend op het hierna in artikel 6.4 genoemde opgave;*  
*verminderd met de reeds door de Ontwikkelaar betaalde plankosten ad \*, te vermeerderen met omzetbelasting, overeenkomstig artikel 8.3 van de Overeenkomst en \* te vermeerderen met omzetbelasting, in verband met kosten voor sloop-, bouw- en woonrijp overeenkomstig artikel 6.2 van de Overeenkomst;*  
*(het resultaat van deze berekening: de "Betaling");*
- (b) *De Betaling is door de Erfpachter voldaan door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van CMS Derks Star Busmann N.V. \*met inachtneming van de in artikel 1.2 bedoelde verrekening. De Gemeente verleent de Erfpachter kwijting voor de betaling van de Betaling.*
- (c) *De Gemeente heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Betaling, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de vestiging van Erfpachtrecht Perceel F hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Gemeente is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.*
- 3.4 *Gelet op het vorenstaande is de canon voor Erfpachtrecht Perceel F eeuwigdurend afgekocht, zulks onverminderd het bepaalde in de Algemene Bepalingen ter zake aanpassing/herziening van de canon.*

**Artikel 4. Verticale splitsing Erfpachtrecht Perceel F**

- 4.1 *Ter uitvoering van artikel 7 van de Bijzondere Voorwaarden wordt bij dezen door de Partijen Erfpachtrecht Perceel F als volgt verticaal gesplitst ten behoeve van de Erfpachter (inhoudende een afstand van Erfpachtrecht Perceel F onder gelijktijdige*

vestiging van de hierna genoemde (nieuwe) erfpachtrechten, hetgeen over en weer door Partijen wordt aanvaard en aangenomen), die bij dezen aanneemt:

- (1) het eeuwigdurend recht van erfpacht ("**Erfpachtrecht Perceel F1**") van het \*onbebouwde\*bebouwde perceel grond gelegen nabij de Ockenburghstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, nummer\*s** \* (groot \* vierkante meter) ("**Perceel F1**");
- (\* ) het eeuwigdurend recht van erfpacht ("**Erfpachtrecht Perceel F\***") van het \*onbebouwde\*bebouwde perceel grond gelegen nabij de Ockenburghstraat te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente Loosduinen, sectie H, nummer\*s** \* (groot \* vierkante meter) ("**Perceel F\***");

zijnde percelen met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte.

4.2 Op Erfpachtrecht Perceel F1 tot en met Erfpachtrecht F\* zijn ieder van toepassing de Algemene Bepalingen en de Bijzondere Voorwaarden, met dien verstande dat de bestemming per erfpachtrecht en bijbehorende canon en grondwaarde als volgt komt te luiden:

- (1) Erfpachtrecht Perceel F1  
Bestemming: grondgebonden woning uitsluitend bestemd voor verkoop.  
Grondwaarde: \*.  
Canonpercentage: \*een vijf/tiende procent (1,5 %).  
Canon: \*.
- (\* ) Erfpachtrecht Perceel F\*  
Bestemming: grondgebonden woning uitsluitend bestemd voor verkoop.  
Grondwaarde: \*.  
Canonpercentage: \*een vijf/tiende procent (1,5 %).  
Canon: \*.
- (\* ) Erfpachtrecht Perceel F\*  
Bestemming: openbaar gebied gelegen rondom de in artikel 1.1. van de Bijzondere voorwaarden bedoelde grondgebonden woningen.  
Grondwaarde: nihil.  
Canon: nihil.

Uitdrukkelijk geldt dat de canon per erfpachtrecht eeuwigdurend is afgekocht, zulks onverminderd het bepaalde in de Algemene Bepalingen ter zake aanpassing/herziening van de canon.

4.3 Per door de verticale splitsing tot stand te brengen erfpachtrecht komt een bedrag aan splitsingskosten en afkoop beheerkosten voor rekening van de Erfpachter. Voor tweeduizend \*negentien zijn genoemde bedragen vastgesteld op \*eenhonderdvierenveertig euro (EUR 144,00) respectievelijk \*tweehonderdachtien euro (EUR 218,00). Over de in dit artikel genoemde bedragen wordt geen omzetbelasting in rekening gebracht.



*De Erfpachter is in verband daarmee verschuldigd:*

- \* maal \*eenhonderdvierenveertig euro (EUR 144,00) (splitsingskosten).
- \* maal \*tweehonderdachttien euro (EUR 218,00) (afkoop beheerkosten).

