

JK/AD/JV
versie: 3
de dato: 16 april 2019
#943138

AKTE VAN LEVERING / OVEREENKOMEN KWALITATIEVE VERPLICHTING

(Project Binck Toren Laag, bouwnummer ●)

Heden, ● tweeduizend negentien, verschenen voor mij, mr. Annelies
Dijkman-Derkman, hierna te noemen: notaris, waarnemer van mr. Jeffrey Rodney
Koenecke, notaris te 's-Gravenhage:

1. ● [medewerker *BarentsKrans*], hierbij handelend als gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Binck Zuid B.V.**,
statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3351 HC Papendrecht,
Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64583120,
hierna te noemen: **Verkoper**; en
2. a. de heer ●, wonende te ●, ●, geboren te ● op ●, zich legitimerend met een
geldig Nederlands paspoort; en
b. mevrouw ●, wonende te ●, ●, geboren te ● op ●, zich legitimerend met
een geldig Nederlands paspoort;
beiden wonende te ●, met elkaar gehuwd ● beiden niet gehuwd en niet
geregistreerd als partner, [*en in verband met artikel 18 lid 4 Kadasterwet,*
woonplaats kiezende ●],
hierna ● tezamen te noemen: **Koper**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

Considerans.

- (i) Verkoper en Koper hebben de Koop gesloten betreffende de verkoop en koop
van het Verkochte, waarvan blijkt uit de Koopakten.
- (ii) Koper en Ondernemer hebben voorts de Aannemingsovereenkomsten
gesloten.
- (iii) Verkoper en Koper wensen bij de Akte uitvoering te geven aan de Koop, voor
zover het betreft de levering van het Verkochte.

Artikel 1.

Definities. Algemeen.

1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte (waaronder begrepen vorenstaande
considerans) verstaan onder:

- **Aannemingsovereenkomsten:**
Aannemingsovereenkomst Parkeerplaats en Aannemingsovereenkomst Woning tezamen;
- **Aannemingsovereenkomst Parkeerplaats:**
de tussen Ondernemer en Koper gesloten (aannemings)overeenkomst, waarbij Koper aan Ondernemer opdracht heeft gegeven, welke opdracht Ondernemer heeft aanvaard de Verkochte Parkeerplaats te realiseren naar de eisen van goed deugdelijk werk en op te leveren aan Koper, met in achtneming van de daarin bedoelde akte van splitsing in appartementsrechten en conform de desbetreffende technische omschrijvingen en tekeningen en, voor zover aanwezig, staten van wijziging, gedateerd ● respectievelijk ● en ●;
- **Aannemingsovereenkomst Woning:**
de tussen Ondernemer en Koper gesloten (sloop- en aannemings)overeenkomst, waarbij Koper aan Ondernemer opdracht heeft gegeven, welke opdracht Ondernemer heeft aanvaard, om de bestaande opstallen te slopen, de grond bouwrijp te maken en vervolgens de Verkochte Woning te realiseren naar de eisen van goed deugdelijk werk en op te leveren aan Koper, met in achtneming van de daarin bedoelde akte van splitsing in appartementsrechten en conform de desbetreffende technische omschrijvingen en tekeningen en, voor zover aanwezig, staten van wijziging, gedateerd ● respectievelijk ● en ●;
- **Akte:**
deze overeenkomst en deze akte van levering;
- **BarentsKrans:**
BarentsKrans N.V., advocaten notarissen, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 3;
- **Beheervereniging:**
de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: Beheervereniging Binck, een vereniging als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te ●, ●, welke vereniging nog zal worden ingeschreven in het handelsregister, waarvan Verkoper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot de Verkochte Woning en de Verkochte Parkeerplaats van rechtswege lid is (mee verbonden lidmaatschap in de zin van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek);
- **Hoofd VvE:**
de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: Vereniging van Eigenaars Binck Plaats te 's-Gravenhage, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 3641 SG Mijdrecht, Communicatieweg 9R, een vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk

Wetboek, welke nog zal worden ingeschreven in het handelsregister, zijnde de (hoofd)vereniging van eigenaars waarvan Verkoper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot Verkochte Parkeerplaats indirect lid is;

- **Koop:**
Koop Parkeerplaats en Koop Woning tezamen;
- **Koop Parkeerplaats:**
de tussen Verkoper en Koper met betrekking tot de Verkochte Parkeerplaats gesloten overeenkomst van verkoop en koop;
- **Koop Woning:**
de tussen Verkoper en Koper met betrekking tot de Verkochte Woning gesloten overeenkomst van verkoop en koop;
- **Koopakten:**
Koopakte Parkeerplaats en Koopakte Woning tezamen;
- **Koopakte Parkeerplaats:**
de door Verkoper en Koper ondertekende onderhandse akte met daartoe behorende bijlage●n, inhoudende de Koop Parkeerplaats, gedateerd ● respectievelijk ● en ●;
- **Koopakte Woning:**
de door Verkoper en Koper ondertekende onderhandse akte met daartoe behorende bijlage●n, inhoudende de Koop Woning, gedateerd ● respectievelijk ● en ●;
- **Koper:**
●, ● beiden voornoemd;
- **Kwaliteitsrekening:**
de bijzondere rekening van BarentsKrans, als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt;
- **Notaris:**
een aan BarentsKrans verbonden (waarnemer van) een notaris of een toegevoegd notaris;
- **Ondernemer:**
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VORM Bouw B.V., statutair gevestigd te Papendrecht, kantoorhoudend te 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23024782;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 Kadasterwet;
- **Partijen:**
Verkoper en Koper tezamen;
- **Project:**

het door Verkoper en Ondernemer te (laten) realiseren bouwplan, bekend als project "De Binck", welk bouwplan bestaat uit woningen, bergingen, tuinen en buitenruimten en een commerciële ruimte, alsmede parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren) en een fietsenstalling, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, bestaande uit percelen thans kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummers 2001 en 2002 ●, respectievelijk groot achttienduizend tweehonderdneenenzeventig vierkante meter (18.279 m²) en eenduizend vierhonderdeenzeventig vierkante meter (1.471 m²);

