



|   |  |
|---|--|
| <b>Drost Juten<br/>Notarissen</b><br>Nassauplein 36<br>2585 ED 's-Gravenhage<br>070-3425100<br>070-3562738<br>info@drostjuten.nl<br>www.drostjuten.nl | <b>CONCEPT</b><br><br>Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen. |
| Versiedatum:<br>6 juli 2017   |  |

Zaaknummer: \*\avs

### LEVERING

Op \* verschenen voor mij, mr. Germaine Andrette Margot von Bannisseht, notaris \_\_\_\_\_  
gevestigd te 's-Gravenhage: \_\_\_\_\_

1. \* \_\_\_\_\_

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Hoevelaken (gemeente Nijkerk) (feitelijk adres: Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ Hoevelaken, — gemeente Nijkerk, postadres: Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken) gevestigde \_\_\_\_\_ besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het \_\_\_\_\_ handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer \_\_\_\_\_ 08013158,

**BPD Ontwikkeling B.V., hierna ook te noemen: "de verkoper en/of BPD";** \_\_\_\_\_

2. \* \_\_\_\_\_

**hierna \*tezamen genoemd: koper.** \_\_\_\_\_

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende: \_\_\_\_\_

Verkoper heeft blijkens een met koper schriftelijk aangegane koopovereenkomst de \_\_\_\_\_ dato \*, hierna te noemen: **de koopovereenkomst**, aan koper verkocht, die verklaarde van verkoper te hebben gekocht, de na te melden registergoed. \_\_\_\_\_

Koper is tevens met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: \* een \_\_\_\_\_ schriftelijk aangegane aanneemovereenkomst overeengekomen, hierna te noemen: **de aanneemovereenkomst.** \_\_\_\_\_

Verkoper heeft blijkens een met koper schriftelijk aangegane \_\_\_\_\_ koop-/aannemingsovereenkomst hierna te noemen: **de overeenkomst**, de dato \* aan koper verkocht, die verklaarde van verkoper te hebben gekocht, de na te melden \_\_\_\_\_ registergoed. \_\_\_\_\_

Van de overeenkomsten blijkt uit \*twee onderhandse akten, die zijn overgelegd aan \_\_\_\_\_ mij, notaris. \_\_\_\_\_

De bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is verstreken. —

Op grond en ter uitvoering van de overeenkomst, verklaarde verkoper bij deze in \_\_\_\_\_ eigendom te leveren aan koper, die verklaarde bij deze in eigendom te aanvaarden, — \*ieder voor een gelijk deel: \_\_\_\_\_

**Registergoederen** \_\_\_\_\_

\*



bij deze overdracht zijn percelen betrokken waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte zijn toegekend. De verificatiekosten zijn reeds \_\_\_\_\_ getarifeerd; \_\_\_\_\_

van welk recht van erfpacht de canon eeuwigdurend is afgekocht; \_\_\_\_\_

**hierna ook te noemen het verkochte;** \_\_\_\_\_

door de koper te doen gebruiken als bouwgrond, bestemd voor de bouw van een \_\_\_\_\_ eengezinswoning met parkeerplaatsen en verder toebehoren. Ten aanzien van dit \_\_\_\_\_ gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld, dat hem niet bekend is, dat dit \_\_\_\_\_ gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. \_\_\_\_\_

### **Koopprijs**

De tussen de koper en verkoper overeengekomen koopprijs van het verkochte \_\_\_\_\_ bedraagt \*, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting. \_\_\_\_\_

De totale aanneemsom voor de bouw van de woning bedraagt \*, inclusief een en \_\_\_\_\_ twintig procent (21 %) omzetbelasting. \_\_\_\_\_

Conform het gestelde in de koop- en aanneemovereenkomst zal de aannemer de tot \_\_\_\_\_ vandaag vervallen termijnen van de aanneemsom bij de verkoper in rekening brengen, waarna de verkoper deze termijn(en) bij de koper in rekening zal brengen. Aldus \_\_\_\_\_ voldoet de koper de koopprijs en de per vandaag vervallen termijn(en) van de \_\_\_\_\_ aanneemsom aan de verkoper. \_\_\_\_\_

De totale koopprijs van het verkochte, de per heden vervallen termijn(en) van de \_\_\_\_\_ aanneemsom en de eventueel over die bedragen verschuldigde rentevergoeding, zijn \_\_\_\_\_ door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. \_\_\_\_\_

Betaling aan de verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag \_\_\_\_\_ overeenkomstig deze akte zeker is. \_\_\_\_\_

### **Kwitantie**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van al het door de koper aan hem \_\_\_\_\_ verschuldigde, zoals hiervoor in deze akte omschreven. \_\_\_\_\_

### **Voorafgaande verkrijging/aankomstitel**

Het verkochte is door de BPD Ontwikkeling B.V. in eigendom verkregen: \_\_\_\_\_

- deels bij onderhandse akte van economische eigendomsoverdracht houdende \_\_\_\_\_ kwijting voor de koopsom de dato achttien december tweeduizend dertien; \_\_\_\_\_
- deels bij akte vestiging recht van erfpacht, op twintig december tweeduizend \_\_\_\_\_ dertien voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, verleden, \_\_\_\_\_ waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig december tweeduizend dertien in Onroerende Zaken Hyp4. in deel 63735 nummer 14; \_\_\_\_\_
- deels bij akte verticale splitsing en bestemmingswijziging op \* voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te 's-Gravenhage, verleden, waarvan een afschrift is \_\_\_\_\_ ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare \_\_\_\_\_ registers op \* in Onroerende Zaken Hyp4. in deel \* nummer \*. \_\_\_\_\_

Bij akte van statutenwijziging de dato een en dertig december tweeduizend veertien is \_\_\_\_\_ de naam van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwfonds \_\_\_\_\_ Ontwikkeling B.V., gewijzigd in de besloten vennootschap met beperkte \_\_\_\_\_ aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., gevestigd te Hoevelaken, gemeente Nijkerk. De comparanten verklaarden, dat gemelde overeenkomst voorts is aangegaan onder \_\_\_\_\_ de navolgende: \_\_\_\_\_

### **Bepalingen en bedingen**



## **Omzetbelasting/kosten akte van levering**

### **Artikel 1**

1. Terzake van de levering is geen overdrachtsbelasting, maar omzetbelasting verschuldigd.
2. Alle rechten en kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht zijn voor rekening van verkoper.

## **Leveringsverplichting, juridische en feitelijke levering**

### **Artikel 2**

1. Verkoper verklaart dat het verkochte:
  - a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
  - b. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens krachtens wet, bestemming of bestaande erfdienstbaarheden, anders dan de hierna vermelde;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan de hierna vermelde;
  - d. niet belast is met bijzondere verplichtingen wegens andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan de hierna vermelde.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist is of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt ten tijde van de aflevering aanvaard, geheel ontruimd, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.

## **Tijdstip feitelijke levering, baten, lasten, risico**

### **Artikel 3**

De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vind plaats onmiddellijk na ondertekening van deze akte.

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede zijn de lasten voor zijn rekening en draag hij het risico van het verkochte.

## **Garanties van verkoper**

### **Artikel 4**

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. hij is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van huur en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg ontruimd en ongevorderd en niet in gebruik bij derden;
- c. voor hem bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

## **Bijzondere bepalingen/kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden**

### **Artikel 5**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. gemelde akte van vestiging recht van erfpacht, waarin woordelijk staat vermeld:

### **Begin citaat**

- *dat de vestiging van het recht van erfpacht is geschied:*
- A. *eeuwigdurend en gerekend te zijn ingegaan op heden.*
- B. 1. *Tegen een jaarlijkse canon bij aanvang van het recht van erfpacht van twintig*



- duizend vijf honderd negentig euro en vijf en dertig eurocent (€ 20.590,35), —  
welke canon is berekend naar een grondwaarde van vijf miljoen vijf honderd —  
dertien duizend zes honderd vijf en zestig euro (€ 5.513.665,00), (exclusief —  
omzetbelasting) en een canonpercentage van drie drie/tiende procent (3,3 %).  
De canon is in zijn geheel voor de gehele duur van het recht van erfpacht —  
afgekocht door betaling van gemelde grondprijs ad vijf miljoen vijf honderd —  
dertien duizend zes honderd vijf en zestig euro (€ 5.513.665,00) (exclusief —  
omzetbelasting);
2. de beheerkosten zijn geheel afgekocht voor de duur van het recht van —  
erfpacht door betaling aan de gemeente 's-Gravenhage van een bedrag van —  
twee honderd vijf euro (€ 205,00)
- C. Onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der —  
gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993/2008 (AB 1986, herz. 1993/2008),  
hierna ook aan te duiden als AB 1986, herz. 1993/2008. Op deze uitgifte in erfpacht  
is artikel 22.2 niet van toepassing.
- D. Onder de navolgende:

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

### **Artikel 1**

#### **Bestemming en gebruik**

1. De grond is bestemd voor bebouwing met ten hoogste één honderd twaalf (112) —  
eengezinswoningen in de koopsector, één en ander met daarbij behorende —  
bijgebouwen, parkeervoorzieningen, bergingen, carports en tuinen.
2. De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de —  
bestemming zoals aangegeven in lid 1 van dit artikel.

### **Artikel 2**

#### **Aanvang en voltooiing bouw**

1. Binnen acht en veertig (48) maanden na het bruikbaar worden van de —  
omgevingsvergunning moet met de bouw op de grond een aanvang zijn gemaakt.
2. Uiterlijk zestig (60) maanden na aanvang van de bouw moeten de op de grond te —  
stichten opstallen overeenkomstig de omgevingsvergunning voor gebruik gereed —  
zijn en dient de erfpachter het onbebouwd blijvende gedeelte van de grond —  
overeenkomstig de in de akte aangegeven bestemming in te richten en ingericht te  
houden.

### **Artikel 3**

#### **Bodemonderzoek**

1. In relatie tot het beoogde gebruik zoals omschreven in artikel 1 is —  
bodemonderzoek verricht.  
De onderzoeksresultaten daarvan zijn neergelegd in een —  
bodemgeschiktheidsverklaring de dato zeven en twintig mei tweeduizend dertien, —  
waarvan een exemplaar aan de akte van vestiging wordt gehecht.
2. De bodemgeschiktheidsverklaring de dato zeven en twintig mei tweeduizend —  
dertien geeft aan dat de grond geschikt is voor het in artikel 1 omschreven —  
beoogde gebruik.
3. Door ondertekening van de akte van vestiging verklaart de erfpachter uitdrukkelijk  
bekend te zijn met de inhoud van de bodemgeschiktheidsverklaring de dato zeven  
en twintig mei tweeduizend dertien, zoals hiervoor genoemd in lid 1 van dit artikel —  
en de grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit te accepteren.

### **Artikel 4**



### **Verplichtingen inzake de bodem**

1. Erfpachter verklaart zich te zullen houden aan de in de bodemgeschiktheidsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.
2. 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 lid 1 van dit artikel aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen in de betreffende 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 vier duizend vijf honderd zeven en dertig euro en tachtig eurocent (€ 4.537,80) voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals genoemd in artikel 24.1. AB 1986, herz. 1993/2008, indien laatstgenoemde boete hoger is dan vier duizend vijf honderd zeven en dertig euro en tachtig eurocent (€ 4.537,80).
3. Ook het in lid 1 en 2 van dit artikel 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 recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht in de betreffende akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk recht worden opgenomen.

### **Artikel 5**

#### **Bruggenhoofd/Frontmuur**

De erfpachter heeft de verplichting te dulden dat een bruggenhoofd wordt aangebracht, gehouden en onderhouden, welke Burgemeester en Wethouders van Den Haag nodig zullen beoordelen. De erfpachter heeft tevens te dulden dat onderhoud kan worden verricht aan de watergang. Deze kwalitatieve verplichting geldt voor de bouwkavels en dient als een kwalitatieve verplichting in de zin van het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek in de akte van vestiging van het recht van erfpacht te worden opgenomen.

### **Artikel 6**

#### **Parkeren**

De op de uitgegeven grond gerealiseerde parkeerplaatsen dienen door de erfpachter als zodanig gebruikt, onderhouden en beheerd te worden.

### **Artikel 7**

#### **Oeverbescherming**

Het op de uitgiftetekening als "oeverbescherming" aangegeven deel van de grond dient door en voor rekening van de erfpachter zodanig te worden onderhouden en zo nodig te worden vernieuwd, dat de oeverbescherming, zoals deze ten tijde van de uitgifte van de grond is aangelegd en ingericht, geen wijziging ondergaat. Het is niet toegestaan op de oeverbescherming constructies aan te brengen anders dan ten tijde van de oplevering van de woning.

### **Artikel 8**

#### **Oeverzone**

Het op de uitgiftetekening als oeverzone aangegeven deel van de grond dient door de erfpachter zodanig te worden ingericht en onderhouden, dat deze oeverzone zoals dat ten tijde van de oplevering van de woning is aangelegd en derhalve geen wijziging ondergaat.

### **Artikel 9**





### **Kleurstelling woningen**

De erfpachter is verplicht de kleurstelling van de woningen in stand te houden overeenkomstig de kleurstelling na oplevering van de woningen.

### **Artikel 10**

#### **Boetebeding**

In geval van overtreding van het bepaalde in de hiervoor vermelde artikelen 5 tot en met 9 is de erfpachter per geval een opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd aan de Gemeente, voor iedere maand dat erfpachter verzuimt de oorspronkelijke situatie te herstellen, echter niet eerder dan dat de erfpachter hiertoe schriftelijk is gesommeerd.

### **Artikel 11**

#### **Kabels en leidingen**

1. In de grond bevinden zich kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen samen hierna te noemen: "de nutsbedrijven". De stroken grond waarin de kabels en leidingen zijn gelegen, zijn op de uitgiftetekening bij benadering aangegeven. Voor de kabels en leidingen gelden de volgende bepalingen:
  - a. de nutsbedrijven zijn gerechtigd te allen tijde gebruik te maken of te doen maken van de strokengrond voor het aanleggen, in stand houden, onderzoeken, vervangen en verwijderen van de kabels en leidingen met toebehoren;
  - b. de nutsbedrijven zijn tevens gerechtigd om gebruik te maken of te doen maken van gebied buiten de hiervoor bedoelde stroken, indien dit voor de toegankelijkheid en het uitvoeren van werkzaamheden noodzakelijk is;
  - c. indien hiervoor voorwerpen dienen 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, zullen de nutsbedrijven de rechten genoemd sub a, b en c, uitoefenen in overleg met de erfpachter;
  - e. de nutsbedrijven zijn 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 oorspronkelijk 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 hun rechten zullen de nutsbedrijven zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de erfpachter.
2. De erfpachter zal geen handelingen verrichten of doen verrichten waardoor:
  - a. de in de stroken grond aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven 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 de nutsbedrijven zou kunnen worden belemmerd.



3. De erfpachter zal binnen de stroken grond zonder schriftelijke toestemming van de nutsbedrijven:
  - 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 de — nutsbedrijven 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. —
4. Indien de erfpachter, ook na aangetekende ingebrekestelling, nalatig blijft in de — nakoming van de in lid 11.2 en 11.3 omschreven verplichtingen, zijn de — nutsbedrijven bevoegd om, onverminderd het bepaalde in lid 11.1, na de in de — ingebrekestelling te noemen termijn, op kosten van de erfpachter, extra — maatregelen te nemen, die naar het oordeel van één of meer van de nutsbedrijven om reden van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van hun — rechten redelijkerwijs noodzakelijk zijn. —
5. Voor schade aan kabels, leidingen en toebehoren is de erfpachter slechts — aansprakelijk indien hem opzet of bewuste roekeloosheid kan worden verweten. — De nutsbedrijven vrijwaren de erfpachter voor aanspraken van derden — voortvloeiende uit bedoelde schade, tenzij deze is veroorzaakt door opzet of — bewuste roekeloosheid van de erfpachter. —
6. Bij verkoop, verhuur en/of anderszins in gebruik afstaan van de in lid 11.1. — genoemde stroken grond, of gedeelten daarvan, staat de erfpachter er voor in, dat de nieuwe erfpachter de verplichtingen uit artikel 11. van deze overeenkomst — overneemt en naleeft. —
7. De nutsbedrijven zullen hun rechten en verplichtingen kunnen overdragen aan — derden. —
8. De nutsbedrijven kunnen op verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van — één of meer van de verplichtingen hiervoor onder lid 11.1 tot en met 11.7 — opgenomen. —
9. De nutsbedrijven vergoeden - met inachtneming van het gestelde in artikel 11 lid 1, sub f - aan de erfpachter de schade, die door hem wordt geleden als gevolg van — door of vanwege de door de nutsbedrijven uitgevoerde werkzaamheden. —

#### **Artikel 12**

##### **Kwalitatieve verplichting, kettingbeding**

1. Het in de Bijzondere Voorwaarden van deze uitgifte-overeenkomst 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 grond zullen verkrijgen, mede gebonden — zullen zijn. De gemeente zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, — Burgerlijk Wetboek in de Akte van levering woonplaats kiezen ten kantore van de — Notaris. —
2. Voor zover het in het eerste lid van dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve — verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan — worden, is erfpachter verplicht het hiervoor in lid 1 bepaalde bij iedere overdracht —



of overgang (geheel of gedeeltelijk) van de grond uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de gemeente te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van de grond uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de gemeente aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente verschuldigde direct opeisbare boete van ten hoogste één honderd duizend euro (€ 100.000,00), prijspeil 2008.

3. Indien door erfpachter (dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel) het bepaalde in artikel 12.1. niet wordt nageleefd is de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) voor elke dag dat het bepaalde in artikel 12.1 niet wordt nageleefd, waarbij een gedeelte van een dag voor een hele dag wordt gerekend, onverminderd de overige rechten van de gemeente ter zake van het verzuim.

#### **Vestiging kwalitatieve verplichting**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden voorts mede ter uitvoering van het in artikel 12 bepaalde een overeenkomst te zijn aangegaan tot het vestigen om niet van de aldaar onder de punten 5, 7, 8 en 9 gemelde kwalitatieve verplichtingen.

Bovenvermelde verplichtingen zullen overgaan op degene die voormeld(e) registergoed(eren) of een aandeel daarin zullen verkrijgen. Medegebonden zullen zijn degenen die van een rechthebbende(n) een recht van gebruik van voormeld(e) registergoed(eren) of een aandeel daarin zullen verkrijgen.

De verschenen persoon sub 2, handelend als gemeld, verklaarde de vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen aan te nemen.

Gemeld recht van erfpacht (de percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AX nummers 8743 en 8744) zijn belast met met twee (2) zakelijke rechten als bedoeld in art.5, lid 3, onder B. van de Belemmeringen Wet Privaatrecht en wel een gedeelte van deze percelen, welke zakelijke rechten zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers respectievelijk te Rijswijk en 's-Gravenhage ten behoeve van de Gemeente 's-Gravenhage, in deel 4580 nummer 21 en 6866 nummer 65.

#### **Einde citaat**

B. gemelde akte van verticale splitsing en bestemmingswijziging, waarin woordelijk staat vermeld:

#### **Begin citaat**

\*

#### **"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

De verschenen persoon sub 2, handelend als gemeld, verklaart bij deze te vestigen om niet de navolgende erfdienstbaarheden onder de opschortende voorwaarde dat het heersende erf en de dienende erven aan verschillende gerechtigden (eigenaren) zullen toebehoren:

#### **Artikel 1**

##### **Erfafscheiding/tuinmuren**

1. De erfpachter casu quo de gezamenlijke erfpachters zijn verplicht de op zijn/haar erfgrans aangelegde erfafscheiding casu quo haag, casu quo tuinmuren al dan





- niet met haag, casu quo gaashekwerk met begroeiing, conform aangehechte situatietekening de dato twaalf juni tweeduizend zeventien in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.
2. Het is de erfpachter casu quo de gezamenlijke erfpachters niet toegestaan deze erfafscheiding casu quo haag, casu quo tuinmuren al dan niet met haag, casu quo gaashekwerk met begroeiing te vervangen door andere erfafscheidingen.
  3. De erfpachter casu quo de gezamenlijke erfpachters zijn verplicht de erfafscheiding casu quo haag, casu quo tuinmuren al dan niet met haag, casu quo gaashekwerk met begroeiing, conform aangehechte situatietekening de dato twaalf juni tweeduizend zeventien in stand te houden na oplevering van de woningen casu quo parkeerplaatsen.

### **Artikel 3**

#### **Taluds**

1. Het op de aangehechte situatietekening de dato twaalf juni tweeduizend zeventien als voor talud bestemd aangegeven deel van de grond dient door de erfpachter zodanig te worden ingericht en onderhouden, dat het talud zoals dat ten tijde van de oplevering van de woning - eventueel voorzien van een vlonder casu quo tuinhuisje - is aangelegd, geen wijziging ondergaat.
2. Op dit talud mag geen enkel bouwwerk, in welke zin dan ook - behoudens de in het vorige lid bedoelde mogelijke vlonder casu quo tuinhuisje - worden opgericht.

### **Artikel 4**

#### **Beschoeiingen**

1. Het onderhoud van de op de situatietekening de dato twaalf juni tweeduizend zeventien aangegeven beschoeiingen en het gedeelte van het betrokken openbare water dient te geschieden door en voor rekening van de erfpachter.
2. De erfpachter moet gedogen, dat de gemeente, met uitsluiting van de erfpachter, op de meest volstrekte wijze zal beschikken over het openbare water. Het hiervoor in dit gestelde houdt in de bevoegdheid voor de gemeente om aldaar alle werkzaamheden te verrichten welke burgemeester en wethouders nodig achten voor de instandhouding van het openbare water. Bij de uitvoering van haar bevoegdheid zal de gemeente zoveel mogelijk met de belangen van de erfpachter rekening houden.
3. Na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden zal de gemeente zoveel mogelijk de voor de uitvoering bestaande toestand herstellen.
4. De aanleg van het openbare water zal door en voor rekening van de gemeente worden uitgevoerd.
5. Het is de erfpachter niet toegestaan op de beschoeiingen een bouwwerk, in welke zin dan ook, op te richten.
6. Bij overtreding van het bepaalde in lid 2 van dit artikel is de erfpachter een direct opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd, boven de boete genoemd in artikel 24.1 van de AB 1986, herz. 1993."

#### **Einde citaat**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Behoudens de publiekrechtelijke beperkingen waarvan in de voorgaande artikelen



melding is gemaakt, verklaart verkoper dat hem geen publiekrechtelijke beperkingen — bekend zijn, zoals bedoeld in de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen — onroerende zaken. —

Partijen verklaarden voorts dat de tussen verkoper en koper gesloten — koopovereenkomst is aangegaan onder de Algemene Voorwaarden zoals deze zijn — opgenomen in een akte op \* verleden voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris te — 's-Gravenhage, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor — het Kadaster en de Openbare Registers op \* in Onroerende Zaken Hyp4. in deel \* — nummer \*. —

### **Vestiging kwalitatieve verplichtingen en erfdiensbaarheden**

#### **Artikel 6**

Op grond en ter uitvoering van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en gelet op het bepaalde in de Algemene Voorwaarden worden bij deze voorbehouden en — verleend en zullen door de inschrijving van het afschrift dezer akte ten kantore van de — Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Onroerende Zaken Hyp4. — worden gevestigd voor wat betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente — 's-Gravenhage, sectie AX nummers: —

\*- \*, voor wat betreft de bouwkavels 1 tot en met 14; —

- \*, voor wat betreft de bouwkavels 15 tot en met 16. —

### **De navolgende in gemelde akte van Algemene Voorwaarden opgenomen**

#### **kwalitatieve verplichtingen en erfdiensbaarheden, te weten:**

##### **een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek**

Inhoudende de verplichting om te dulden dat op, in, aan en/of boven alle bouwkavels — en de daarop te stichten opstallen voor openbare doeleinden worden aangebracht — onderhouden en zonodig vernieuwd, draden, kabels, leidingen en dergelijke, welke — burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage nodig zullen oordelen. —

De navolgende erfdiensbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van alle — bouwkavels: —

al zodanige erfdiensbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen met de — daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, — blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard — meerwerkopties tijdens de bouw of de uitvoering van deze standaard meerwerkopties — aangebracht na de oplevering, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse — leidingen, kabels ten behoeve van telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, — gootwater en fecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, — inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod — om te bouwen of verbouwen, terwijl deze erfdiensbaarheden niet geacht worden te zijn — verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of — bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt: —

#### **1. de erfdiensbaarheden van licht en uitzicht:**

inhoudende de verplichting te dulden, dat de op het heersend erf te bouwen — opstallen ramen en lichten hebben op een kortere afstand van het dienend erf dan — in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde — beperkingen geldt; —

#### **2. de erfdiensbaarheid van in- en overbouw:**

inhoudende de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van — het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel op het — heersend erf te bouwen woning, garage casu quo berging 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 leidingen \_\_\_\_\_ gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht; \_\_\_\_\_
3. **de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering:** \_\_\_\_\_ inhoudende de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers \_\_\_\_\_ enzovoort van de op het heersende erf staande opstallen in het dienend erf zijn aangebracht; \_\_\_\_\_
4. **de erfdienstbaarheid afvoer regenwater en drop:** \_\_\_\_\_ overeenkomstig de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, tevens inhoudende de verplichting om het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woning te ontvangen. \_\_\_\_\_ Een en ander onder de verplichting voor de eigenaren die van gemeenschappelijk werken gebruik maken, deze werken te onderhouden en zonodig te vernieuwen. \_\_\_\_\_
5. **een erfdienstbaarheid van nutsvoorzieningen** \_\_\_\_\_ inhoudende de verplichting tot het dulden van het aanleggen, hebben, \_\_\_\_\_ onderhouden en vervangen van nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, gas, water, \_\_\_\_\_ riolering, centrale antenne-inrichting, openbare verlichting en dergelijke op of in het dienend erf danwel aan de op het dienend erf op te richten opstallen, conform het - geprojecteerde plan. \_\_\_\_\_
6. **over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende** \_\_\_\_\_ **bouwkavels:** \_\_\_\_\_
- 1 tot en met 14, \_\_\_\_\_ welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente \_\_\_\_\_ 's-Gravenhage, sectie AX nummers \*, waaraan door het Kadaster een \_\_\_\_\_ voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; \_\_\_\_\_
  - 15 en 16, \_\_\_\_\_ welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente \_\_\_\_\_ 's-Gravenhage, sectie AX nummers \*, waaraan door het Kadaster een \_\_\_\_\_ voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; \_\_\_\_\_
- erfdienstbaarheid van drainage:** \_\_\_\_\_ inhoudende de verplichting tot het dulden dat in het dienend erf een \_\_\_\_\_ drainageleiding met bijbehorende doorspoelputten wordt aangelegd, gehouden, \_\_\_\_\_ onderhouden en vervangen. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de \_\_\_\_\_ verplichting voor de eigenaren van de dienende erven tot onderhoud van deze \_\_\_\_\_ leiding, welk onderhoud voor gezamenlijke rekening zal worden verricht. \_\_\_\_\_ Handelingen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de leiding kunnen \_\_\_\_\_ plaatsvinden indien daartoe besloten is door een meerderheid van de eigenaren, \_\_\_\_\_ onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar. \_\_\_\_\_
7. **over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende** \_\_\_\_\_ **bouwkavels:** \_\_\_\_\_
- 2 tot en met 7, \_\_\_\_\_ welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente \_\_\_\_\_ 's-Gravenhage, sectie AX nummers \*, waaraan door het Kadaster een \_\_\_\_\_ voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; \_\_\_\_\_
  - 9 en 10 \_\_\_\_\_



welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente \_\_\_\_\_  
's-Gravenhage, sectie AX nummers \*, waaraan door het Kadaster een \_\_\_\_\_  
voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; \_\_\_\_\_

- 12 en 13, \_\_\_\_\_

welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente \_\_\_\_\_  
's-Gravenhage, sectie AX nummers \*, waaraan door het Kadaster een \_\_\_\_\_  
voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; \_\_\_\_\_

- 15 en 16, \_\_\_\_\_

welke bouwkavels deel uitmaken van het kadastrale perceel gemeente \_\_\_\_\_  
's-Gravenhage, sectie AX nummers \*, waaraan door het Kadaster een \_\_\_\_\_  
voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend; \_\_\_\_\_

A. **de erfdiensbaarheid van overbouw** \_\_\_\_\_

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden  
dat bij de uitvoering van de standaard , dan wel optionele uitbouw op het \_\_\_\_\_  
heersend erf, de scheidsmuur gedeeltelijk op het dienend erf wordt gebouwd,  
onder de volgende bepalingen: \_\_\_\_\_

1. De kosten van de bouw en het onderhoud van de muur komen voor \_\_\_\_\_  
rekening van de eigenaar van het heersend erf. \_\_\_\_\_
2. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om op zijn kosten op het \_\_\_\_\_  
dienend erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de \_\_\_\_\_  
erfdienstbaarheid noodzakelijk is, echter slechts na voorafgaande \_\_\_\_\_  
mededeling aan de eigenaar van het dienend erf en slechts op tijdstippen  
in nader overleg met de eigenaar van het dienend erf overeen te komen \_\_\_\_\_  
en op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. \_\_\_\_\_
3. De eigenaar van het heersend erf is verplicht het door hem op het \_\_\_\_\_  
dienend erf aangebrachte te onderhouden, voorzover dit in het belang \_\_\_\_\_  
van het dienend erf nodig is, teneinde schade of hinder voor het dienend \_\_\_\_\_  
erf te voorkomen; de eigenaar van het heersend erf is slechts bevoegd \_\_\_\_\_  
het aangebrachte weg te nemen met toestemming van de eigenaar van \_\_\_\_\_  
het dienend erf. \_\_\_\_\_
4. De eigenaar van het dienend erf heeft het recht van gebruik van de \_\_\_\_\_  
aangebrachte muur op grond van na te omschrijven erfdienstbaarheid van  
inbalking. \_\_\_\_\_

B. **de erfdiensbaarheid van inbalking** \_\_\_\_\_

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het erf die de hiervoor sub A  
bedoelde muur heeft geplaatst (hierna te noemen: het dienend erf) om te \_\_\_\_\_  
dulden dat de eigenaar van de kavel waarop de vorenbedoelde muur mede is  
geplaatst (hierna te noemen: het heersend erf) vorenbedoelde muur gebruikt \_\_\_\_\_  
voor de bevestiging en/of inankering van balken, palen, ankers en andere \_\_\_\_\_  
werken, mits hij aan de muur en aan de daaraan verbonden werken geen \_\_\_\_\_  
nadeel toebrengt en voorts onder de volgende bepalingen: \_\_\_\_\_

1. De kosten van het aangebrachte zijn voor rekening van de eigenaar van \_\_\_\_\_  
het heersend erf. \_\_\_\_\_
2. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om op zijn kosten op het \_\_\_\_\_  
dienend erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de onderhavige  
erfdienstbaarheid noodzakelijk is, echter slechts na voorafgaande \_\_\_\_\_  
mededeling aan de eigenaar van het dienend erf en slechts op tijdstippen



- in nader overleg met de eigenaar van het dienend erf overeen te komen —  
en op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. —
3. De eigenaar van het heersend erf is verplicht het op, aan of in de muur —  
door hem aangebrachte te onderhouden, voorzover dit in het belang van —  
het dienend erf nodig is, teneinde schade of hinder voor het dienend erf te —  
voorkomen; de eigenaar van het heersend erf is bevoegd het \_\_\_\_\_  
aangebrachte weg te nemen, mits hij de betreffende muur in de oude \_\_\_\_\_  
toestand terugbrengt. \_\_\_\_\_
  4. De eigenaar van het dienend erf heeft geen recht van gebruik van \_\_\_\_\_  
hetgeen de eigenaar van het heersend erf op, aan of in de betreffende \_\_\_\_\_  
muur rechtmatig heeft aangebracht. \_\_\_\_\_
- C. In afwijking van het sub A.1 bepaalde komen de kosten van onderhoud en/of —  
vernieuwing van de sub A bedoelde muur voor rekening van de eigenaren van —  
het heersend en dienend erf gezamenlijk, vanaf het moment dat van de \_\_\_\_\_  
hiervoor sub B omschreven erfdienstbaarheid gebruik wordt gemaakt. \_\_\_\_\_

De hiervoor onder punt 1 tot en met 7 vermelde Algemene Voorwaarden zullen in de —  
notariële akte van levering worden aangehaald als "Algemene Voorwaarden". \_\_\_\_\_  
Partijen verklaren de vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen en \_\_\_\_\_  
erfdienstbaarheden aan te nemen. \_\_\_\_\_

#### **Volmacht erfdienstbaarheden**

##### **Artikel 7**

Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder die bij het gebruik van de \_\_\_\_\_  
volmacht werkzaam is ten kantore van Drost Juten Notarissen te 's-Gravenhage, om bij \_\_\_\_\_  
een latere akte indien en voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband \_\_\_\_\_  
met de ligging van het verkochte ten opzichte van aangrenzende kavels over te gaan —  
tot vestiging en aanneming van erfdienstbaarheden zowel ten behoeve als ten laste \_\_\_\_\_  
van het bij deze akte verkochte en ten behoeve en ten laste van de aangrenzende \_\_\_\_\_  
percelen grond. \_\_\_\_\_

#### **Volmachtverlening rectificatie**

##### **Artikel 8**

Verkoper en koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder der notarissen —  
en medewerkers verbonden aan het kantoor van Drost Juten Notarissen, zowel aan \_\_\_\_\_  
hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om voor en namens verkoper en \_\_\_\_\_  
koper mede te werken aan: \_\_\_\_\_

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering; \_\_\_\_\_
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te \_\_\_\_\_  
verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte, \_\_\_\_\_  
doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete —  
dan wel foutieve kadastrale aanduiding en de daarbij behorende grootte van het \_\_\_\_\_  
verkochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke \_\_\_\_\_  
verschrijving heeft voorgedaan. \_\_\_\_\_

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen. \_\_\_\_\_

#### **Onderliggende koopovereenkomst**

##### **Artikel 9**

Partijen verklaarden uitdrukkelijk dat, voorzover niet in deze akte opgenomen of \_\_\_\_\_  
daarvan afgeweken, de bepalingen van de tussen verkoper en koper gesloten \_\_\_\_\_  
koopovereenkomst van volle kracht en waarde blijven. \_\_\_\_\_

Verkoper en koper verplichten zich over en weer ten opzichte van elkaar alle daaruit —





voortvloeiende verplichtingen stipt te zullen nakomen. \_\_\_\_\_

**Volmacht** \_\_\_\_\_

**Artikel 10** \_\_\_\_\_

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is —  
gehecht aan een akte van depot op \* verleden voor mr. G.A.M. von Bannisseht, notaris  
te 's-Gravenhage. \_\_\_\_\_

**\*VOLMACHT PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING** \_\_\_\_\_

De comparanten sub 2.a. en b. verklaarden elkaar over en weer volmacht te verlenen —  
tot het ondertekenen van het proces-verbaal van oplevering van de woning. \_\_\_\_\_

**Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten/ontbinding** \_\_\_\_\_

**Artikel 11** \_\_\_\_\_

De in genoemde koopovereenkomst en de in genoemde aanneemovereenkomst, en —  
koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen ontbindende en opschortende —  
voorwaarden zijn thans uitgewerkt. \_\_\_\_\_

Partijen kunnen zich niet op vorenbedoelde ontbindende of opschortende voorwaarden  
beroepen. \_\_\_\_\_

**Vrijstelling overdrachtsbelasting** \_\_\_\_\_

**Artikel 12** \_\_\_\_\_

Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van \_\_\_\_\_  
overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op  
belastingen van rechtsverkeer, aangezien terzake van de levering omzetbelasting is —  
verschuldigd en het registergoed niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. \_\_\_\_\_

**Fiscale verklaring** \_\_\_\_\_

**Artikel 13** \_\_\_\_\_

Koper verklaart op grond van deze akte van levering geen overdrachtsbelasting —  
verschuldigd te zijn. \_\_\_\_\_

**Woonplaatskeuze** \_\_\_\_\_

**Artikel 14** \_\_\_\_\_

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomsten, ook voor fiscale gevolgen, wordt  
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. \_\_\_\_\_

**Waarvan akte** is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte —  
vermeld. \_\_\_\_\_

De verschenen personen zijn mij, notaris bekend. \_\_\_\_\_

De 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, voor het —  
verlijden een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, 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 \_\_\_\_\_