*Voormelde bedragen zijn begrepen in het onder artikel 4.3 sub a. onder iii. genoemde totaal bedrag, en zijn mitsdien door de Erfpachter voldaan door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van CMS Derks Star Busmann N.V. De Gemeente verleent de Erfpachter kwijting voor de betaling van deze bedragen.*

*Door betaling van voormeld bedrag zijn de splitsings-/beheerkosten voor de gehele duur van het betreffende erfpachtrecht afgekocht.*

#### **Artikel 5. Publiekrechtelijke beperkingen**

*Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van Perceel F, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld, behoudens:*

- ten aanzien van de percelen met kadastrale nummers \*  
*de aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, ontleend aan de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 70105 nummer 74;*
- ten aanzien van de percelen met kadastrale nummers \*
  - (i) *de aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, ontleend aan de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 72186 nummer 199 en deel 72453 nummer 21;*
  - (ii) *de aantekening Melding, bevel, beschikking of vordering Wet Bodembescherming, ontleend stuk 4694, ingeschreven drie november tweeduizend negen;*  
*met dien verstande dat deze aantekening feitelijk geen betrekking heeft op voormelde percelen met kadastrale nummers \* tot en met \* gelet op de bij deze aantekening behorende tekening;*
  - (iii) *de aantekening Melding, bevel, beschikking of vordering Wet Bodembescherming, ontleend stuk 8415, ingeschreven twintig mei tweeduizend vijftien;*  
*welke aantekening feitelijk betrekking heeft op de kavels met bouwnummers 1 tot en met 14 (de duinvilla's), zijnde percelen met kadastrale nummers \*;*  
*Ter zake deze aantekening valt het volgende op te merken. In het gebied Ockenburgh / Kijkduin, waarvan Perceel F deel uitmaakt, zijn vijf (5) van deze puinruggen aangelegd. Het materiaal bestaat uit bouw- en sloopafval. Dit puin is nog steeds in de bodem aanwezig. Door de Gemeente zijn deze*

*puinduin en gesaneerd door het aanbrengen van een leeflaag. Een leeflaag bestaat uit één (1) meter schone grond. De verontreiniging ten gevolge van de aanwezige puin is immobiel. Dit wil zeggen dat deze verontreiniging zich niet verplaatst, zolang de mens er niet in graaft. In het kader van de herontwikkeling van het tennispark Waldeck is wel gegraven in deze puinduin om de duinvilla's te maken. De hellingen zijn aangepast om te kunnen bouwen en om de tuinen aan te leggen. Onder de woningen en onder de tuin bevindt zich het oude maaiveld met daaronder het verontreinigde puin. De tuinen zijn afgewerkt met de al genoemde leeflaag van één (1) meter geschikte tuingrond. De gebruiksbeperking die een erfpachter van voormeld perceel heeft, is dat alleen graafwerkzaamheden mag uitvoeren na overleg en goedkeuring van de Gemeente Den Haag of omgevingsdienst Haaglanden.*

*Voormelde aantekening houdt daarom mede in een beperking in het gebruik van voormelde kavels en een nazorgverplichting, welke zullen worden vastgelegd in de goedkeuring (beschikking) op het evaluatieverslag. De volgende gebruiksbeperkingen zullen worden opgenomen en uitgewerkt in de beschikking:*

- *de leeflaag dient in stand te worden gehouden en mag niet verplaatst, verminder of verwijderd worden;*
- *de bebouwing dient te worden gehandhaafd;*

*aan Partijen genoegzaam bekend."*

#### **Artikel 6. Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Verkochte, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld, behoudens:

- de aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder;
- de aantekening Melding, bevel, beschikking of vordering Wet Bodembescherming, ontleend stuk 8415, ingeschreven twintig mei tweeduizend vijftien;

ter zake waarvan wordt verwezen naar de hiervoor aangehaalde artikel 5 uit de Uitgifteakte. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperkingenregistratie. De Koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

#### **Artikel 7. Verplichtingen Overeenkomst**

- 7.1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de 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. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Verkoper en wordt als niet gedaan beschouwd. Voor de periode tot en met de oplevering van de woning wordt verwezen naar voormelde aannemingsovereenkomst tussen Koper en de Ondernemer."*

7.2 Blijkens de Aannemingsovereenkomst zijn de Ondernemer en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

*\*"Het is de Verkrijger, zonder toestemming van de Ondernemer, niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen voor oplevering van de woning, behoudens in het geval van executoriale verkoop. Elke handeling in strijd met het bovenstaande is nietig ten aanzien van de Ondernemer en wordt als niet gedaan beschouwd."*