- **Verkochte:**

Verkochte Parkeerplaats en Verkochte Woning tezamen;

- **Verkochte Parkeerplaats:**

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, aan de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding ●A, appartementsindex ●**, uitmakende het twaalf/tweeduizend zeventienhonderdzestigste (12/2.760ste) onverdeeld aandeel in de (onder)gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ruimten op de begane grond van het gebouw (welke ruimten zullen worden herontwikkeld zodat feitelijk parkeerplaatsen en fietsenbergingen met overige voorzieningen zullen ontstaan), thans plaatselijk bekend Binckhorstlaan 401 en 403 te 2516 BC 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding ●A, appartementsindex 1, uitmakende het een/tweede (1/2de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht, waarvan de canonverplichting en de beheerkosten eeuwigdurend zijn afgekocht van een perceel grond – eigendom van en gelegen in de Gemeente – met de zich daarop (thans) aanwezige opstallen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer ●, waarvan door het kadaster een voorlopige oppervlakte is toegekend van ongeveer ● vierkante meter (● m²);

- **Verkochte Woning:**

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ● woning met ● balkon● tuin en verdere aan- en toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend 2516 ● 's-Gravenhage, Zodiakplein ●, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding ●A, appartementsindex ●**, uitmakende het ●/● onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het eeuwigdurend recht van erfpacht omvattende een perceel grond, eigendom van- en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage, met de rechten van de erfpachter

ten aanzien van de zich daarop bevindende opstallen bestaande uit een gebouw omvattende woningen en kantoorruimten en verdere aan- en toebehoren aan het Zodiakplein ● tot en met ● te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer ●, groot ●;

- **Verkoper:**

Binck Zuid B.V., voornoemd;

- **VvE Parkeren:**

de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: Vereniging van Eigenaars De Binck Plaats Parkeren (Binckhorstlaan) te 's-Gravenhage, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 3641 SG Mijdrecht, Communicatieweg 9R, een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek, welke nog zal worden ingeschreven in het handelsregister, zijnde de (onder)vereniging van eigenaars waarvan Verkoper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot Verkochte Parkeerplaats lid is;

- **VvE Woning:**

de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: Vereniging van Eigenaars Zodiakplein 93 tot en met 127 te 2516 CH 's-Gravenhage, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 3641 SG Mijdrecht, Communicatieweg 9R, een vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek, welke nog zal worden ingeschreven in het handelsregister, zijnde de vereniging van eigenaars waarvan Verkoper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot Verkochte Woning lid is;

- **VvE's:**

Hoofd VvE, VvE Parkeren en VvE Woning, tezamen.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

3. De titels en kopjes van de artikelen van de Akte dienen slechts voor het leesgemak; zij maken geen deel uit van de Akte en hebben geen invloed op de uitleg ervan.

Artikel 2.

Levering.

Ter uitvoering van de Koop levert Verkoper hierbij aan Koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor /●/ de onverdeelde helft: het Verkochte.

Artikel 3.

Koopprijs. Aanneemsom.

1. De tussen Verkoper en Koper overeengekomen koopprijs van de Verkochte Woning: ● euro (EUR ●), inclusief overdrachtsbelasting.

De tussen Verkoper en Koper overeengekomen koopprijs van de Verkochte Parkeerplaats bedraagt: ● euro (EUR ●), inclusief omzetbelasting.

De totale koopprijs van het Verkochte bedraagt derhalve: ● euro (EUR ●), inclusief belastingen.

2. De tussen Ondernemer en Koper overeengekomen aanneemsom in de Aannemingsovereenkomst Woning bedraagt: ● euro (EUR ●), inclusief omzetbelasting.

De tussen Ondernemer en Koper overeengekomen aanneemsom in de Aannemingsovereenkomst Parkeerplaats bedraagt: ● euro (EUR ●), inclusief omzetbelasting.

De totaal overeengekomen aanneemsom in de Aannemingsovereenkomsten bedraagt aldus: ● (EUR ●), inclusief omzetbelasting.

Artikel 4.

Overdrachtsbelasting/Omzetbelasting.

1. Verkoper garandeert jegens Koper dat hij ter zake van de verkoop en de levering van de Verkochte Woning een ondernemer is als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968. Ingevolge artikel 11 lid 1 letter a Wet op de omzetbelasting 1968 is ter zake van de levering van de Verkochte Woning – in de huidige staat, met de zich daarop thans nog bevindende opstallen waarmee geen sprake is van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968 en geen sprake is van een nieuw vervaardigd onroerend goed – géén omzetbelasting verschuldigd over de koopprijs.

2. Over de verkrijging van de Verkochte Woning is derhalve overdrachtsbelasting verschuldigd, die conform de Koopakte Woning voor rekening komt van Verkoper.

Blijkens de aan de Akte als BIJLAGE gehechte berekening, geldt als grondslag waarover thans overdrachtsbelasting verschuldigd is, zulks met inachtneming van een "vrij op naam" berekening (zijnde de koopprijs van de Verkochte Woning, verminderd met de kosten en de overdrachtsbelasting ter zake van deze Akte) een bedrag groot ● euro (EUR ●).

Vorenstaande resulteert in een per heden verschuldigde bedrag aan overdrachtsbelasting naar een tarief van zes procent (6%), te weten ● euro (EUR ●). Bedoeld bedrag is in de koopprijs van de Verkochte Woning begrepen.

3. Verkoper garandeert jegens Koper dat hij ter zake van de verkoop en de levering van de Verkochte Parkeerplaats een ondernemer is als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.
4. De Verkochte Parkeerplaats is een onroerende als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste Wet op de omzetbelasting 1968 aangezien de Verkochte Parkeerplaats is gelegen op een perceel grond dat kwalificeert als een "bouwterrein" als bedoeld in artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968. De Verkochte Parkeerplaats betreft volgens Partijen een nieuw vervaardigd onroerend goed.

Verkoper en Koper verklaren dat de Verkochte Parkeerplaats niet als bedrijfsmiddel is gebruikt casu quo dat de Verkochte Parkeerplaats niet als bedrijfsmiddel is gebruikt door een derde. Mitsdien is van rechtswege omzetbelasting over de koopprijs van de Verkochte Parkeerplaats verschuldigd. De verschuldigde omzetbelasting is in de koopprijs van de Verkochte Parkeerplaats begrepen.