#### **Artikel 8. Instandhoudingsverplichtingen**

- 8.1 Voor alle woningen in het onderhavige deelplan Finest of Ockenburgh te 's-Gravenhage (fase 2), waaronder het Verkochte, geldt dat aan de voorzijde van de woningen met de bouwnummers 20, 21, 26, 27, 30, 31, 36, 37, 42 en 43 één (1) parkeerplaats en de voorzijde van de woningen met overige bouwnummers twee (2) parkeerplaatsen op eigen erf dienen te worden aangebracht. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd in (klinker)bestrating. Voor deze parkeerplaats(en) op het Verkochte geldt na realisatie een onderhouds- en instandhoudingsverplichting voor de Koper en haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel. Op grond van de instandhoudingsverplichting is het de Koper en haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel niet toegestaan de ten tijde van de bouwrealisatie aangebrachte klinkerbestrating te verwijderen en/of te vervangen voor een andere soort bestrating.
- 8.2 Voor alle woningen in het onderhavige deelplan Finest of Ockenburgh te 's-Gravenhage (fase 2), waaronder het Verkochte, geldt dat (een deel van) de erfafscheidingen zullen worden voorzien van keerwanden en ("groene") erfafscheidingen conform de situatietekening de dato negenentwintig maart tweeduizend negentien, welke situatietekening eveneens is gehecht aan de Uitgifteakte en aan de Koopovereenkomst. Ten aanzien van de keermuren en de ("groene") erfafscheidingen op het Verkochte geldt een onderhoud- en instandhoudingsverplichting voor de Koper en haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel. Op grond van de instandhoudingsverplichting is het de Koper en haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel niet toegestaan deze ten tijde van de bouwrealisatie aangebrachte keerwanden en ("groene") erfafscheidingen te verwijderen/of te vervangen voor een andere soort keerwanden en ("groene") erfafscheidingen.

**\*KEUZE BLOK BOUWNUMMERS 1 TOT EN MET 14**

8.3 Voor de bouwnummers 1 tot en met 14 in het onderhavige deelplan Finest of Ockenburgh te 's-Gravenhage (fase 2), waaronder het Verkochte, geldt dat op het perceel bij oplevering van de woning een (betonnen) trap zal worden aangebracht om het niveauverschil tussen voor- en achtertuin te overbruggen. Ten aanzien van deze trap op het Verkochte geldt een onderhoud- en instandhoudingsverplichting voor de Koper en haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel. Op grond van de instandhoudingsverplichting is het de Koper en haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel niet toegestaan deze ten tijde van de bouwrealisatie aangebrachte trap te verwijderen/of te vervangen voor een andere soort trap.

**\*EINDE KEUZE BLOK**

8.\* De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Den Haag voormelde bepalingen en dit artikel bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de gemeente Den Haag en ten behoeve van de gemeente Den Haag aan te nemen en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen. Voormelde bepalingen worden bedongen ten behoeve van de gemeente Den Haag en de Verkoper verklaart deze bepalingen voor de gemeente De Haag aan te nemen en is daartoe bevoegd op grond van de Uitgifteakte.

**Artikel 9. Volmacht**

Partijen verlenen bij dezen een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Holtman Notarissen, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding mocht dit door Partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist dan wel indien de inhoud van deze akte niet in overeenstemming is met bepaalde in de Overeenkomst. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de Overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van Partijen.

**Artikel 10. Vestiging erfdiensbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie**

Voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere levering vestigen de Verkoper en de Koper bij deze ter nadere uitvoering van de Koopovereenkomst:

- (a) ten laste en ten behoeve van voormeld kadastraal perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie H, nummer \*, waarop het Verkochte betrekking heeft; en

- (b) ten laste en ten behoeve van het (de) aan de Verkoper verblijvend belendende perceel (percelen) kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie H, nummer(s) \*, in het onderhavig deelplan Finest of Ockenburgh te 's-Gravenhage (fase 2) ten aanzien waarvan de Verkoper eveneens een recht van erfpacht heeft op grond van het bepaalde in de Uitgifteakte ((tezamen:) het "**Belendende perceel**");

als heersende en dienend erven, over en weer, waarbij het bepaalde in artikel 5:76 (verdeling heersende en dienende erf) van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk van toepassing is, de erfdiensbaarheid strekkende tot legalisering van de bouwkundige situatie nadat het Verkochte en het Belendende perceel zijn bebouwd conform het vergunde bouwplan, inhoudende al die erfdiensbaarheden waardoor de toestand waarin het Verkochte en het Belendend perceel zich op dat moment tot elkaar bevinden wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse of bovengrondse leidingen, de erfdiensbaarheden van afvoer van hemelwater, fecaliën door riolering, drainagebuizen, gootrecht, rookafvoer door middel van schoorsteen, van uitzicht, licht, inbalking en inankering, over- en onderbouw, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen.