5. Verkoper doet hierbij ter zake van de levering van de Verkochte Parkeerplaats elk een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer; de toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten. Ter zake van de levering van de Verkochte Parkeerplaats is derhalve aan overdrachtsbelasting verschuldigd NIHIL.
6. Verkoper heeft aan Koper een factuur afgeven ter zake van de koopprijs van de Verkochte Parkeerplaats die voldoet aan het bepaalde in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 5.

Betalingen. Kwijting.

1. Koper heeft de tussen Koper en Verkoper overeengekomen koopprijs van het Verkochte – alsmede het op heden verder door Koper uit hoofde van de Akte verschuldigde – voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening. Verkoper verleent Koper kwijting voor de (wijze van) voldoening van de aan Verkoper verschuldigde bedragen.
2. Verkoper heeft ten behoeve van iedere schuldeiser die ten tijde van de levering een recht van hypotheek ten aanzien van het Verkochte heeft en/of die ten aanzien van het Verkochte een rechtsgeldig beslag heeft gelegd, bedongen dat via de Kwaliteitsrekening aan hem datgene (mede) uit de koopprijs zal worden voldaan opdat het recht van hypotheek respectievelijk het beslag zal zijn vervallen. Verkoper en iedere hiervoor bedoelde schuldeiser – voor het ieder van hen toekomende – hebben jegens BarentsKrans eerst recht op betaling zodra het, na onderzoek daartoe in de Openbare Registers door de BarentsKrans, vaststaat dat Verkoper heeft voldaan aan de in artikel 8 lid 1 aanhef en onder b. bedoelde verplichting.
Het is Verkoper bekend dat tussen de datum van levering en het uitvoeren van deze betalingen in verband met het door BarentsKrans in te stellen onderzoek één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
3. Indien een betaling van de Kwaliteitsrekening plaatsvindt aan een Partij en/of de Ondernemer en sprake is van een onterechte betaling van BarentsKrans ten gevolge van een onjuistheid in de nota van afrekening en/of van een (kennelijk) onjuiste interpretatie van de Koopakten, de Aannemingsovereenkomsten en/of van een andere oorzaak, zal de betreffende Partij en/of Ondernemer het door

BarentsKrans ten onrechte uitgekeerde bedrag terstond aan BarentsKrans restitueren.

Artikel 6.

Voorgaande verkrijgingen van het Verkochte.

1. Verkoper heeft het oorspronkelijke recht van erfpacht, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, (destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 1830) verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op zestien juni tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 68463, nummer 78, van een afschrift van een akte van levering op vijftien juni tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage, in welke akte is opgenomen (i) kwijting voor de betaling van de koopprijs, en (ii) de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.
2. Vervolgens is het recht van erfpacht, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op vijftien december tweeduizend zestien, van een afschrift van een akte van verticale splitsing en vestiging erfdiensbaarheid in register Hypotheken 4, deel 69639, nummer 15, op veertien december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.R. Koenecke, destijds toegevoegd notaris te 's-Gravenhage, het oorspronkelijk uitgegeven recht van erfpacht gesplitst in twee rechten van erfpacht, mede in verband met een andere akte van verticale splitsing erfpachtrecht en wijziging erfpachtvoorwaarden op ● verleden voor mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, ingeschreven in de Openbare Registers op ● in register Hypotheken 4, deel ●, nummer ●.
3. Vervolgens is blijktens de inschrijving, van een afschrift van een akte van verticale splitsing, in de Openbare Registers op ● in register Hypotheken 4, deel ●, nummer ●, op ● verleden voor een waarnemer van mr. J.R. Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, het recht van erfpacht opnieuw verticaal gesplitst in ● rechten van erfpacht, waarbij het oorspronkelijke registergoed, waarvan de Verkochte Woning deel uitmaakt, is ontstaan.
4. Bij akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten op ● verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Koenecke, notaris te 's-Gravenhage ingeschreven in de Openbare Registers op ● in register Hypotheken 4, deel ●, nummer ● (hierna te noemen: **Hoofdsplitsingsakte**), is – ten aanzien van (onder meer) Verkochte Parkeerplaats – overgegaan tot splitsing van het betreffende recht van erfpacht in twee (2) appartementsrechten.
5. Vervolgens is blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op ● in het register Hypotheken 4, deel ●, nummer ●, van een afschrift van een akte houdende (onder)splitsing in appartementsrechten, op ● verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Koenecke, het bij de Hoofdsplitsingsakte ontstane appartementsrecht met index 1, ondergesplitst in

tweehonderdvierentwintig (224) appartementsrechten (hierna te noemen: de **Ondersplitsingsakte Parkeren**), waarbij (onder meer) Verkochte Parkeerplaats is ontstaan.

6. Bij akte van splitsing in appartementsrechten op ● verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Koenecke, notaris te 's-Gravenhage, ingeschreven in de Openbare Registers op ● in register Hypotheken 4, deel ●, nummer ●, is – ten aanzien van Verkochte Woning – overgegaan tot splitsing van het betreffende recht van erfpacht in vijfendertig (35) appartementsrechten.

Artikel 7.

Kosten en belastingen.

Alle kosten en belastingen ter zake de Koop en de Akte – waaronder de notariële kosten, de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting en de overdrachtsbelasting – zijn blijkens de Koopakten voor rekening van Verkoper.

Artikel 8.

Omschrijving leveringsverplichting.

1. Verkoper levert aan Koper een recht van erfpacht respectievelijk appartementsrechten dat/die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter onverminderd hetgeen in de hierna vermelde erfpachtvoorwaarden en/of in de wet is bepaald;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en/of andere (bijzondere) lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in de Akte bedoeld.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich heden bevindt, met dien verstande dat Koper erkent dat de Ondernemer overeenkomstig de realisatie en Aannemingsovereenkomsten dient zorg te dragen voor sloop van de bestaande onroerende zaak en het bouwrijp maken van de grond waarop de Verkochte Woning zal worden gerealiseerd en voor (verdere) afbouw van het Verkochte.
3. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte deel uitmaakt van een door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) geregistreerd project, ingeschreven onder planregistratienummer SI ●.

Artikel 9.

Risico. Baten en lasten.

1. Het risico van het Verkochte gaat over op Koper bij het ondertekenen van de Akte, zulks met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Aannemingsovereenkomsten.

2. De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf heden voor rekening van Koper, zulks met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Aannemingsovereenkomsten.

Artikel 10.**Koop.**

Voor zover daarvan bij de Akte niet is afgeweken, blijft tussen Verkoper en Koper de Koop, en hetgeen vóór het passeren van de Akte overigens tussen hen is overeengekomen, onverkort geldig en van toepassing.

Artikel 11.**Ontbindende voorwaarden.**

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt.

Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de in de Akte geconstateerde rechtshandelingen nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 12.**Lasten en beperkingen.**

1. Voor wat betreft bijzondere lasten en beperkingen, als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, ten aanzien van Verkochte Parkeren wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de hiervoor bedoelde akte van verticale splitsing en wijziging erfpachtvoorwaarden (deel ●, nummer ●), waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

"Op de gemelde uitgifte in erfpacht zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (hierna te noemen: AB 1986 herz. 1993) en onder de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de bij verklaring inzake uitgifte erfpacht behorende "Bijzondere Voorwaarden" woordelijk luidende als volgt:

BIJZONDERE VOORWAARDEN**Artikel 1****Bestemming en gebruik**

1.1 De grond is bestemd voor woonbestemming, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bijhorende voorzieningen.

1.2 De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in art 1.1.

1.3 De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op de uitgiftetekening ● 6.39-BK-137-UTK-001 gedateerd ● zijn aangegeven.

1.4 De opstallen mogen maximaal bestaan uit het aantal bouwlagen zoals aangegeven op de in 1.3. bedoelde tekening.

Artikel 2**Aanvang en Voltooiing Bouw**

- 2.1 Binnen ● maanden na het bruikbaar worden van de afgegeven bouwvergunning moet met de bouw op de grond een aanvang zijn gemaakt.
- 2.2 Uiterlijk ● jaren na de datum, waarop de directie van het Haags Ontwikkelingsbedrijf tot uitgifte van de grond heeft besloten, moeten ter goedkeuring van burgemeester en wethouders de op de grond te stichten, opstellen voor gebruik gereed zijn en de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming zijn aangelegd en afgescheiden.

Artikel 3

Bodemonderzoek

- 3.1 Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen, als bedoeld in artikel 6.2 van de AB 1986, herz. 1993, is in relatie tot het beoogde gebruik zoals omschreven in artikel 1, bodemonderzoek verricht. De onderzoeksresultaten daarvan zijn neergelegd in een bodemgeschiktheidsverklaring, gedateerd 14 december 2001 onder nummer Locatie: Betonstaal, adres: Binckhorstlaan 401-403, SBK-plan: LA 45, Code Stadsbeheer, Milieu-182.001, waarvan een exemplaar aan de akte van vestiging wordt gehecht.
- 3.2 De bodemgeschiktheidsverklaring geeft aan dat de grond geschikt is voor het in artikel 1 omschreven beoogde gebruik.
- 3.3 Door ondertekening van de akte van vestiging verklaart de erfpachter uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de bodemgeschiktheidsverklaring, zoals hiervoor genoemd in artikel 3 lid 1 en de grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit te accepteren.

Artikel 4

Verplichting inzake de bodem

- 4.1 De erfpachter verklaart zich te zullen houden aan de in de bodemgeschiktheidsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.
- 4.2 De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich en haar rechtsopvolgers aanvaardt, om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht, het gestelde in artikel 1 van dit artikel aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen in de desbetreffende akte van overdracht of verlening van een beperkt zakelijk recht, en die oplegging ten behoeve van de gemeente en haar rechtsopvolgers te aanvaarden. Eén en ander op straffe van verbeurte aan de gemeente van een direct opeisbare boete van f 50.000,- (ZEGGE: VIJFTIGDUIZEND GULDEN) in euro 22.689,01 voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals bedoeld in artikel 24.1. AB 1986, herz. 1993, indien laatstbedoelde boete hoger is dan f 50.000,- (€ 22.689,01).

4.3 Ook het in dit artikel in lid 1 en 2 bepaalde zal, op straffe van verbeurte aan de gemeente van eenzelfde boete als vermeld in het vorige lid, bij elke overdracht van het geheel of een gedeelte van het zakelijk recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht in de desbetreffende akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk recht worden opgenomen.

Artikel 5

Kabels en leidingen

5.1 In de grond bevinden zich, zoals aangegeven met streep punt arcering kabels en leidingen ten behoeve van electra van N.V. Eneco of een rechtsopvolger, hierna te noemen: "Eneco". Voor de kabels en leidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Eneco is gerechtigd te allen tijde gebruik te maken of te doen maken van de strook grond voor het aanleggen, instandhouden, onderzoeken, vervangen en verwijderen van de kabels en leidingen met toebehoren;
- b. Eneco is tevens gerechtigd om gebruik te maken of te doen maken van gebied buiten de hiervoor bedoelde strook, indien dit voor de toegankelijkheid en het uitvoeren van werkzaamheden noodzakelijk is;
- c. indien hiervoor voorwerpen dient te worden verplaatst of tijdelijk dienen te worden verwijderd, moet de erfpachter, waaronder te dezen zowel hier als in de navolgende bepalingen mede wordt verstaan de eigenaar, huurder of anderszins rechthebbende op de grond, op eerste aanwijzing binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder dat de eigenaar recht kan doen, gelden op schadevergoeding;
- d. tenzij omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd sub a, b en c, uitoefenen in overleg met de erfpachter;
- e. Eneco is verplicht om in overleg met de erfpachter na het verrichten van ontgravingen en andere werkzaamheden de strook grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de oorspronkelijke staat te brengen, met gebruikmaking van de oorspronkelijke aanwezige materialen of, indien deze niet meer bruikbaar blijken, met gebruikmaking van zo mogelijk gelijkwaardige materialen, één en ander in overleg met de erfpachter;
- f. bij gebruikmaking van haar rechten zal Eneco zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de erfpachter.

5.2 De erfpachter zal geen handelingen verrichten of doen verrichten waardoor:

- a. de in de strook aanwezige kabels en leidingen van Eneco gevaar zouden kunnen lopen;
- b. het gebruik overeenkomstig de bestemming van de kabels en leidingen zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
- c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen en goederen;

d. een ongestoorde uitoefening van het recht van Eneco zou kunnen worden belemmerd.

5.3 De erfpachter zal binnen de strook grond zonder schriftelijke toestemming van Eneco:

- a. geen onroerende zaken - gesloten verhardingen, kabels, buizen, leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - aanbrengen of doen aanbrengen en geen voorwerpen de grond indrijven of doen indrijven;*
- b. geen roerende zaken plaatsen of doen plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd. Daarbij is alsdan de erfpachter, indien Eneco zulks verlangen, op eerste aanzegging door en voor rekening van de erfpachter gehouden de benodigde strook grond vrij te maken;*
- c. geen wijziging brengen of doen brengen in het maaiveldniveau.*

5.4 Indien de erfpachter, ook na aangetekende ingebrekestelling, nalatig blijft in de nakoming van de in lid 5.2. en 5.3. omschreven verplichtingen, is Eneco bevoegd om, onverminderd het bepaalde in lid 5.1., na de in de ingebrekestelling te noemen termijn, op kosten van de erfpachter, extra maatregelen te nemen, die naar het oordeel van Eneco om reden van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van hun rechten redelijkerwijs noodzakelijk zijn.

5.5 Voor schade aan kabels, leidingen en toebehoren is de erfpachter slechts aansprakelijk indien hem opzet of bewuste roekeloosheid kan worden verweten.

Eneco vrijwaart de erfpachter voor aanspraken van derden voortvloeiende uit bedoelde schade, tenzij deze is veroorzaakt door opzet of bewuste roekeloosheid van de erfpachter.

5.6 Bij verkoop, verhuur en/of anderszins in gebruik afstaan van de in lid 5.1. genoemde strook grond, of gedeelten daarvan, staat de erfpachter ervoor in, dat de nieuwe erfpachter de verplichtingen uit artikel 5 van deze overeenkomst overneemt en naleeft.

5.7 Eneco zal haar rechten en verplichtingen kunnen overdragen aan derden.

5.8 Eneco kan op verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer van de verplichtingen hiervoor onder lid 5.1. tot en met 5.7. opgenomen.

5.9 Eneco vergoedt - met inachtneming van het gestelde in artikel 5. lid 1, sub f - aan de erfpachter de schade, die door hem wordt geleden als gevolg van door of vanwege de door Eneco uitgevoerde werkzaamheden.

Artikel 6 Riolen

6.1 De erfpachter moet gedogen, dat de gemeente - daaronder mede begrepen door de gemeente aan te wijzen derden - onder uitsluiting van de

erfpachter, op de meest volstreekte wijze zal beschikken over de in de grond aanwezige riolen.

De grond waarin de riolen zijn gelegen, is op tekening nummer BK-137-G-1 de dato 13-11-2001 aangegeven.

Het hiervoor in dit artikel gestelde houdt in de bevoegdheid voor de gemeente om aldaar alle werkzaamheden te verrichten, welke burgemeester en wethouders nodig achten voor de instandhouding van de riolen. Bij uitvoering van haar bevoegdheden zal de gemeente zoveel mogelijk met de belangen van de erfpachter rekening houden.

6.2 De erfpachter verplicht zich te allen tijde vrije en onbelemmerde toegang te verschaffen tot de riolen. Indien dit voor de toegankelijkheid van de riolen noodzakelijk is, stelt de erfpachter ook het gebied gelegen buiten de in lid 1 bedoelde grond ter beschikking van de gemeente.

6.3 Bij de uitoefening van haar bevoegdheid houdt de gemeente zoveel mogelijk rekening met de belangen van de erfpachter en herstelt zij zo spoedig mogelijk na gereedkomen van de werkzaamheden in overleg met de erfpachter zoveel mogelijk de voor de uitvoering van de werkzaamheden bestaande toestand, met gebruikmaking van de oorspronkelijke aanwezige materialen, of indien deze niet meer bruikbaar blijken, met ingebruikmaking van gelijkwaardige materialen.

6.4 Het is de erfpachter niet toegestaan handelingen te verrichten of te doen verrichten waardoor:

- de in de grond aanwezige (diep) riolen zou kunnen worden beschadigd;*
- het gebruik overeenkomstig de bestemming van de (diep) riolen zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
- gevaar zou kunnen ontstaan voor personen en/of zaken;*
- een ongestoorde uitoefening van de bevoegdheid van de gemeente zou kunnen worden belemmerd.*

6.5 De erfpachter zal in de grond waarin de riolen, zijn gelegen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente:

- geen onroerende zaken - gesloten verhardingen, kabels, buizen, leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder mede begrepen - aanbrengen of doen aanbrengen en geen voorwerpen de grond indrijven of doen indrijven;*
- geen roerende zaken plaatsen of doen plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
- geen wijzigingen aanbrengen of doen aanbrengen in het maaiveld-niveau.*

CANON/RENTE/OVERIGE KOSTEN

Canon

De jaarlijks door de erfpachter verschuldigde canon en beheerkosten zijn eeuwigdurend afgekocht."

2. Voor wat betreft bijzondere lasten en beperkingen, als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, ten aanzien van Verkochte Parkeren wordt daarnaast verwezen naar hetgeen is vermeld in de Hoofdsplitsingsakte, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:
 - "1. De Gemeente en Binck verklaren het binnenterrein van het *Appartementsrecht Tuinen en Buiten Ruimte* toegankelijk te willen laten zijn voor de toekomstige bewoners van de twee te realiseren woontorens gelegen op het Perceel Fase III, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie ● nummer ●, waarvan Binck eveneens erfpachter is.
 2. Ter uitvoering van het vorenstaande wordt onder de opschortende voorwaarde van levering van één van de percelen onderdeel uitmakende van de Percelen Woningen (kadastraal bekend gemeente ● sectie ● nummers ● tot en met ●), waarvan Binck eveneens erfpachter is, hierbij door Binck – indien en voor zover nodig met medewerking van de Gemeente - ten laste van het *Appartementsrecht Tuinen en Buiten Ruimte* (hierna: **Dienend Erf**), te weten uitsluitend die gedeelte die als gemeenschappelijke zaken zijn weergegeven op de aan deze akte als BIJLAGE gehechte tekening, welke tekening mede zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, en ten behoeve van het Perceel Fase III (hierna: **Heersend Erf**) aanvaardt:
 - de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s), beperkt gerechtigde(n) en bevoegd(e) gebruiker(s) van het Dienend Erf om te dulden dat beperkt gerechtigde(n) en bevoegd(e) gebruiker(s) van het Heersende Erf:
 - (i) toegang hebben tot het Dienend Erf in verband met de door/namens de Binck te (her)ontwikkelen gebouwen, en;
 - (ii) toegang hebben tot de (semi) openbare ruimten van het binnenterrein, onderdeel uitmakende van het *Appartementsrecht Tuinen en Buiten Ruimte*,
 3. De vestiging van de Erfdienstbaarheid geschiedt, naast de wettelijke regels hieromtrent, onder de volgende bepalingen:
 - a. de Erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de voor het Dienend Erf minst bezwarende wijze, en;
 - b. de gerechtigde(n) en bevoegd(e) gebruiker(s) van het Dienend Erf zijn bevoegd het Dienend Erf (al dan niet op afgesproken tijdstippen) af te sluiten;
 - c. de toekomstige bewoners van de twee te realiseren woontorens van het Heersend Erf, zijn verplicht bij te dragen in de kosten van onderhoud,

behoud en herstel van de (semi) openbare ruimten en het binnenterrein, in de vorm van een retributie als bedoeld in artikel 5:70 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, ter grootte van drie euro vijftig eurocent (EUR 3,50) per maand per appartementsrecht dat zal ontstaan door splitsing in appartementsrechten van het Perceel Fase III.

Bedoelde retributie kan, gelet op het hierna in lid 4 bedoelde, tussen de (toekomstige) gerechtigden van het Heersend Erf en bedoelde vereniging van eigenaars, gewijzigd worden.

De vorderingsrechten van de gerechtigden tot het Appartementsrecht Tuinen en Buiten Ruimte tot (inning van de) retributie, worden hierbij door Binck – indien en voor zover nodig met medewerking van de Gemeente - geleverd aan de bij de akte van ondersplitsing van het appartementsrecht Tuinen en Buiten Ruimte op te richten (onder)vereniging, welke levering hierbij wordt medegedeeld aan de Binck, één en ander als bedoeld in artikel 3:94 Burgerlijk Wetboek; Bedoelde cessie betreffende van de retributie zal bij de akte van ondersplitsing van het Appartementsrecht Tuinen en Buiten Ruimte door de bestuurder van de daarbij op te richten (onder) vereniging worden aanvaard, zodat bedoelde retributie door de toekomstige gerechtigden van het Perceel Fase III bevrijdend kan worden voldaan aan bedoelde vereniging van eigenaars.

- d. *de Erfdienstbaarheid gaat uitdrukkelijk niet bij het einde van het beperkte recht ten aanzien van het Heersend Erf teniet, één en ander als bedoeld in artikel 5:84 lid 2 Burgerlijk Wetboek.*
 - e. *Genoemde retributie zal jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg ("CBS") te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door het CBS vastgesteld op de meest recente tijdbasis, met als prijspeil één januari tweeduizend achttien. Bij de herziening zal het laatst geldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalender voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd."*
3. Voor wat betreft bijzondere lasten en beperkingen, als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek, ten aanzien van Verkochte Parkeren wordt voorts nog verwezen naar hetgeen is vermeld in de Ondersplitsingsakte Parkeren, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt:

"LIDMAATSCHAP BEHEERVERENIGING BINNENTUIN, KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. *Met het lidmaatschap van de bij onderhavige splitsing opgerichte vereniging is meeverbonden een lidmaatschap als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek van de vereniging: Beheervereniging Binck, statutair gevestigd te ●, kantoorhoudende te ●, ingeschreven ●, zoals ook volgt uit artikel 20 lid 3 van het in deze akte opgenomen reglement.*
2. *Alle gerechtigden van de appartementsrechten die bij onderhavige splitsing zijn ontstaan, alsmede de Gerechtigden Binck en de gerechtigden van het Perceel Fase III zijn verplicht lid van bedoelde vereniging. Bedoelde vereniging heeft ten doel het behartigen van de gezamenlijke belangen van de gerechtigden, gebruikers en bewoners van Binck. In een separate akte van oprichting worden de statuten van de vereniging vastgesteld, waarbij ten aanzien van bedoeld lidmaatschap in ieder geval de volgende bepalingen worden opgenomen, woordelijk luidende:*
 1. *De leden zijn verplicht en bevoegd – namens de overige leden – een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt als gerechtigde van een van de appartementsrechten van Perceel Transformator, Perceel Binck Plaats danwel Perceel Fase III, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige leden over en weer gebonden zijn aan de in de vereniging genomen besluiten.*
 2. *Ieder der gerechtigden is verplicht lid te zijn van de vereniging, welk lidmaatschap bij overdracht als hiervoor bedoeld overgaat op bedoelde rechtsopvolger.*
 3. *De notaris die betrokken is bij de door een der gerechtigden voorgenomen overdracht van zijn eigendomsrecht als hiervoor in lid 1 omschreven draagt zorg dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de vereniging afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de verschuldigde bijdragen een opgave inhoudt van hetgeen het betrokken lid op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging.*
 4. *Het lid dat de in de vorige leden bedoelde verplichtingen niet nakomt blijft aansprakelijk voor de nadelige gevolgen die voortvloeien uit het niet-nakomen van die verplichting.*
 5. *Indien een lid handelt in strijd met het hiervoor in dit artikel bepaalde verbeurt hij een dadelijk opeisbare boete aan de vereniging van tienduizend euro (EUR 10.000,00).*

In de akte van levering van een appartementsrecht ontstaan bij onderhavige splitsing dient deze bepaling, onverkort te worden opgelegd aan de verkrijger en opvolger in de eigendom onder bijzondere titel, en door deze te worden aanvaard. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de vervreemder een gelijke boete als hiervoor vermeld aan de vereniging.

3. *Binck en AEGON komen hierbij overeen dat de hiervoor omschreven bepalingen, voor zover mogelijk, voor hen tevens zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zodat deze verplichtingen overgaan op de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de betreffende appartementsrechten zullen verkrijgen."*

Koper heeft de aangehaalde en bedoelde lasten en beperkingen bij het ondertekenen van de Koopakten uitdrukkelijk aanvaard.

Voor zover in de aangehaalde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doen zij dat hierbij en wordt één en ander hierbij door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

Artikel 13.

Erfpacht.

1. Het recht van erfpacht, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, werd eeuwigdurend uitgegeven bij een akte van uitgifte in erfpacht op negenentwintig mei tweeduizend twee verleden voor mr. N. Cusell, notaris te Leiden, ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Zoetermeer) op dertig mei tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 18228, nummer 4.
2. Vervolgens is het perceel waarvan het Verkochte deel uitmaakt blijkens voormelde inschrijving (deel 69639, nummer 15), ontstaan. Vervolgens is het perceel waarvan het Verkochte deel uitmaakt blijkens voormelde inschrijving (deel ●, nummer ●), ontstaan.
3. De erfpacht is eeuwigdurend, ingegaan op zeventien december tweeduizend een.
4. De canon alsmede de beheerkosten zijn eeuwigdurend afgekocht.
5. Ten aanzien van de bijzondere bepalingen met betrekking tot het recht van erfpacht betreffende het Verkochte, wordt overigens verwezen naar de hiervoor in artikel 12 aangehaalde bepalingen.

Artikel 14.

Appartementsrechten.

1. Voor wat betreft de splitsing in appartementsrechten ten aanzien van de Verkochte Woning wordt speciaal verwezen naar de bepalingen opgenomen in de Splitsingsakte Woning. Voor zover daarvan niet is afgeweken of dit is niet aangevuld, is van toepassing verklaard het "Modelreglement splitsing in appartementsrechten" vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie in tweeduizend zeventien, ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160.
2. Voor wat betreft de (hoofd)splitsing in appartementsrechten ten aanzien van Verkochte Parkeerplaats wordt speciaal verwezen naar de bepalingen,

opgenomen in de Hoofdsplitsingsakte. Voor zover daarvan niet is afgeweken of dit niet is aangevuld, is van toepassing verklaard het "Modelreglement splitsing in appartementsrechten" vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie in tweeduizend zes, ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 40730, nummer 82.

3. Voor wat betreft de ondersplitsing in appartementsrechten ten aanzien van Verkochte Parkeerplaats wordt speciaal verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de Ondersplitsingsakte Parkeren. Voor zover daarvan niet is afgeweken of dit niet is aangevuld, is van toepassing verklaard het "Modelreglement van ondersplitsing in appartementsrechten" vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie in tweeduizend zes, ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4, deel 40804, nummer 191.
4. Met het lidmaatschap van respectievelijk VvE Woning en VvE Parkeren is mee verbonden het lidmaatschap van de Beheervereniging.

Artikel 15.

Erfdienstbaarheden. Kwalitatieve verplichting. Ketting- en boetebeding.

Overige bijzondere bedingen.

1. Ter uitvoering van het in de Koopakte Parkeerplaats bedoelde worden hierbij ten behoeve van de Verkochte Woning en ten laste van het aan Verkoper in erfpacht toebehorend perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer ●, de erfdienstbaarheid van in- en overbouw: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende goten, hemelwaterafvoeren en leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht. Voorts is Koper verplicht om eventuele private en/of gemeenschappelijke erfafscheidingen hagen, vlonders, zij- en achterpaden, tuinbergingen, hemelwaterafvoeren, grondleidingen, meter- of verdeelkasten voor telecommunicatie en nutsvoorzieningen, et cetera te accepteren, gedogen, handhaven en te onderhouden in de staat waarin deze worden geleverd dan wel geacht worden in redelijkheid te verkeren.

Kwalitatieve verplichting

2. De uit het lid 1 bedoelde en de daaruit voortvloeiende verplichtingen, worden hierbij tevens door Partijen als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeengekomen zodat zulks zal overgaan op degenen die (een deel van) de Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ten aanzien van (een deel van) de Verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.

3. Partijen kiezen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het in lid 2 bedoelde woonplaats overeenkomstig artikel ● 19 van de Akte.

Ketting- en boetebeding

4. Verkoper en Koper zijn voorts overeengekomen dat bij wijze van ketting- en boetebeding Koper verplicht is om het in dit artikel 15 bedoelde (waaronder begrepen dit lid ●3) in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht – waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht, anders dan het recht van hypotheek – van het Verkochte aan die rechtsopvolger en/of (genots)gerechtigde ten behoeve van Verkoper op te leggen, zulks ten behoeve van Verkoper te (laten) aanvaarden en woordelijk in die akte(n) op te (laten) nemen, zulks op verbeurte ten behoeve van Verkoper van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (EUR 25.000,00), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist. Koper - of diens rechtsopvolger(s) – zal/zullen bij overtreding of niet-nakoming van één of meer van de hiervoor bedoelde bepalingen in dit artikel 13 in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist.

Vrijwaring realisatie

- 5. In artikel 21 van de Koopakte Woning is nog het volgende vrijwaringsbeding opgenomen, woordelijk luidende:
*"Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Koper jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de/het op het Verkochte te realiseren woning/appartement. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
Indien reeds gestart is met de bouw geldt aanvullend het navolgende.
Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst aan Verkoper verschuldigd ten titel van koopsom voor het Verkochte. Het feit dat Verkoper de ten tijde van de levering reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van het Verkochte aan Koper levert, leidt niet tot enige aansprakelijkheid van Verkoper voor de door de Aannemer uitgevoerde werkzaamheden. De Aannemer is op de voet van het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst jegens de Koper aansprakelijk voor de werkzaamheden van de Aannemer die verband houden met de ten tijde van de levering vervallen termijnen van*

de aanneemsom. Koper zal zich jegens Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Anti-speculatiebeding

- 5. In artikel 23 van de Koopakte Parkeerplaats is nog het volgende anti-speculatiebeding opgenomen, woordelijk luidende:

"Koper is niet toegestaan (a) het Verkochte vóór oplevering door te verkopen en/of (b) de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde over te dragen, tenzij door Koper hiertoe schriftelijk een verzoek is ingediend bij Verkoper en deze schriftelijk bevestigd heeft hiermee akkoord te gaan, onder vermelding van de eventuele voorwaarden die aan het akkoord worden verbonden. Indien het Verkochte wordt doorverkocht dan wel de rechten en plichten uit deze overeenkomst zonder de vorenbedoelde toestemming van Verkoper aan een derde worden overgedragen en deze overdracht vindt plaats vóórdat de middels de onderhavige overeenkomst Verkochte woning is voltooid, verbeurt Koper zonder gerechtelijke tussenkomst aan Verkoper een direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs."

- 5/6. ● **[ingeval alleen Woning]** Partijen bevestigen hierbij het hiervoor sub 5 bedoelde beding.

- **[ingeval Woning en Parkeerplaats]** Partijen bevestigen hierbij de hiervoor in sub ● 5 en ● 6 bedoelde bedingen.

Vrijwaring realisatie

- 7/8. ● **[ingeval Woning en Parkeerplaats]** Voorts is in artikel 21 van de Koopakte Woning en artikel 25 van de Koopakte Parkeerplaats nog het volgende vrijwaringsbeding opgenomen, woordelijk luidende:

"Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde of die verband houden met de op het Verkochte te realiseren woning/appartement. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructierisico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen."

- 7/8. **[ingeval alleen Woning]** Voorts is in artikel 21 van de Koopakte is nog het volgende vrijwaringsbeding opgenomen, woordelijk luidende:

"Onverminderd hetgeen in deze overeenkomst is bepaald ten aanzien van het Verkochte zal Koper zich jegens Verkoper onthouden van alle aanspraken uit welke hoofde of die verband houden met de op het Verkochte te realiseren woning. Verkoper draagt ter zake geen ontwerprisico, constructie risico of uitvoeringsrisico. Verkoper is jegens Koper niet gehouden de uit de Aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen."

●8/9. Partijen bevestigen hierbij het hiervoor sub ●7/8 bedoelde beding.

Artikel 16.

Energielabel.

Ter zake de bouw van Verkochte Woning is bij de aanvraag van de betreffende omgevingsvergunning een berekening of een gewaarmerkt afschrift van die berekening gevoegd, waaruit blijkt dat de Verkochte Woning is casu quo wordt gebouwd met inachtneming van een energieprestatiecoëfficiënt als bedoeld in het Bouwbesluit (2003). Ter zake van de Verkochte Woning is thans geen energielabel beschikbaar, deze zal bij oplevering door de Ondernemer worden aangevraagd en aan Koper overhandigd.

Ten gevolge van het vorenstaande is Verkoper niet gehouden een afzonderlijk energieprestatiecertificaat op te doen maken en aan Koper te doen overhandigen.

Artikel 17.

Verklaring VvE's.

1. Voorts heeft koper ten behoeve van VvE Parkeren eenhonderd euro (EUR 100,00) voldaan op de Kwaliteitsrekening en door de Notaris, welk bedrag zal worden voldaan aan de beheerder van VvE Parkeren zodra die beheerder het rekeningnummer van VvE Parkeren aan de Notaris kenbaar heeft gemaakt.
2. Bedoelde bedragen zijn ter dekking van de aanvangs- en opstartkosten van de betreffende vereniging. Bedoeld bedrag komt niet in aanmerking voor verrekening met eventueel later door de betreffende vereniging vast te stellen voorschotbijdragen.
3. Gelet op het vorenstaande verklaren Partijen jegens elkaar en jegens de Notaris ermee in te stemmen dat de VvE's niet de in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring(en) afgeven.

Artikel 18.

Positie Notaris.

1. Partijen verklaren zich ervan bewust te zijn dat de Notaris (mede) optreedt als de juridisch adviseur van Verkoper.
2. Onder verwijzing naar de op een (kandidaat-)notaris van toepassing zijnde bepalingen van de "Verordening beroeps- en gedragsregels 2011", vastgesteld door de ledenraad van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie KNB, verklaren Partijen uitdrukkelijk in te stemmen met het feit dat de Notaris optreedt als partijadviseur van Verkoper, de Notaris de Akte heeft opgesteld en de Notaris de Akte passeert en Verkoper kan worden bijgestaan door de Notaris en/of de overige aan BarentsKrans verbonden kandidaat-notarissen en/of advocaten, in alle gevallen die betrekking hebben op de Akte en/of alle potentiële geschillen die daaruit kunnen voortvloeien.

Artikel 19.

Woonplaatskeuze.

Partijen verklaarden dat zij voor de uitvoering van de Akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting en de kwalitatieve verplichting, woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de Akte, thans aan het adres: 2514 EA 's-Gravenhage, Lange Voorhout 3.

Artikel 20.

Diversen.

1. Op het bepaalde in de Akte is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Is of wordt het bepaalde in de Akte gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de Akte, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

Artikel 21.

Volmacht●en.

1. Van de volmachtverlening door Koper blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, welke als BIJLAGE aan de Akte is gehecht.
- 2. Van de volmachtverlening door Verkoper blijkt uit een (1) onderhandse akte van volmacht, welke als BIJLAGE aan de Akte is gehecht.

Slot.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben zij verklaard tijdig voor het verlijden van die inhoud te hebben kunnen kennisnemen, daarop een toelichting te hebben gekregen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Tenslotte is deze akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om