#### **Artikel 11. Uitdrukkelijke aanvaarding**

- 11.1 De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden. Voorts aanvaardt de Koper die erfdiensbaarheden die niet zijn ingeschreven ten kantore van voormelde openbare registers, maar die uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan, en die voor hem geen zwaardere belasting betekenen.
- 11.2 Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

#### **Artikel 12. Bodemkwaliteit**

\*De grond waarop de opstallen wordt gerealiseerd, zal na voltooiing van het bouwrijp maken geschikt zijn voor het beoogde gebruik, zijnde woningbouw \*KEUZEBLOK BOUWNUMMERS 1 TOT EN MET 14, zulks met inachtneming van voormelde aantekening Melding, bevel, beschikking of vordering Wet Bodembescherming, ontleend stuk 8415, ingeschreven twintig mei tweeduizend vijftien en ter zake waarvan wordt verwezen naar de hiervoor aangehaalde artikel 5 uit de Uitgifteakte\*EINDE KEUZEBLOK.

#### **Artikel 13. Energieprestatiecertificaat**

Het Verkochte betreft thans onbebouwde grond, zodat geen energieprestatiecertificaat is vereist. Een energieprestatiecertificaat zal ter gelegenheid van de oplevering van de op grond van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen aan de Koper worden overhandigd.

**Artikel 14. Waarborgcertificaat**

De op het Verkochte in aanbouw zijnde woning met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen. \*De Koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

**Artikel 15. Woonplaatskeuze**

Ter zake van de levering van het Verkochte en de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**\*Artikel 16. Fiscale paragraaf**

Gelet op de Uitgifteakte is een gedeelte van het bij de Uitgifteakte in erfpacht uitgegeven perceel onbebouwd en een gedeelte van het bij de Uitgifteakte in erfpacht uitgegeven perceel bebouwd. Partijen verklaren dat - met inachtneming van het onderscheid tussen het onbebouwde gedeelte en het bebouwde gedeelte en met verwijzing naar de aan de Uitgifteakte gehechte bijlagen - ten aanzien van het Verkochte navolgende:

**\*KEUZEBLOK ONBEBOUWD**

- \* (i) Het Verkochte is thans onbebouwd.
- (ii) Ten aanzien van de over de onderhavige levering verschuldigde overdrachtsbelasting doet de Koper een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien:
  - (a) de Verkoper, voor wat betreft het Verkochte, ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
  - (b) de Verkoper verklaart dat de levering van het Verkochte plaatsvindt in bouwrijpe staat, zodanig dat er sprake is van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a juncto lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat de Koopprijs is belast met omzetbelasting; en
  - (c) de Verkoper verklaart dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is geen overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake de levering van het Verkochte.

**\*EINDE KEUZEBLOK**

**\*KEUZEBLOK BEBOUWD**

- \* (i) Het Verkochte is thans bebouwd met bestaande opstallen.
- (ii) Ten aanzien van de over de onderhavige levering verschuldigde overdrachtsbelasting verklaren Partijen:
  - (a) dat Partijen een beroep doen op vermindering van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Verkochte werd geleverd/uitgegeven bij de

- Uitgifteakte, zodat mitsdien het Verkochte binnen zes (6) maanden wordt (door)geleverd;
- (b) dat de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting (afgerond) bedraagt \*, en is berekend als volgt:
- (i) de Koopprijs ad \*;
- (ii) verminderd met de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting voor de voorgaande verkrijging, zijnde ten aanzien van het Verkochte gelet op het aan de Uitgifteakte gehechte overzicht een bedrag ad \*, waarover de verschuldigde overdrachtsbelasting door de Verkoper is voldaan.

Aan overdrachtsbelasting ad zes procent (6%) derhalve is verschuldigd een bedrag van \*.

\*EINDE KEUZEBLOK

#### **Slotverklaringen**

- (a) De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.
- (b) Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon sub 1. blijkt uit één (1) onderhandse akte, die is gehecht aan \*.

Waarvan akte wordt verleden te \* op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende personen, hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT