

Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

inzake herontwikkeling


WINKELCENTRUM DUINZIGT

Partijen:

GEMEENTE DEN HAAG

en

WP Retail Capital B.V. en WP Retail Development & Management B.V.



INHOUD

| | |
|--|----|
| 1. Definities..... | 5 |
| 2. Inhoud samenwerkingsovereenkomst | 8 |
| 3. Koopprijs | 8 |
| 4. Akte van Levering..... | 9 |
| 5. Kosten en belastingen..... | 11 |
| 6. Kosten Afdeling Geo-informatie & Erfpachtbedrijf | 11 |
| 7. Zekerheidstelling | 12 |
| 8. Bouwrijp maken | 13 |
| 9. Inrichtingsplan..... | 13 |
| 10. Openbare voorzieningen..... | 13 |
| 11. Nutsvoorzieningen..... | 13 |
| 12. Feitelijke levering van de Grond..... | 13 |
| 13. Juridische levering..... | 13 |
| 14. Opstalrecht parkeergarage en paviljoens..... | 15 |
| 15. Levering grond Ontwikkelaar - Gemeente..... | 15 |
| | 15 |
| 17. Duurzaamheid..... | 15 |
| 18. Publiekrechtelijke taken Gemeente | 16 |
| 19. Kosten..... | 16 |
| 20. Exploitatiebijdrage | 16 |
| 21. Planschade en nadeelcompensatie | 17 |
| 22. Exploitatieplan | 17 |
| 23. Betaling..... | 18 |
| 24. Bouwplicht..... | 18 |
| 25. Aanvraag omgevingsvergunning, aanvang en voltooiing bouw..... | 18 |
| 26. Bodemonderzoek..... | 18 |
| 27. Verplichting inzake de bodem | 18 |
| 28. Erfdienstbaarheden | 19 |
| 29. Kwalitatieve verplichtingen, kettingsbeding | 19 |
| | 20 |
| 31. HTM | 21 |
| 32. Expeditie..... | 21 |
| 33. Bereikbaarheid winkels en woningen tijdens de bouwwerkzaamheden | 21 |
| 34. BrancheAdviesCommissie | 21 |
| 35. Projectcommunicatie | 21 |
| 36. Opnaamstelling en hoofdelijke aansprakelijkheid | 22 |
| 37. Ontbindende voorwaarden..... | 22 |
| 38. Ontbinding van de Overeenkomst..... | 22 |
| 39. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)..... | 23 |
| 40. Totstandkomingsvereiste | 24 |
| 41. Divers..... | 24 |
| 42. Bijlagen..... | 24 |


 Paraaf Ontwikkelaar:

 Paraaf Gemeente:
 

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

- I. **Gemeente Den Haag**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd aan het Spui 70 te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur van de portefeuille Ontwikkeling en Realisatie van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, de heer H.G. Harms, op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet, daartoe aangewezen in een besluit van de burgemeester van Den Haag d.d. 18 juli 2014, kenmerk DSO/2014.759, ter uitvoering van het besluit van de directeur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling d.d. 6 juni 2018, kenmerk DSO_SO/2018.1458;

Partij sub I. hierna te noemen: "de Gemeente";

en

- II. a) **WP Retail Capital B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoor houdende aan de Kamillegaarde 5 te (2803 RP) Gouda, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54418585, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Holthuijsen Bouwadviesburo B.V., statutair gevestigd te Gouda en kantoor houdende aan de Kamillegaarde 5 te (2803 RP) Gouda, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60359110, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Holthuijsen Bouwadviesburo Holding B.V., statutair gevestigd te Gouda en kantoor houdende aan de Kamillegaarde 5 te (2803 RP) Gouda, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29032208, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.C. Holthuijsen;

en

- b) **WP Retail Development & Management B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoor houdende aan de Pedro de Medinalaan 1 te (1086 XK) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54418704, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

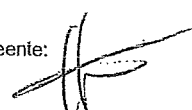
1.

[Redacted signature block 1]

2.

[Redacted signature block 2]

Paraaf Ontwikkelaar: 

Paraaf Gemeente: 

[REDACTED]


Partijen sub II. in de hiervoor vermelde hoedanigheid gezamenlijk hierna te noemen: "de Ontwikkelaar".


Partij sub I. (de Gemeente) en Partij sub II. (de Ontwikkelaar) hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen".

Het volgende in overweging nemende:

- De Ontwikkelaar wenst over te gaan tot herontwikkeling van het winkelcentrum Duinzigt, gelegen aan en nabij het Willem Royaardsplein te Den Haag.
- De Ontwikkelaar zal daartoe aanvragen voor omgevingsvergunningen indien en, inhoudende de (gefasieerde) realisatie van het Bouwplan (zoals hierna gedefinieerd), een en ander conform de met de Ontwikkelaar in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden en bepalingen.
- De Ontwikkelaar beschikt reeds over een deel van de grond waarop het Bouwplan zal worden gerealiseerd, te weten: de Percelen Ontwikkelaar (zoals hierna gedefinieerd.) Met betrekking tot de Percelen Ontwikkelaar heeft deze overeenkomst te gelden als een overeenkomst bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (in het bijzonder artikel 6:24) Wro, welke afdeling betrekking heeft op kostenverhaal.
- De Gemeente heeft zich, op grond van het besluit d.d. 19 december 2017, kenmerk RIS298751, van het College van Burgemeester en Wethouders van Den Haag, goedgekeurd door de raad van de gemeente Den Haag bij besluit d.d. 15 februari 2018, kenmerk RIS298751, inzake het Projectdocument (zoals hierna gedefinieerd) en de Grondexploitatie, bereid verklaard de (overige voor de realisatie van het Bouwplan benodigde) Grond (zoals hierna gedefinieerd) aan de Ontwikkelaar uit te geven.
- De Ontwikkelaar zal het Bouwplan voor eigen rekening en risico realiseren.
- De Grond zal door de Gemeente aan de Ontwikkelaar worden geleverd (al dan niet in de vorm van opstalrechten) zodra:
 - a. de Ontwikkelaar heeft voldaan aan alle bepalingen in deze overeenkomst;
 - b. ten behoeve van het Bouwplan een Onherroepelijke omgevingsvergunning (zoals hierna gedefinieerd) is verleend;
 - c. de Gemeente de Grond bouwrijp heeft gemaakt en feitelijk beschikbaar heeft gesteld aan de Ontwikkelaar; en
 - d. de verschuldigde grondwaarde, exploitatiebijdrage en (omzet)belasting door de Ontwikkelaar zijn betaald.
- De Ontwikkelaar en de Gemeente wensen in deze overeenkomst de verkoop en koop van de Grond onder de AB 2008 (zoals hierna gedefinieerd) vast te leggen en afspraken in het kader van (samenwerking bij) de realisatie van het Bouwplan nader uit te werken.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

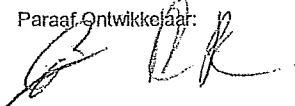

Paraaf Ontwikkelaar

Paraaf Gemeente: 

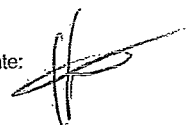
1. Definities

- 1.1 AB 2008: de 'Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008', waarvan een kopie als Bijlage 1 aan de Overeenkomst is gehecht.
- 1.2 Aflevering: de datum waarop de Grond in bezit wordt gesteld aan de Ontwikkelaar voorafgaand aan de juridische levering.
- 1.3 Akte van Levering: de notariële akte waarbij de Grond door de Gemeente aan de Ontwikkelaar wordt geleverd (casu quo opstalrechten worden gevestigd ten behoeve van de Ontwikkelaar) en in eigendom door de Ontwikkelaar wordt aanvaard.
- 1.4 Appartementsrechten:
1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, complexaanduiding 5965-A, appartementsindex 1, omvattende (a) het honderd twaalf / duizendste (112/1.000e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap en (b) het recht op het uitsluitend gebruik van de negen bedrijfsruimten gelegen op de begane grond met onderliggende kelder van het Gebouw, plaatselijk bekend als Willem Royaardsplein 1 tot en met 12 (even en oneven nummers) te (2597 GS) 's-Gravenhage;
 2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, complexaanduiding 5965-A, appartementsindex 2, omvattende (a) het honderd veertien / duizendste (114/1.000e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap en (b) het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met verder toebehoren gelegen op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Theo Mann-Bouwmeesterlaan 17 te (2597 GV) 's-Gravenhage;
 3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, complexaanduiding 5965-A, appartementsindex 6, omvattende (a) het eenenzeventig / duizendste (71/1.000e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap en (b) het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met verder toebehoren op de eerste verdieping met bergingen in de kelder van het Gebouw, plaatselijk bekend als Theo Mann-Bouwmeesterlaan 3 te (2597 GV) 's-Gravenhage; en
 4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, complexaanduiding 5965-A, appartementsindex 7, omvattende (a) het achtentwintig / duizendste (28/1.000e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap en (b) het recht op het uitsluitend gebruik van het magazijn gelegen in de kelder van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Neckstraat 154 te (2597 SJ) 's-Gravenhage.
- 1.5 Bouwplan: het bouwplan voor het realiseren van het programma zoals genoemd in artikel 3.1 van deze Overeenkomst, dit met eventuele bijbehorende voorzieningen (zoals bijv. HTM toilet).
- 1.6 Bouwrijp maken: het voor rekening en risico van de Gemeente uitvoeren van de werkzaamheden zoals omschreven in het als Bijlage 2 bij deze Overeenkomst gevoegde document Bouwrijp en Woonrijp maken, hetgeen ten minste zal inhouden dat de Grond uit milieukundig oogpunt geschikt zijn voor het beoogde gebruik na realisatie van het Bouwplan.
- 1.7 Bvo: bruto vloeroppervlakte te meten conform de huidige norm NEN 2580:2007.
- 1.8 College: het College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente.

Paraaf Ontwikkelaar:

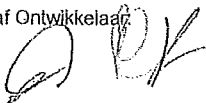


Paraaf Gemeente:



- 1.9 Commanditaire vennoten: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 1.10 Gbo: gebruikers oppervlakte te meten conform de huidige norm NEN 2580:2007.
- 1.11 Gemeenschap: het perceel grond met flatgebouw, bevattende etagewoningen, garages, bergingen, kantoorruimte, magazijn en winkels, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Willem Royaardsplein 1 tot en met 12 (even en oneven nummers), Theo Mann-Bouwmeesterlaan 3 tot en met 49 (oneven nummers), Van Neckstraat 134 tot en met 154 (even nummers) en Stalpertstraat 115 tot en met 185 (oneven nummers) te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummers: 5264, groot veertig aren en zesenvijftig centiare; 5257, groot acht centiare; 5258, groot vijfennegentig centiare; 5259, groot zes centiare; en 5260, groot tweeëntwintig centiare.
- 1.12 Grond: percelen grond, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummers 5262, 5263, 6045, 4985, 4988, 6027, uitmakende een gedeelte groot ca. 3.007 m², zoals met een lichtgrijze kleur en de aanduiding 'uif te geven grond' aangegeven op de Tekening Plangebied.
- 1.13 Inrichtingsplan: het nader door de Gemeente uit te werken plan van inrichting van het Openbaar Gebied (met uitzondering van de op de Tekening Plangebied met kruisarcering aangegeven grond).
- 1.14 Koopprijs: de in artikel 3.1 vermelde prijs waarvoor de Grond door de Gemeente aan de Ontwikkelaar wordt verkocht.
- 1.15 Kopgebouw: het als het 'kopgebouw' bekende gedeelte van het Bouwplan.
- 1.16 Leveringsdatum: de datum waarop de Akte van Levering wordt gepasseerd.
- 1.17 Notaris: [REDACTED] notaris te Amsterdam of diens waarnemer, verbonden aan [REDACTED], te wiens overstaan de Akte van Levering zal worden verleden [REDACTED]
[REDACTED]
- 1.18 Onherroepelijke omgevingsvergunning: een door het College verleende omgevingsvergunning, voor – in ieder geval – de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a (en eventueel tevens voor de activiteit planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c, waarbij de vergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onderdelen 1 en 2 van die wet) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (indien mogelijk in samenhang met artikel 3.30 Wro inzake de coördinatiegeregeling; hiervoor is een principebesluit van het bevoegd gezag noodzakelijk), ten aanzien waarvan na het verstrijken van de bezwaar- of beroepstermijn nog een periode van zes weken is verstreken zonder dat een bezwaar- of beroepschrift is ingediend of, in geval een bezwaar- of beroepschrift is ingediend, het bezwaar of beroep ongegrond is verklaard en er geen rechtsmiddelen meer open staan.
- 1.19 Ontwikkellocatie: het gebied waarbinnen het Bouwplan gerealiseerd dient te worden, zoals met rode orijlijning aangegeven op de Tekening Plangebied.
- 1.20 Openbaar Gebied: de openbare ruimte gelegen buiten de Ontwikkellocatie doch binnen het op de Tekening Plangebied als 'plangrens' aangegeven gebied, welke openbare ruimte – met uitzondering van de op de Tekening Plangebied met kruisarcering aangegeven grond – niet aan de Ontwikkelaar wordt uitgegeven.
- 1.21 Overeenkomst: de in deze akte vervatte overeenkomst van verkoop en koop en nadere samenwerking ten aanzien van de realisatie van het Bouwplan.

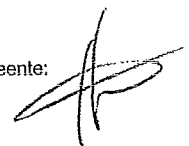
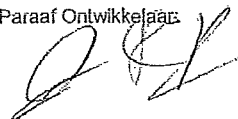
Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



- 1.22 Percelen Ontwikkelaar: de Appartementsrechten en de Pleinwinkels.
- 1.23 Planning: het huidige tijdschema dat is vastgesteld door de Ontwikkelaar voor de (verdere) ontwikkeling van de Ontwikkellocatie en realisering van het Bouwplan, de dato 16-03-2018, welke als Bijlage 4 aan de Overeenkomst is gehecht.
- 1.24 Planologisch besluit: het besluit betreffende de vaststelling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of wijzigingsplan, dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onderdeel 3 of artikel 2.12 lid 2 van die wet is verleend.
- 1.25 Planologisch kader: van kracht zijnde regels opgenomen in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of die zijn opgenomen in een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.
- 1.26 Pleingebouw: het als het 'pleingebouw' bekende gedeelte van het Bouwplan.
- 1.27 Pleinwinkels:
1. Het perceel grond met bedrijfsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Willem Royaardsplein 15 en 16 te (2597 GS) 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer 5128, groot een are en zesenzeventig centiares.
 2. Het perceel grond met bedrijfsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Willem Royaardsplein 19 en 20 te (2597 GS) 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer 5129, groot twee aren en twintig centiares.
 3. 3. Het perceel grond met bedrijfsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Willem Royaardsplein 27 en 28 te (2597 GS) 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer 5131, groot een are en zesenzeventig centiares.
 4. 4. Het perceel grond met bedrijfsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Willem Royaardsplein 23 en 24 te (2597 GS) 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer 5444, groot een are en zesenzeventig centiares, ter zake van welk perceel een publiekrechtelijke beperking bekend is in de openbare registers op basis van een melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, welke in werking is getreden op twintig maart tweeduizend twee met kenmerk 5578.
- 1.28 Projectdocument: het op 19 december 2017 door het College en op 15 februari 2018 door de Raad vastgestelde document met kenmerk DSO/2017.1299 (RIS298751), betreffende de herontwikkeling van het winkelcentrum Duinzigt.
- 1.29 Raad: de raad van de Gemeente.
- 1.30 Tekening Plangebied: de tekening waarop de Grond, de Percelen Ontwikkelaar en de Ontwikkellocatie zijn weergegeven, met kenmerk 7.04-DT-033-UGT-002 d.d. 30-05-2018 (gewijzigd 05-06-2018), getiteld '(concept) uitgiftetekening', welke tekening als Bijlage 5 aan de Overeenkomst is gehecht.
- 1.31 Verkrijgingsakte Ontwikkelaar: de akte van levering, op zeventien juli tweeduizend veertien verleden voor een waarnemer van mr. J. Orsel, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op zeventien juli tweeduizend veertien in register Hypotheken 4 deel 64641 nummer 76, waarvan een kopie als Bijlage 6 aan de Overeenkomst is gehecht.



1.32 Vvo: verhuurbare vloerooppervlakte te meten conform de huidige norm NEN 2580:2007.

1.33 Werkdag: elke dag niet zijnde een zaterdag, zondag of nationale feestdag in Nederland.

2. Inhoud samenwerkingsovereenkomst

- 2.1 De Gemeente verkoopt hierbij de Grond aan de Ontwikkelaar, die de Grond hierbij van de Gemeente koopt, onder de voorwaarden vastgelegd in de Overeenkomst.
- 2.2 Op de Overeenkomst zijn de AB 2008 van toepassing, voor zover daarvan in de Overeenkomst niet wordt afgeweken. De Ontwikkelaar verklaart een kopie van de AB 2008 te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en met de inhoud in te stemmen.
- 2.3 De Overeenkomst strekt naast de verkoop van grond ook tot het vastleggen van de afspraken tussen Partijen omtrent de financiële bijdrage aan de grondexploitatie en de verrekening van eventuele planschade die op grond van Afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt en heeft derhalve te gelden als een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie.
- 2.4 In de Overeenkomst maken Partijen voorts afspraken met betrekking tot de verplaatsing van de kiosken, de projectcommunicatie en overige afspraken ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan.


3. Koopprijs

- 3.1 De koopprijs van de Grond bedraagt [REDACTED] en met prijspeil 1 juli 2018, en is gebaseerd op het volgende programma:

| Aantal | Functie | m ² Bvo | m ² Vvo | m ² Gbo | Prijs |
|--------|---|--------------------|--------------------|--------------------|-------|
| | nieuwbouw supermarkt (inclusief tapisroulant) | 2.249 | 2.137 | | |
| | nieuwbouw winkelunits | 592 | 562 | | |
| | nieuwbouw paviljoen | 180 | 171 | | |
| | nieuwbouw paviljoen op plein (indien de situatie als genoemd in artikel 30.2 zich voordoet) | 25 | 24 | | |
| | uitbreiding bestaande winkels (strip) | 540 | 513 | | |
| | nieuwbouw personeelsruimte supermarkt | 125 | 119 | | |
| | renovatie bestaande winkels begane grond (strip) | 777 | 715 | | |
| | renovatie bestaande winkels kelder (strip) | 739 | 680 | | |
| 24 | nieuwbouw appartementen | 3.564 | | 2.712 | |

Paraaf Ontwikkelaar:

Paraaf Gemeente:

| | | | | | |
|-----|---|---------------|--------------|--------------|---|
| 155 | nieuwbouw parkeerplaatsen in geheel verdiepte parkeergarage | 4.632 | | | |
| | nieuwbouw parkeren kopgebouw | 480 | | | |
| | nieuwbouw winkels kopgebouw | 1.534 | 1.418 | | |
| | nieuwbouw woningen kopgebouw | 2.098 | | 1.565 | |
| | Totaal | 17.535 | 6.339 | 4.277 |  |

- 3.2 De Ontwikkelaar verklaart ermee bekend te zijn dat de Koopprijs is bepaald op basis van het thans bekende Bouwplan en het thans bekende toekomstige programma in het bestemmingsplan.
- 3.3 Ten aanzien van de Koopprijs geldt dat deze vanaf de datum prijspeil (1 juli 2018) tot de Leveringsdatum zal worden geïndexeerd aan de hand van de 'CPI-index alle huishoudens (2015=100)'. De wijziging van de Koopprijs wordt berekend volgens de volgende formule:
de geïndexeerde Koopprijs (zijnde de Koopprijs na indexering) is gelijk aan de Koopprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de Koopprijs wordt aangepast (zijnde de maand waarin de Akte van Levering zal passeren), gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden vóór de kalendermaand van het prijspeil genoemd in lid 1.
- 3.4 Eenzijdige aanpassing van het Bouwplan door de Ontwikkelaar en/of indexatie leidt niet tot verlaging van de Koopprijs, deze geldt derhalve als bodemprijs. Het is Partijen bekend, dat de toepassing van maaiveldparkeerplaatsen aan de achterzijde van de winkelstrip in de Nylantstraat, kan leiden tot een lagere grondprijs indien bedoelde parkeerplaatsen leidt tot een minder aantal m2 uitbreiding van de winkelstrip aan de achterzijde dan is voorzien in het SO 160202.

3.5 

4. Akte van Levering

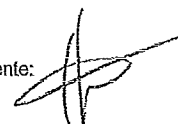
4.1 De Akte van Levering zal worden gepasseerd tien (10) Werkdagen na:

- a. het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning voor het Pleingebouw; en
- b. afronding van het Bouwrijp maken door de Gemeente; en

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



- c. beëindiging van de bestaande huur- en gebruikssituaties.

De Ontwikkelaar zal er zorg voor dragen dat de Notaris tijdig een goed te keuren concept van de Akte van Levering aanlevert bij de Gemeente.

- 4.2 De Ontwikkelaar dient de Koopprijs voorafgaand aan de Levering uiterlijk op de Leveringsdatum aan de Gemeente te voldoen door storting van de Koopprijs op de derdenrekening van de Notaris. Indien de Leveringsdatum wordt uitgesteld vanwege een aan de Ontwikkelaar toe te rekenen oorzaak, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een rente over de Koopprijs verschuldigd, berekend naar een [REDACTED] op jaarbasis. Deze rente wordt in dat geval op de Leveringsdatum bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht, voor zover het uitstel van de Leveringsdatum verwijtbaar is door handelen of nalaten van handelingen door de Ontwikkelaar. De mogelijkheid om deze rente bij de Ontwikkelaar in rekening te brengen, laat onverlet dat de Gemeente de Ontwikkelaar op basis van het hierna in lid 4 bepaalde aan kan zeggen medewerking te verlenen aan het passeren van de Akte van Levering en dat de Gemeente bij niet-nakoming van het in lid 4 gestelde deze Overeenkomst kan ontbinden.

- 4.3 Over de in het vorige lid bedoelde rente over de Koopprijs, welke kan worden aangemerkt als een reserveringsvergoeding (en derhalve met omzetbelasting belast), dient Ontwikkelaar (indien en voor zover van toepassing) omzetbelasting te voldoen.


- 4.4 Nadat dertig (30) Werkdagen zijn verstreken na:

- a. het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning voor het Pleingebouw; en
de Gemeente heeft gezorgd voor Bouwrijp maken (indien en voor zover dit moment later is dan het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning); en
- b. beëindiging van de bestaande huur- en gebruikssituaties,

en de Akte van Levering in strijd met artikel 4.1 van deze Overeenkomst nog niet is gepasseerd, zal de Gemeente de Ontwikkelaar manen om binnen tien (10) Werkdagen medewerking te verlenen aan het passeren van de Akte van Levering. Indien de Ontwikkelaar binnen deze periode van tien (10) Werkdagen geen medewerking verleent, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst te ontbinden op grond van niet-nakoming door de Ontwikkelaar.

[REDACTED]

Paraaf Ontwikkelaar: 

Paraaf Gemeente: 

[REDACTED]

5. Kosten en belastingen

- 5.1 De ter zake van de levering van de Grond verschuldigde omzetbelasting, de notariskosten en het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. De kosten van een eventuele kadastrale uitmeting zijn eveneens voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 5.2 Alle lopende baten en lasten met betrekking tot de Grond komen voor rekening van de Ontwikkelaar met ingang van de Leveringsdatum.
- 5.3 Wanneer Aflevering van de Grond, met andere woorden de inbezitstelling van de Grond, plaatsvindt op een eerdere datum dan de Leveringsdatum, komen alle lopende baten en lasten met betrekking tot de Grond voor rekening van Ontwikkelaar met ingang van de datum van Aflevering. Deze baten en lasten zullen op de Leveringsdatum worden verrekend.
- 5.4 Wanneer Aflevering van de Grond plaatsvindt op een eerdere datum dan de Leveringsdatum is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een rente over de grondwaarde verschuldigd, berekend naar een [REDACTED] op jaarbasis. Deze rente wordt in dat geval op de Leveringsdatum bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht.
- 5.5 De Ontwikkelaar is de omzetbelasting over de Koopprijs verschuldigd op de Leveringsdatum en deze dient door Ontwikkelaar te worden voldaan uiterlijk op het moment van het passeren van de Akte van Levering. Dit tenzij de Aflevering plaatsvindt voordat de Akte van Levering passeert. In dat geval zullen een factuur en een verklaring ten behoeve van de Belastingdienst opgesteld worden, opdat de Belastingdienst de verschuldigde belasting kan heffen.

6. Kosten Afdeling Geo-informatie & Erfpachtbedrijf

- 6.1 In het kader van de verkoop en levering van de Grond worden door de afdeling Geo-informatie & Erfpachtbedrijf van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de Gemeente de volgende producten/diensten geleverd:
- het in het uit te geven terrein uitzetten van de uitgiftegrenzen;
 - in geval sprake is van te verwachten splitsing in appartementsrechten de voorbereiding van de vorming van kadastrale percelen.
- 6.2 De kosten van de in artikel 6.1 onder a. en b. genoemde producten en/of diensten komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 6.3 De kosten bedoeld in artikel 6.2 bedragen maximaal [REDACTED] welke kosten moeten zijn voldaan op de Leveringsdatum. Over deze kosten wordt omzetbelasting geheven (indien van toepassing).
- 6.4 Indien er van de zijde van de Ontwikkelaar behoefte bestaat aan het verrichten van extra werkzaamheden door de afdeling Geo-informatie & Erfpachtbedrijf, kunnen deze worden verricht op verzoek van de Notaris.

Paraaf Ontwikkelaar:

Paraaf Gemeente:

7. Zekerheidstelling

7.1 Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de Ontwikkelaar tot:

- a. betaling van de Koopprijs (daaronder begrepen eventueel verschuldigde rente en indexering);
- b. betaling van de verschuldigde belastingen;
- c. medewerking aan het verlijden van de Akte van Levering; en
- d. het tijdig voor gebruik gereed komen van het Bouwplan en het tijdig aanleggen en afscheiden van de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming,

dient de Ontwikkelaar zekerheid te stellen ten behoeve van de Gemeente. Deze zekerheid kan worden gesteld in de vorm van een waarborgsom te storten bij de Gemeente bij aanvang ter grootte van [REDACTED]. Tevens kan de zekerheid worden gesteld in de vorm van een onafhankelijke bankgarantie bij aanvang ter grootte van [REDACTED] conform het als Bijlage 7 aan de Overeenkomst gehechte model.

Een bankgarantie dient ten genoegen van de Gemeente te worden gesteld en dient een einddatum te hebben die ligt op ten minste vijf (5) jaar na de datum van totstandkoming van deze Overeenkomst. De bankgarantie dient te worden afgegeven door een bank in de zin van de Wet financieel toezicht.

Het bedrag van de zekerheid wordt afgebouwd in de volgende stappen, te weten tot:

- a. [REDACTED]
- b. [REDACTED]
- c. [REDACTED]
- d. [REDACTED]

7.2 De zekerheidstelling zal, behoudens ontbinding van de Overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde dan wel ontbindingsgrond en met inhouding van eventueel uit hoofde van artikel 15 van de AB 2008 verschuldigde boetes aan de Ontwikkelaar, worden gefrustueerd nadat:

- a. de Ontwikkelaar heeft voldaan aan zijn verplichtingen op grond van artikel 7.1;
- b. het Bouwplan overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn voor gebruik gereed zijn (zulks ter goedkeuring van de Gemeente); en
- c. de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming is aangelegd.

7.3 De Gemeente is in geen geval rente of kosten verschuldigd bij restitutie van de zekerheidstelling.

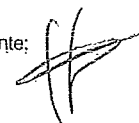
7.4 Indien de Ontwikkelaar toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, heeft hij alleen recht op teruggave van het bedrag van de zekerheidstelling voor zover de daadwerkelijke schade van de Gemeente vanwege de tekortkoming lager is; de daadwerkelijke schade van de Gemeente wordt allereerst uit het bedrag van de zekerheid voldaan en indien en voor zover er nog sprake is van een restant wordt dit aan de Ontwikkelaar uitgekeerd.

7.5 Indien er geen verplichting meer geldt voor de Ontwikkelaar zekerheid te stellen ten behoeve van de

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



Gemeente, is de Gemeente verplicht de bankgarantie op eerste verzoek van de Ontwikkelaar zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen een (1) maand te retourneren aan de Ontwikkelaar.

8. Bouwrijp maken

- 8.1 De Gemeente zorgt voor het Bouwrijp maken van de Ontwikkellocatie overeenkomstig de Planning, met uitzondering van de Percelen Ontwikkelaar.
- 8.2 Onder het huidige parkeerterrein ligt een hoofdriolering welke in gebruik moet blijven tijdens werkzaamheden en in de toekomstige situatie. Hierdoor zal de hoofdriolering door de Gemeente verlegd moeten worden naar de ruimte tussen de parkeergarage en de erfgrans van de (Partijen genoegzaam bekende) Amerikaanse kerk. Op basis van de huidige situatie, gaan Partijen uit van een breedte benodigd voor de hoofdriolering van twee (2) meter, conform de als Bijlage 3 bij de Overeenkomst gevoegde tekening VO-K3 d.d. 17-05-2018. De Ontwikkelaar dient voldoende ruimte in het Bouwplan ten behoeve van de Gemeente beschikbaar te houden. Partijen zullen in onderling overleg de exacte situering en uitvoering van de hoofdriolering vaststellen, waarbij te allen tijde aan de voorwaarden van riolering en waterbeheersing moet worden voldaan.

9. Inrichtingsplan

- 9.1 De Gemeente zal het Openbaar Gebied – met uitzondering van de op de Tekening Plangebied met kruisarcering aangegeven grond – inrichten overeenkomstig de Planning en het Inrichtingsplan.
- 9.2 De Gemeente zal de inrichting van het Openbaar Gebied – met uitzondering van de op de Tekening Plangebied met kruisarcering aangegeven grond – vooraf afstemmen met de Ontwikkelaar en na verkrijging van schriftelijke goedkeuring van de Ontwikkelaar uitvoeren en rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Ontwikkelaar en de (toekomstige) winkeliers / bewoners.

10. Openbare voorzieningen

- 10.1 Indien door de realisatie van het Bouwplan openbare voorzieningen, zoals omliggende verharding en/of bestrating buiten de Ontwikkellocatie zijn geroerd, zal de Ontwikkelaar in overeenstemming met de daartoe bevoegde instanties overleggen over de wijze waarop de Ontwikkelaar, op zijn kosten, zal zorg dragen voor herstel en aanheling van de verharding en/of bestrating.
- 10.2 Het gedeelte van de uit te geven Grond zoals aangegeven op de Tekening Plangebied met kruisarcering, zijnde de positie van de expeditie plek voor de nieuwe supermarkt, wordt door de Ontwikkelaar zelf voor eigen rekening en risico ingericht en openbaar toegankelijk gemaakt en gehouden.

11. Nutsvoorzieningen

- 11.1 Indien het noodzakelijk is dat er nieuwe nutsvoorzieningen aangelegd worden en/of dat bestaande nutsvoorzieningen verlegd en/of aangepast worden, anders dan de verplichtingen die op de Gemeente rusten in het kader van het Bouwrijp maken van de Grond en aanpassing van de hoofdriolering als bedoeld in artikel 8.2, zijn de kosten hiervan geheel voor rekening van Ontwikkelaar.

12. Feitelijke levering van de Grond

- 12.1 De Grond wordt afgeleverd conform het bepaalde in artikel 9 van de AB 2008.

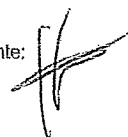
13. Juridische levering

- 13.1 De Grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, geleverd:

Paraaf Ontwikkelaar:

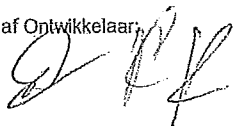


Paraaf Gemeente:

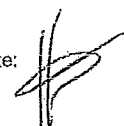


- a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de Ontwikkelaar uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
 - c. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten (waaronder mede begrepen de Döner kiosk en overige standplaatsen);
 - d. vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de Overeenkomst overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van de Grond verhinderen of beperken.
- 13.2 De Gemeente garandeert eigenaar te zijn van de Grond en dat er geen sprake is van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en overige bijzondere lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.
- 13.3 De Gemeente is met betrekking tot de Grond dan wel het gebied waarin de Grond is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
- a. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- 13.4 De Grond is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van vordering van de Grond krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen.
- 13.5 De Grond is niet opgenomen in een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel in een besluit tot voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- 13.6 Aan de Gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de Grond voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- 13.7 Aan de Gemeente zijn geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend dan hiervoor vermeld.
- 13.8 Met betrekking tot de Grond is geen rechtsgeding, bezwaarschrift, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- 13.9 Ter zake van de Grond zijn geen subsidies van overheidswege aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen.
- 13.10 Overigens staat de Gemeente er voor in dat in de periode tussen heden en de Leveringsdatum geen wijzigingen worden gebracht in de voormelde (rechts)feiten, een en ander voor zover de Gemeente daarop invloed kan hebben.
- 13.11 De Ontwikkelaar heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk.

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



13.12 De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de Grond over te dragen.

14. Opstalrecht parkeergarage en paviljoens

14.1 Ten behoeve van de Ontwikkelaar zal voor het in eigendom hebben en houden van de ondergrondse parkeergarage een opstalrecht worden gevestigd voor het gedeelte van de ondergrondse parkeergarage dat onder het bij de Gemeente in eigendom blijvende Openbaar Gebied ligt.

14.2 Ten behoeve van Ontwikkelaar zal voor het in eigendom hebben en houden van de paviljoens op het bij de Gemeente in eigendom blijvende Openbaar Gebied een opstalrecht worden gevestigd.

14.3 De juridische structurering van de grondtransacties is samengevat op het als Bijlage 8 aan de Overeenkomst gehechte stappenplan, welke voorafgaand aan het passeren van de Akte van Levering nog verder door Partijen zal worden uitgewerkt.

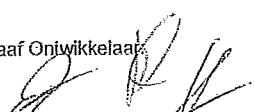
15. Levering grond Ontwikkelaar - Gemeente

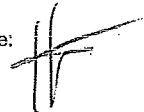
15.1 De Ontwikkelaar levert de op Tekening Plangebied met een donkergrijze kleur en met een paarse kleur aangegeven grond om niet aan de Gemeente. Op de levering is artikel 13 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de Gemeente bekend en akkoord is met de in de Verkrigingsakte Ontwikkelaar opgenomen lasten en beperkingen.

[Redacted text block]

17. Duurzaamheid

17.1 De Gemeente heeft zich nadrukkelijk als doel gesteld om samen met de stad te werken aan een duurzaam Den Haag. Dit streven heeft er, onder andere, toe geleid dat de Bouwverordening en het Bouwbesluit van de Gemeente (hoge) eisen stellen op het gebied van energiezuinigheid en milieu. Het te ontwikkelen en realiseren Bouwplan dient te voldoen aan de regels vervat in de Bouwverordening en het Bouwbesluit alsmede aan alle andere van kracht zijnde publiekrechtelijke regelgeving.

Paraaf Ontwikkelaar: 

Paraaf Gemeente: 

- 17.2 De Ontwikkelaar heeft ook eigen duurzaamheidsambities. Ook de Ontwikkelaar ziet duurzaamheid als een belangrijk aandachtspunt bij het ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan.
- 17.3 De Ontwikkelaar zal, binnen de grenzen van de financiële haalbaarheid van het Bouwplan en de vastgoedexploitatie, streven naar een zo hoog mogelijke energetische efficiëntie van het te realiseren Bouwplan. Hierbij geldt – uiteraard – dat de Ontwikkelaar op zijn minst dient te voldoen aan de publiekrechtelijke eisen.
- 17.4 Partijen – als gelijkwaardige partners – wensen vast te leggen dat bij het verder ontwikkelen van het Bouwplan de Ontwikkelaar mogelijkheden tot het duurzaam maken van de ontwikkeling zal onderzoeken.

18. Publiekrechtelijke taken Gemeente

- 18.1 De Gemeente zal zich inspannen voor de tijdige vaststelling van een Planologisch besluit waarbinnen ruimte is voor het voorgenomen Bouwplan. Uiteraard laat deze inspanningsverplichting de publiekrechtelijke verplichtingen van de Gemeente onverlet.
- 18.2 De Gemeente is niet aansprakelijk voor het niet of niet tijdig verlenen van de voor de realisatie van het Bouwplan noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen op grond van de aan haar en/of aan derden toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden, en evenmin voor aanspraken van derden als gevolg van het niet of niet tijdig verlenen van bedoelde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, tenzij het niet verkrijgen van bedoelde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te wijten is aan ernstige nalatigheid of grove schuld van de Gemeente.

19. Kosten

- 19.1 Ontwikkelaar voldoet aan de Gemeente de navolgende kosten op basis van paragraaf 6.4 Wro:
- a. de gemeentelijke apparaatskosten zoals genoemd in artikel 20 van de Overeenkomst.
- 19.2 Conform artikel 4 van de Legesverordening omgevingsvergunning 2013 worden geen leges geheven voor diensten waarvan krachtens afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening kosten zijn of worden verhaald. Met deze Overeenkomst is sprake van het verhaal van kosten die ook in de tarieventabel bij de Legesverordening omgevingsvergunning 2013 zijn opgenomen.

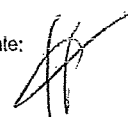
20. Exploitatiebijdrage

- 20.1 Het totaalbedrag van de te verhalen kosten is [REDACTED] prijspeil 2018, welk bedrag als exploitatiebijdrage door de Ontwikkelaar aan de Gemeente voldaan dient te worden. Het totaalbedrag bestaat uit de gemeentelijke apparaatskosten [REDACTED].
- 20.2 De Ontwikkelaar zal het in het eerste lid genoemde totaalbedrag binnen tien (10) Werkdagen na een door de Gemeente aan Ontwikkelaar te verstrekken factuur voldoen.
- 20.3 Het om welke reden en op welk moment dan ook staken van de ontwikkeling door de Ontwikkelaar laat onverlet de betalingsverplichting van de Ontwikkelaar voor de door de Gemeente aantoonbaar gemaakte kosten tot op dat moment, alsmede de grondprijs indien en zover het leveringsmoment alsdan redelijkerwijs als onvermijdbaar heeft te gelden, zulks echter met dien verstande dat in de (ontbindings)situaties bedoeld in artikel 38.6 en 39 geen betalingsverplichting van de Ontwikkelaar geldt.
- 20.4 Indien de Ontwikkelaar de exploitatiebijdrage te laat betaalt, is de Gemeente gerechtigd – zonder voorafgaande ingebrekestelling – de bijdrage te vermeerderen met de wettelijke handelsrente voor

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



iedere maand verfraging; bij betaling gedurende een maand is de rente over die hele maand verschuldigd.

- 20.5 Wanneer het Bouwplan op basis waarvan de omgevingsvergunning uiteindelijk wordt verleend afwijkt ten opzichte van het Bouwplan op basis waarvan de exploitatiebijdrage in deze Overeenkomst is berekend, zal nacalculatie plaatsvinden. Voor het eventueel meerdere verschuldigde zal de Gemeente de Ontwikkelaar een factuur sturen, welke factuur binnen tien (10) Werkdagen door de Ontwikkelaar wordt voldaan. Voor het eventueel minder verschuldigde, indien dit voortvloeit uit artikel 3.4, zal ook een verrekening plaats vinden.
- 20.6 De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

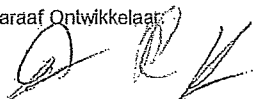
21. Planschade en nadeelcompensatie

- 21.1 Het College dan wel de gemeenteraad van Den Haag dient voorafgaand aan het door de Ontwikkelaar in exploitatie brengen van de Ontwikkellocatie een Planologisch besluit te nemen. Uit dit Planologisch besluit kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

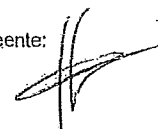
De Ontwikkelaar zal de mogelijk uit het Bouwplan voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende Planschade volledig aan de Gemeente vergoeden, zodra vast is komen staan dat de vergoeding van een aanhangig gemaakte planschade feitelijk en juridisch onvermijdbaar is op de wijze als in lid 4 bepaald. De Gemeente zal alvorens een planschadebesluit te nemen de Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen haar standpunt daaromtrent kenbaar te maken. Krachtens artikel 6.4a lid 2 Wro en de 'Procedureverordening Planschade' van de Gemeente wordt de Ontwikkelaar als belanghebbende in kennis gesteld en desgewenst betrokken bij iedere planschadeprocedure met betrekking tot het Bouwplan.

- 21.2 Indien ter zake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep, voor zover Ontwikkelaar dit van de Gemeente verlangt, door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocèdeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
- 21.3 Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor Partijen bindend.
- 21.4 Het staat de Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Komt Partijen tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
- 21.5 De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor claims uit hoofde van nadeelcompensatie, welke voortvloeien uit de ontwikkeling van het Bouwplan. Deze claims worden door de Ontwikkelaar in behandeling genomen en voor eigen rekening en risico afgehandeld.
- ## 22. Exploitatieplan
- 22.1 Op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst heeft de Gemeente geen Exploitatieplan vastgesteld. In het geval de Gemeente overgaat tot het vaststellen van een Exploitatieplan stemt Ontwikkelaar ermee in dat de Gemeente het plan naar eigen inzicht opstelt en zal hij de Gemeente hierop nimmer aanspreken. De Gemeente zal de Ontwikkelaar ook niet financieel aanspreken uit hoofde van het eventueel op te stellen exploitatieplan.

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



23. Betaling

- 23.1 De Ontwikkelaar is verplicht de Koopprijs, rente, de kosten van de afdeling Geo-informatie & Erfpachtbedrijf en de overige kosten, rechten en belastingen uiterlijk te voldoen op de Leveringsdatum door storting op derdengeldenrekening van de Notaris.

24. Bouwplicht

- 24.1 De Ontwikkelaar is verplicht de Grond te bebouwen met inachtneming van zowel het bepaalde in artikel 14 AB 2008 als met inachtneming van het in artikel 25 van deze Overeenkomst bepaalde.
- 24.2 Voor iedere dag dat de Ontwikkelaar nalatig is met de naleving van de bouwplicht als bedoeld sub 1.a en 1.b. van artikel 14 AB 2008 verbeurt hij een boete ter grootte van een bedrag van [REDACTED] met een maximum van [REDACTED] tenzij het niet voldoen aan de bouwplicht het gevolg is van een niet aan de Ontwikkelaar toe te rekenen oorzaak.

25. Aanvraag omgevingsvergunning, aanvang en voltooiing bouw

- 25.1 Overeenkomstig de Planning zal de Ontwikkelaar uiterlijk op de daaromtrent in de Planning aangegeven datum een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen.

Uiterlijk drie (3) jaren na de Leveringsdatum moet het Bouwplan voor zover het betreft het Pleingebouw voor gebruik gereed zijn en de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming zijn aangelegd en afgescheiden.

De hiervoor vermelde termijn van drie (3) jaren gaat voor zover het betreft het Kopgebouw in op het moment dat de voor de realisatie van dit deel van het Bouwplan benodigde medewerking van de vereniging van eigenaars is verkregen door de Ontwikkelaar.

- 25.2 Voor iedere dag dat de Ontwikkelaar nalatig is met de naleving van de verplichting op grond van artikel 25.1 verbeurt hij een boete aan de Gemeente ter grootte van [REDACTED] met een maximum van [REDACTED]

26. Bodemonderzoek

- 26.1 Omtrent de aanwezigheid in de Grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen, als bedoeld in artikel 9.3 AB 2008, is bodemonderzoek verricht.
- 26.2 De onderzoeksresultaten van het in het eerste lid bedoelde bodemonderzoek zijn neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring waarvan een exemplaar aan de Akte van Levering wordt gehecht. De bodemkwaliteitsverklaring zal ten minste inhouden dat de Grond uit milieukundig oogpunt geschikt is voor het beoogde gebruik na realisatie van het Bouwplan.
- 26.3 Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart Ontwikkelaar uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring, zich te zullen houden aan de daarin gestelde verplichtingen en aanbevelingen en de Grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit te aanvaarden en de Gemeente te vrijwaren inzake aanspraken van hemzelf en derden.

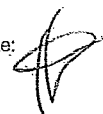
27. Verplichting inzake de bodem

- 27.1 De Ontwikkelaar verklaart zich te zullen houden aan de in de bodemkwaliteitsverklaring bedoeld in artikel 26,3 opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.
- 27.2 De Ontwikkelaar is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich en haar

Paraaf Ontwikkelaar



Paraaf Gemeente:



rechtsoptvolgers aanvaardt, om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Grond, 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 rechtsoptvolgers te aanvaarden. Eén en ander op straffe van verbeurte aan de Gemeente van een direct opeisbare boete van [REDACTED] voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals bedoeld in artikel 15.1. AB 2008, indien laatstbedoelde boete hoger is dan [REDACTED].

- 27.3 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 de Grond, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht in de betreffende akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk recht worden opgenomen.
- 27.4 Schade aan kabels en leidingen, veroorzaakt door de Ontwikkelaar, komt vanzelfsprekend wijs voor zijn rekening, ongeacht of het schade betreft die hij aanbrengt binnen of buiten de Grond. Voor zover de Gemeente zich garant heeft gesteld voor deze schade, is de Ontwikkelaar onverminderd aansprakelijk. Wanneer in dat laatste geval de Gemeente door netbeheerders wordt aangesproken op grond van een garantstelling, zal de Gemeente de Ontwikkelaar aanspreken om de door Gemeente voldane kosten van de Ontwikkelaar vergoed te krijgen.

28. Erfdienstbaarheden

28.1 Gedoogplicht:

- a. In de Akte van Levering zal een erfdienstbaarheid of ander zakelijk recht worden opgenomen inhoudende dat de Ontwikkelaar moet gedogen dat de Gemeente, op de meest volstreekte wijze zal beschikken over de over- en of onderbouwde openbare straat / gebied, zoals aangegeven op de Tekening Plangebied.
- b. Het in artikel lid 1 gestelde houdt in de bevoegdheid voor de Gemeente om ter plaatse van de openbare straat / gebied alle werkzaamheden te verrichten, welke het College nodig acht voor de instandhouding daarvan. Bij de uitoefening van haar bevoegdheid zal de Gemeente zoveel mogelijk met de belang van de Ontwikkelaar rekening houden.
- c. Na uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden zal de Gemeente de voor de uitvoering bestaande toestand herstellen.
- d. De Gemeente zal de aanleg en het onderhoud van de openbare straat / gebied (behoudens de expeditiestraat als bedoeld in artikel 32) terstond voor haar rekening uitvoeren.

Ten laste van de op de Tekening Plangebied met een gele kleur aangegeven grond (lijdend erf) en ten behoeve van de op die Tekening Plangebied als uit te geven grond aangegeven grond (heersend erf) zal in de Akte van Levering een erfdienstbaarheid worden gevestigd inhoudende de verplichting door het lijdend erf te dulden dat zich luifels bevinden boven het Openbaar gebied met een minimale hoogte (gemeten vanaf het maaiveld tot de onderkant van de luifel) van 3,90 meter (winkelstrip) / 4,30 meter (nieuwbouw) en een diepte van circa 1,70 meter (winkelstrip) / circa 3,00 meter (Pleingebouw tussen de blokken) / circa 0,6 meter (Pleingebouw buitenzijde).

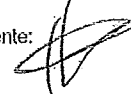
29. Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding

Al het in de artikelen 26 tot en met 28 van de Overeenkomst en in de AB 2008 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

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



31. HTM

31.1 De huidige toiletvoorziening van HTM kan niet worden gehandhaafd en zal door de Ontwikkelaar in overleg met HTM worden verwijderd. De Ontwikkelaar draagt zorg voor een tijdelijke toiletvoorziening voor HTM en zal een definitieve toiletvoorziening voor HTM opnemen binnen de Ontwikkellocatie. De Ontwikkelaar zal een marktconforme huuraanbieding doen aan HTM.

32. Expeditie

32.1 De Ontwikkelaar spant zich er voor in, onverminderd de van overheidswege of op basis van de splitsingsakte van de VVE benodigde medewerking, de expeditie van de huidige Albert Heijn locatie (met uitzondering van expeditie door normale bestelbusjes) te verplaatsen van de Nylantstraat naar de Theo Bouwmeesterlaan en zorgt in overleg met de Gemeente voor overeenkomstige inpassing in de openbare ruimte aldaar.

32.2 De Ontwikkelaar spant zich in om in overleg met Ahold en The American Protestant Church of The Hague overeenstemming te bereiken over de venstertijden voor het laden en lossen van de nieuw te realiseren Albert Heijn locatie met het oog op kerkdiensten op zondagochtend.

33. Bereikbaarheid winkels en woningen tijdens de bouwwerkzaamheden

33.1 De Ontwikkelaar spant zich er maximaal voor in om ervoor zorg te dragen dat de winkels en woningen binnen de Ontwikkellocatie zo veel mogelijk bereikbaar blijven, waarbij de gemeentelijke diensten zo nodig de benodigde ondersteuning zullen verlenen voor aanvullende (verkeers-)maatregelen. Meer in het bijzonder waarborgt de Ontwikkelaar het volgende:

- de aanwezigheid van een opzichter/aanspreekpunt gedurende openingstijden van de winkels;
- een nette uitstraling van het winkelcentrum tijdens de bouw;
- toegankelijkheid van het winkelcentrum, de winkels, (deze zijn niet meer bereikbaar tijdens de herontwikkeling) en de kiosken voor bezoekers (looppaden zijn geschikt voor ouderen/rollators/rolstoelen);
- goede (tijdelijke) openbare verlichting;
- ondersteuning door de Ontwikkelaar (met aanvullende bijdrage vanuit de Gemeente) van de ondernemersvereniging t.b.v. communicatie en promotie; en
- planning/fasering van de bouwstromen na overleg met de winkeliers.

34. BrancheAdviesCommissie

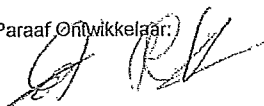
De Ontwikkelaar en de Gemeente komen overeen dat ten behoeve van de bepaling om zo mogelijk het gewenste invullingsprofiel van het Kopgebouw met 2 subtrekkers in het Bouwplan te effectueren, een BrancheAdviesCommissie in het leven wordt geroepen.

In de BrancheAdviesCommissie worden belangen en kennis ten aanzien van de twee subtrekkers in het Kopgebouw samengebracht. De Ontwikkelaar en de Gemeente committeren zich aan de afspraken zoals vastgelegd in het document 'Aanpak Branchering Winkelcentrum Duinzigt', welk document als Bijlage 9 aan deze Overeenkomst is gehecht.

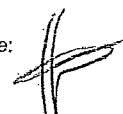
35. Projectcommunicatie

35.1 Partijen stemmen de projectcommunicatie in onderling overleg af.

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



36. Opnaamstelling en hoofdelijke aansprakelijkheid

- 36.1 De Overeenkomst is op naam gesteld van de Ontwikkelaar en is conform artikel 17 van de AB 2008 zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet overdraagbaar aan derden. De Gemeente zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
- 36.2 Indien de Ontwikkelaar bestaat uit meerdere partijen accepteert elke partij afzonderlijk verplichtingen welke uit deze Overeenkomst voortvloeien als eigen verplichtingen en zal daaraan jegens de Gemeente hoofdelijk zijn verbonden. Ter voorkoming van misverstanden stellen Partijen hierbij vast dat de Commanditaire Vennoten geen partij zijn bij de Overeenkomst en (derhalve) niet hoofdelijk verbonden zijn.

37. Ontbindende voorwaarden

- 37.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
- de Commanditaire Vennoten gaan uiterlijk op 1 oktober 2018 niet akkoord met de Overeenkomst;
 - Er is geen sprake van een Onherroepelijke omgevingsvergunning en/of bestemmingsplan op grond waarvan het Bouwplan kan worden gerealiseerd, met dien verstande dat het niet beschikbaar zijn van een Onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Kopgebouw niet kan leiden tot ontbinding van het Pleingebouw.

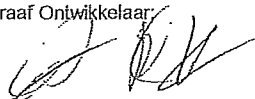
38. Ontbinding van de Overeenkomst

- 38.1 Indien een partij, ondanks behoorlijke ingebrekestelling, tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, is de andere partij bevoegd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief te ontbinden, onverminderd het recht tot nakoming en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen van de partij die aanleiding gaf tot de ontbinding.
- 38.2 De bevoegdheid tot ontbinding is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, ontbinding van de Overeenkomst niet rechtvaardigt.
- 38.3 Indien de Overeenkomst wordt ontbonden wegens het toerekenbaar tekortschieten door de Ontwikkelaar in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, heeft de Ontwikkelaar geen recht op teruggave van de zekerheid voor zover het betreft het bedrag van de schade ten gevolge van het toerekenbaar tekortschieten, welk bedrag alsdan aan de Gemeente vervalt.
- Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden als gevolg van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen aan de zijde van de Gemeente heeft de Ontwikkelaar recht op teruggave van de zekerheid, alsmede het recht om eventuele schade, boetes en rentes te verhalen bij de Gemeente.
- 38.4 In geval van faillissement en/of surseance van betaling van de Ontwikkelaar is de Gemeente bevoegd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om van de Ontwikkelaar nakoming en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen. De Ontwikkelaar heeft in dit geval geen recht op teruggave van de zekerheid voor zover het betreft het bedrag van de schade ten gevolge van het toerekenbaar tekortschieten, welk bedrag alsdan aan de Gemeente vervalt.

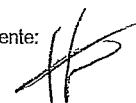
38.5

a.

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



[Redacted text]

b. [Redacted text]

38.6 [Redacted text]

38.7 [Redacted text]

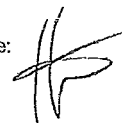
39. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

- 39.1 Op deze Overeenkomst is de "Beleidslijn Bibob"(vastgesteld op 10 februari 2015, RIS 280746) van de Gemeente van toepassing. Door ondertekening van deze Overeenkomst verklaart de Ontwikkelaar kennis te hebben genomen van de Beleidslijn Bibob en de toepasselijkheid ervan.
- 39.2 De Gemeente kan krachtens de Bibob-Beleidslijn een Bibob-toets (laten) uitvoeren vóór dan wel na totstandkoming van deze Overeenkomst.
- 39.3 De Gemeente kan deze Overeenkomst onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de in lid 2 van dit artikel genoemde Bibob-toets daartoe aanleiding geeft.
- 39.4 Er is sprake van de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanleiding tot ontbinding indien uit de Bibob-toets een mate van gevaar als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub a of b van de Wet Bibob en/of van enige ernst als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub c van de Wet Bibob blijkt.
- 39.5 De Gemeente kan deze Overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de Ontwikkelaar het eventueel nog te verstrekken Bibob-vragenformulier (nader omschreven in artikel 30 van de Wet Bibob en artikel 13 van de Beleidslijn Bibob) weigert binnen dertig (30) Werkdagen na verstrekking (volledig) te beantwoorden.
- 39.6 De Gemeente kan deze Overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de Ontwikkelaar nalaat de eventuele vragen die door het Landelijk Bureau Bibob worden gesteld op grond van artikel 12 lid 4 van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 39.7 In het geval uit de Bibob-toets blijkt dat er sprake is van een mindere mate van gevaar (als bedoeld in artikel 3 dan wel artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob) en voor zover deze mate van gevaar geen aanleiding is om deze Overeenkomst (op grond van dit artikel van de Overeenkomst) te ontbinden, kan de Gemeente ertoe besluiten om - eenzijdig - extra voorwaarden, van welke aard dan ook, te stellen. De Gemeente zal deze extra voorwaarden schriftelijk aan de Ontwikkelaar kenbaar maken.

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



39.8 In het geval deze Overeenkomst wordt ontbonden op basis van hetgeen in dit artikel is bepaald, zal de Gemeente de door de Ontwikkelaar gestelde zekerheid evenals een optievergoeding welke niet reeds eerder aan de Ontwikkelaar geretourneerd is, retourneren. De Gemeente is in geen geval enige rente verschuldigd aan de Ontwikkelaar. Voor het overige hebben Partijen na ontbinding over en weer niets meer van elkaar te vorderen en is de Gemeente vrij om met betrekking tot de Grond met derden overeenkomsten aan te gaan.

39.9 Ontbinding van de Overeenkomst op basis van dit artikel kan niet door de Gemeente worden ingeroepen nadat de Akte van Levering is gepasseerd. Deze ontbindingsmogelijkheden worden dan ook geacht te zijn uitgewerkt na het passeren van de Akte van Levering.

40. Totstandkomingsvereiste

40.1 Deze Overeenkomst komt eerst tot stand indien door of namens het College is besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst en beide Partijen de Overeenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van de Overeenkomst.

41. Divers

41.1 Indien een bepaling van deze Overeenkomst nu of te eniger tijd (in enig rechtsgebied) onwettig, ongeldig, in strijd is met specifieke regelgeving, of onafdwingbaar is, heeft dat geen invloed op de geldigheid of afdwingbaarheid (in dat rechtsgebied) van de andere bepalingen van deze Overeenkomst. Partijen komen overeen dat zij te goeder trouw zullen onderhandelen om een bepaling van deze Overeenkomst die niet afdwingbaar is of in strijd is met specifieke regelgeving, te vervangen door een bepaling die wel afdwingbaar is en/of voldoet aan specifieke regelgeving en waarvan de inhoud zo veel mogelijk gelijk is aan de niet-afdwingbare of strijdige bepaling.

41.2 Voor het geval na ondertekening van deze Overeenkomst blijkt dat er naar aanleiding van de krachtens deze Overeenkomst getroffen regelingen, sprake is van zaken casu quo onderwerpen waarvoor in deze Overeenkomst geen specifieke regeling getroffen is, zullen Partijen ten aanzien van die zaken casu quo onderwerpen (i) onderling handelen in de geest van de hiervoor getroffen regelingen; en (ii) voor zover door hen nodig geacht alsnog een zodanige regeling treffen.

41.3 In het kader van de Ontwikkellocatie dienen mogelijk nadere regelingen te worden vastgelegd in de vorm van erfdienstbaarheden, opstalrechten en/of kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen. Deze regelingen zouden bijvoorbeeld verband kunnen houden met het dulden van bepaalde situaties of de aanwezigheid van bepaalde (nuts)voorzieningen. Partijen verklaren hierbij volledige medewerking te zullen verlenen aan de vastlegging van de hiervoor bedoelde regelingen (ook na de Leveringsdatum) op voorwaarde dat deze gebruikelijk en niet belemmerend zijn.


41.4 Partijen verklaren over en weer bereid te zijn medewerking te verlenen aan een fiscaal zo gunstig mogelijke structurering van de transacties ten aanzien van de Ontwikkellocatie.

42. Bijlagen


42.1 De volgende bijlagen zijn bij de Overeenkomst gevoegd en maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst:

| | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | AB 2008 |
| Bijlage 2 | Document Bouwrijp en Woonrijp maken |
| Bijlage 3 | Tekening VO-K3 d.d. 17-05-2018 |
| Bijlage 4 | Planning |
| Bijlage 5 | Tekening Plangebied d.d. 30-05-2018 (gewijzigd 05-06-2018) met kenmerk 7.04-DT-033- |

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



| | |
|-----------|---|
| | UGT-002. |
| Bijlage 6 | Verkrijgingsakte Ontwikkelaar |
| Bijlage 7 | Model Bankgarantie |
| Bijlage 8 | Stappenplan |
| Bijlage 9 | Aanpak Branchering Winkelcentrum Duinzigt |

42.2 Indien onderdelen van de Overeenkomst met een hierboven genoemde Bijlage tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

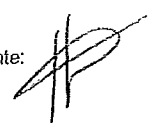
- a. bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van de Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlagen;
- b. bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van de Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoeling van Partijen;
- c. de eerst genoemde regel gaat vóór de tweede regel.

(handtekeningenpagina volgt hierna)

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



Aldus overeengekomen

te Amsterdam

d.d. 7 juni 2018

Gemeente Den Haag

[Redacted signature area]

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

WP Retail Capital B.V.,

[Redacted signature area]

(handtekening)

Voor deze : [Redacted]
Voor deze : [Redacted]
Door : [Redacted]

WP Retail Development & Management B.V.,

[Redacted signature area]

(handtekening)

Voor deze : [Redacted]
Voor deze : [Redacted]
Door : [Redacted]

(handtekening)

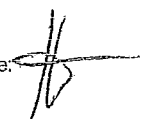
Voor deze : [Redacted]
Voor deze : [Redacted]
Door : [Redacted]

Paraaf Ontwikkelaar:
[Handwritten signature]

Paraaf Gemeente:
[Handwritten signature]

BIJLAGEN

Paraaf Ontwikkelaar: 

Paraaf Gemeente: 

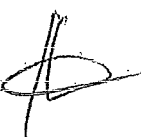
Bijlage 1

AB 2008

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente



Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008

Verkoop en levering van gronden:

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage bij besluit, genomen in hun vergadering van 15 april 2008 kenmerk DSO/2008.1076.

Ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers op 7 mei 2008 in register Onroerende Zaken hyp⁴ in deel 54606 nummer 127.

Inhoud

| | | |
|-------------|--|----|
| Artikel 1. | Begripsomschrijvingen | 3 |
| Artikel 2. | De uitgifte | 4 |
| Artikel 3. | Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom | 4 |
| Artikel 4. | Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden | 5 |
| Artikel 5. | Vaststelling van de omvang van de koopprijs en de betaling daarvan | 5 |
| Artikel 6. | Kosten en belastingen | 6 |
| Artikel 7. | Waarborgsom, bankgarantie | 6 |
| Artikel 8. | Over-, ondermaat | 6 |
| Artikel 9. | Uitgifte van de grond | 7 |
| Artikel 10. | Juridische levering | 7 |
| Artikel 11. | Risico-overgang, beschadiging en verzekering | 8 |
| Artikel 12. | Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid | 8 |
| Artikel 13. | Vrijwaring door de eigenaar | 8 |
| Artikel 14. | Bouwplicht | 9 |
| Artikel 15. | Boetebepaling | 9 |
| Artikel 16. | Faillissement en beslag | 10 |
| Artikel 17. | Overdracht van rechten | 10 |
| Artikel 18. | Geschillenregeling | 10 |
| Artikel 19. | Domicilie | 11 |
| Artikel 20. | Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen | 11 |
| Artikel 21. | Slotbepaling | 11 |

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. Akte van levering: de notariële akte waarbij het verkochte door verkoper aan koper wordt geleverd en in eigendom door koper wordt aanvaard;
- b. Bruikbare bouwvergunning: een bouwvergunning ten aanzien waarvan na het verstrijken van de bezwaar- of beroepstermijn nog een periode van zes weken is verstreken zonder dat een bezwaar- of een beroepschrift is ingediend of, in geval een bezwaar- of beroepschrift is ingediend, niet tevens een schorsingsverzoek is ingediend dan wel een ingediend schorsingsverzoek is ingetrokken dan wel afgewezen;
- c. Burgemeester en Wethouders: het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente 's-Gravenhage;
- d. Eigendom: mede het onverdeeld aandeel daarin;
- e. Aflevering: de datum waarop de grond in bezit wordt gesteld aan de koper, voorafgaand aan de juridische levering;
- f. Juridische levering: de eigendomsoverdracht van de grond door middel van de akte van levering;
- g. Gegadigde: ieder die grond van de gemeente wenst te kopen en in eigendom wenst te verkrijgen;
- h. Gemeente: de gemeente 's-Gravenhage;
- i. Grond: mede de daarmee verenigde gebouwen, werken en beplantingen;
- j. Koopprijs: de prijs waarvoor het verkochte door verkoper aan koper wordt verkocht;
- k. Levering: de levering als bedoeld in artikel 3:89 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- l. Leveringsdatum: de datum waarop de akte van levering zal worden verleden;
- m. Notaris: de notaris, te wiens overstaan de hiervoor bedoelde akte van levering zal worden verleden;
- n. Opstallen: de boven, op en in de grond aanwezige gebouwen en werken;
- o. Overeenkomst: de obligatoire overeenkomst - grondreserveringsovereenkomst, grondafname/realisatieovereenkomst of koopovereenkomst - die aan de levering ten grondslag ligt;
- p. Start bouw: als datum van aanvang van de bouw zal worden aangemerkt de datum die tussen partijen als zodanig is overeengekomen in de overeenkomst;
- q. Uitgifte in eigendom de overdracht van de grond in eigendom als bedoeld in artikel 5:1 Burgerlijk Wetboek.

De uitgifte

Artikel 2

- 2.1 De uitgifte in eigendom geschiedt krachtens akte van levering, ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de koper aan te wijzen notaris.
- 2.2 De levering vindt, tenzij partijen anders overeenkomen, plaats:
 - a) uiterlijk op een dag zoals is vastgesteld in de overeenkomst; of
 - b) binnen vier weken nadat de grond vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en geheel ongevorderd ter beschikking van de koper staat alsmede bouwrijp is.
- 2.3 In de akte van levering worden in ieder geval opgenomen:
 - a) de Algemene Bepalingen die op de verkoop en levering van toepassing zijn alsmede de eventuele Bijzondere Voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;
 - b) overige gebruikelijke bepalingen in verband met de levering van een onroerende zaak.
- 2.4 Er wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van de in eigendom uit te geven grond aan de akte van levering gehecht, tenzij zij anders overeenkomen.

Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

Artikel 3

- 3.1 Ieder die grond van de gemeente wenst te kopen en in eigendom wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.
- 3.2 In afwachting van de beslissing omtrent de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders onder door hen te stellen voorwaarden in de met de gegadigde te sluiten overeenkomst een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de grond.
- 3.3 Nadat omtrent een aanvraag tot verkoop en levering van de grond in positieve zin is beslist, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een door hen te bepalen waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort. Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie.
- 3.4 De waarborgsom als bedoeld in het vorige lid vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van levering van het verkochte.
- 3.5 De waarborgsom wordt gerestitueerd zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de op de grond te stichten opstellen naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de overeengekomen bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik zijn genomen en aan alle overige voorwaarden waaronder de grond zal worden geleverd is voldaan.

Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden

Artikel 4

- 4.1 De gemeente verkoopt de grond en levert deze met toepassing van deze Algemene Bepalingen, voorzover daarvan niet bij of krachtens besluit van het College van Burgemeester en Wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke verkoop en levering aan de gegadigde met deze zijn overeengekomen.
- 4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de gegadigde afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de Bijzondere Voorwaarden, waaronder de grond is verkocht en geleverd of deze wijzigen.

Vaststelling van de omvang van de koopprijs en de betaling daarvan

Artikel 5

- 5.1 De koopprijs is gebaseerd op de grondwaarde. De grondwaarde wordt vastgesteld met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstallen dat aan de koper is of wordt toegestaan.
- 5.2 De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de Notaris, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.
- 5.3 Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat verkoper aan zijn in artikel 10 hierna vermelde verplichting tot levering heeft voldaan.
- 5.4 Indien de aflevering van het verkochte plaatsvindt voorafgaand aan het ondertekenen van de akte van levering, is koper aan verkoper een rentevergoeding verschuldigd conform het door burgemeester en wethouders vastgestelde *canonpercentage op grond van artikel 8.3 van de "Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008"*, vanaf het moment van aflevering tot aan de leveringsdatum.
Het hiervoor vermelde canonpercentage is gelijk aan het hierna in artikel 5.5. jaarlijks door burgemeester en wethouders vastgestelde rentepercentage.
- 5.5. Het hiervoor in artikel 5.4 vermelde percentage van de rentevergoeding zal door burgemeester en wethouders jaarlijks worden vastgesteld en in het openbaar bekendgemaakt als volgt:
Het rentepercentage wordt bepaald door het gemiddelde van het rentepercentage per vijftien november van elk jaar van:
 - a) door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van twintig (20) jaar en wederzijdse renteaanpassing na tien (10) jaar.
 - b) hypothecaire leningen zonder Nationale Hypotheekgarantie (NHG), ter hoogte van maximaal zeventig procent (70%) van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van vijf jaar en bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door leningverstrekende instellingen.

Kosten en belastingen

Artikel 6

- 6.1 Tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald, zijn de terzake van de levering van het verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting, de notariskosten en het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, voor rekening van koper.
Dit laatste geldt eveneens voor de eventuele kosten van kadastrale uitmeting.
- 6.2 Alle lopende baten en lasten met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering. Deze baten en lasten zullen op de datum van de akte van levering via de notaris worden verrekend.
- 6.3 Indien de aflevering van het verkochte plaatsvindt voorafgaand aan het ondertekenen van de akte van levering komen alle lopende baten en lasten met betrekking tot het verkochte voor rekening van de koper met ingang van de datum van aflevering. Deze baten en lasten zullen op de datum van de akte van levering via de notaris worden verrekend.

Waarborgsom, bankgarantie

Artikel 7

- 7.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen en slechts voorzover koper geen waarborgsom in de zin van artikel 3.3 in de gemeentekas heeft gestort, is koper verplicht om op een in de koopovereenkomst bepaald tijdstip bij de notaris op diens kwaliteitsrekening een waarborgsom te storten van tien procent (10 %) van de koopprijs.
- 7.2 In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst op uiterlijk de in het vorige lid vermelde datum, bij en ten genoegen van de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren, afgegeven door een bank in de zin van de Wet financieel toezicht.
- 7.3 De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van de koopovereenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 15 bepaalde, aan de koper na betaling van de koopprijs en overige door koper verschuldigde bedragen worden gerestitueerd.
- 7.4 Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 15 van overeenkomstige toepassing.

Over-, ondermaat

Artikel 8

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen, tenzij deze afwijking meer dan 5 procent (5 %) van de in de koopovereenkomst genoemde grondoppervlakte betreft.

Aflevering van de grond

Artikel 9

- 9.1 Tenzij partijen anders overeenkomen, wordt de grond afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de akte van levering.
- 9.2 De inbezitstelling van de grond geschiedt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, bij de ondertekening van de akte van levering. Indien de inbezitstelling plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van levering, eindigt de zorgplicht van verkoper op het tijdstip van de inbezitstelling.
- 9.3 Voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in het verkochte naar de daarvoor geldende maatstaven ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst enigerlei vorm van onaanvaardbare bodemverontreiniging aanwezig was, anders dan die in de aan de koopovereenkomst gehechte Bodemkwaliteitsverklaring vermeld en met inachtneming van het aldaar gestelde.
- 9.4 De gemeente staat er voor het overige niet voor in dat de afgeleverde zaak aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Juridische levering

Artikel 10

- 10.1 De grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, geleverd:
- onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
 - niet bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de gegadigde uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
 - vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en in gebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.
- 10.2 Verkoper heeft aan koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en alle overige bijzondere lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de Openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.
- 10.3 Koper heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk.
- 10.4 De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de grond over te dragen.

Risico-overgang, beschadiging en verzekering

Artikel 11

- 11.1 Het verkochte komt, tenzij partijen anders overeenkomen, met ingang van de leveringsdatum voor risico van koper.
- 11.2 Indien de aflevering van het verkochte plaatsvindt voorafgaand aan het ondertekenen van de akte van levering, komt het verkochte, tenzij partijen anders overeenkomen, vanaf de datum van aflevering voor risico van koper.
- 11.3 Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de leveringsdatum:
- koper niettemin uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper het verkochte aan koper zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
 - dan wel
 - de gemeente verklaart de schade vóór de leveringsdatum dan wel binnen vier weken nadat deze schade is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 12

- 12.1 Indien de verkoop aan twee of meer personen plaatsvindt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de verkoop voortvloeien.
- 12.2 De verplichtingen die voor de koper uit de verkoop voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

Vrijwaring door de koper

Artikel 13

De koper vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de aflevering is dan wel zal ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de grond door of vanwege de koper, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Bouwplicht

Artikel 14

- 14.1 Koper is, nadat een bouwvergunning bruikbaar is gebleken, verplicht om:
- binnen de in de overeenkomst bepaalde termijn, te beginnen met de bebouwing van de grond overeenkomstig het blijkens voormelde bouwvergunning door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
 - de vorenbedoelde bebouwing te voltooien binnen een termijn als tussen partijen in de overeenkomst is bepaald, tenzij door de gemeente op grond van bijzondere omstandigheden in overleg met de koper nadien uitstel wordt verleend;
 - de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 - de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van levering aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 - de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van levering aangegeven bestemming in gebruik te nemen;
 - nazorg als bedoeld in de Wet bodembescherming door of namens de gemeente toe te laten casu quo te gedogen dan wel uit te voeren al dan niet vermeld in de Bodemkwaliteitsverklaring.
- 14.2. Voor iedere dag dat de koper nalatig is met de naleving van de bouwplicht als bedoeld sub 1.a en 1.b van dit artikel verbeurt hij een boete ter grootte van een bedrag als in de overeenkomst zal worden bepaald.

Boetebepaling

Artikel 15

- 15.1 Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs.
- 15.2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente het recht op vergoeding van de schade, die de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting daarvan in rechte nakoming te vorderen.
- 15.3 Het in lid 1 van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Faillissement en beslag

Artikel 16

- 16.1 Indien de gegadigde voor de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen dan wel ten aanzien van hem de regeling schuldsanering natuurlijke personen van toepassing is verklaard, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd een reeds gesloten koopovereenkomst met betrekking tot de desbetreffende onroerende zaken als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 16.2 Reeds betaalde waarborgsommen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Overdracht van rechten

Artikel 17

Het is koper niet geoorloofd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte van levering rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan het eventueel verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Geschillenregeling

Artikel 18

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Domicilie

Artikel 19

De koper zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot de gevolgen van de verkoop en levering bij de akte van levering domicilie te kiezen binnen de gemeente 's-Gravenhage ten kantore van de notaris ten overstaan van wie de akte van levering wordt verleden.

Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

Artikel 20

- 20.1. Voor zoveel mogelijk zullen alle hiervoor bedoelde bepalingen in de Akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden opgelegd aan de rechtsopvolger(s) van koper.
- 20.2. De Gemeente en koper zullen in de Akte van levering ter zake van de in lid 1 van dit artikel opgenomen kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek domicilie kiezen ten kantore van de notaris ten overstaan van wie de akte van levering wordt verleden.
- 20.3. Niettemin is koper verplicht alle hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde bepalingen bij iedere vervreemding - de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen - uitdrukkelijk ten behoeve van de Gemeente te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan de Gemeente van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van honderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd de rechten van de Gemeente overigens geleden schade te verhalen.

Slotbepaling

Artikel 21

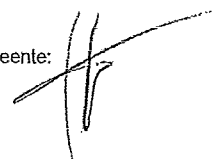
Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008".

Bijlage 2

Document Bouwrijp en Woonrijp maken



Paraaf Ontwikkelaar:



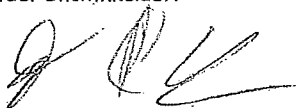
Paraaf Gemeente:

Bijlage: BOUWRIJP EN WOONRIJP MAKEN

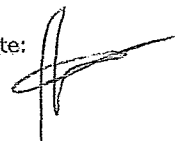
BOUWRIJPE STAAT

- A. De gemeente draagt binnen de grenzen van de uit te geven grond zorg voor:
1. het opbreken en verwijderen van de bestaande bestrating en het verwijderen van funderingsresten en andere bij de gemeente bekende obstakels in, op of boven de grond die de bouw kunnen belemmeren. Met de Ontwikkelaar wordt afgestemd welke ondergrondse obstakels achter kunnen blijven zodat de grond niet onnodig wordt geroerd;
 2. het verwijderen dan wel omleggen van kabels en leidingen die in de uit te geven grond liggen, met uitzondering van de huisaansluitingen;
 3. het onderzoek van de bodem op de aanwezigheid van schadelijke stoffen en het treffen van maatregelen die noodzakelijk zijn om de uit te geven grond te brengen in een zodanige staat, dat bestemming en gebruik zoals die zijn vastgelegd in de Overeenkomst, kunnen worden gerealiseerd;
 4. eventueel noodzakelijke grond(water)sanering;
Nota Bene: indien ten behoeve van (grond)watersanering voorzieningen in, op of boven de grond moeten worden aangebracht zal de gegadigde deze gedogen; gegadigde is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt aan deze voorzieningen tijdens of na de bouw. De Gemeente stemt met de Ontwikkelaar af waar deze voorzieningen geplaatst worden;
 5. de grond wordt opgeleverd op het niveau na afronding van de bouwrijpwerkzaamheden, er wordt geen grond aangevuld.
- B. De gemeente wijst de gegadigde er op dat:
1. bij een negatieve grondbalans (d.w.z. dat er grond van de bouwlocatie moet worden afgevoerd) beperkingen kunnen gelden m.b.t. het hergebruik van de af te voeren grond;
 2. de afvoer en hergebruik van grond conform de vigerende milieuregeling dient plaats te vinden;
 3. de kosten van de eventuele afvoer van de onder B 1. bedoelde grond, niet zijnde de kosten van sanering, voor rekening komen van de afnemer van de grond;
 4. de gegadigde is gehouden, in de gevallen dat de uit te geven grond niet wordt afgeleverd op het ter plaatse geldende straatpeil, de uit te geven grond op te hogen tot het ter plaatse geldende straatpeil;
 5. de locatie voldoet aan de onder A 3. genoemde voorwaarden en dat aanvullende saneringsmaatregelen die voortkomen uit de wijzigingen in de planontwikkeling(en) voor rekening komen van de gegadigde;
 6. de geplande inrichting op de uit te geven grond dient aan te sluiten op de NAP-hoogten, welke op aanvraag worden afgegeven door de afdeling Landmeten van het Ingenieursbureau Den Haag;
 7. de grond geroerd wordt geleverd en niet op kosten van de gemeente wordt verdicht;
 8. de gegadigde zich op de hoogte dient te stellen van de ligging van eventuele kabels, leidingen en nutsvoorzieningen in en/of op de openbare ruimte;
 9. Er dienen voldoende vluchtwegen aanwezig te zijn bij de nieuwbouw;

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



WOONRIJP MAKEN

1. De gemeente draagt zorg voor het aanleggen van de riolering (voor zover nog niet aanwezig binnen 40 meter van de erfgrenzen) en, voor zover nog niet geheel gerealiseerd, voor de definitieve bestrating, openbare verlichting, het groen en de verharding van pleinen, parkeerstroken, terreinen, trottoirs, fiets- en wandelpaden, inclusief het straatmeubilair en de belijning buiten de uit te geven grond met als kwaliteitsniveau "Residentiekwaliteit" conform het Handboek Openbare Ruimte van de Gemeente Den Haag;
2. De gemeente wijst de gegadigde er op dat schades (door zwaar materieel of anderszins) van infrastructuur dient te worden voorkomen en zonodig worden hersteld door en op kosten van de veroorzakende partij.



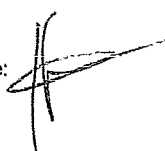
Paraaf Ontwikkelaar:

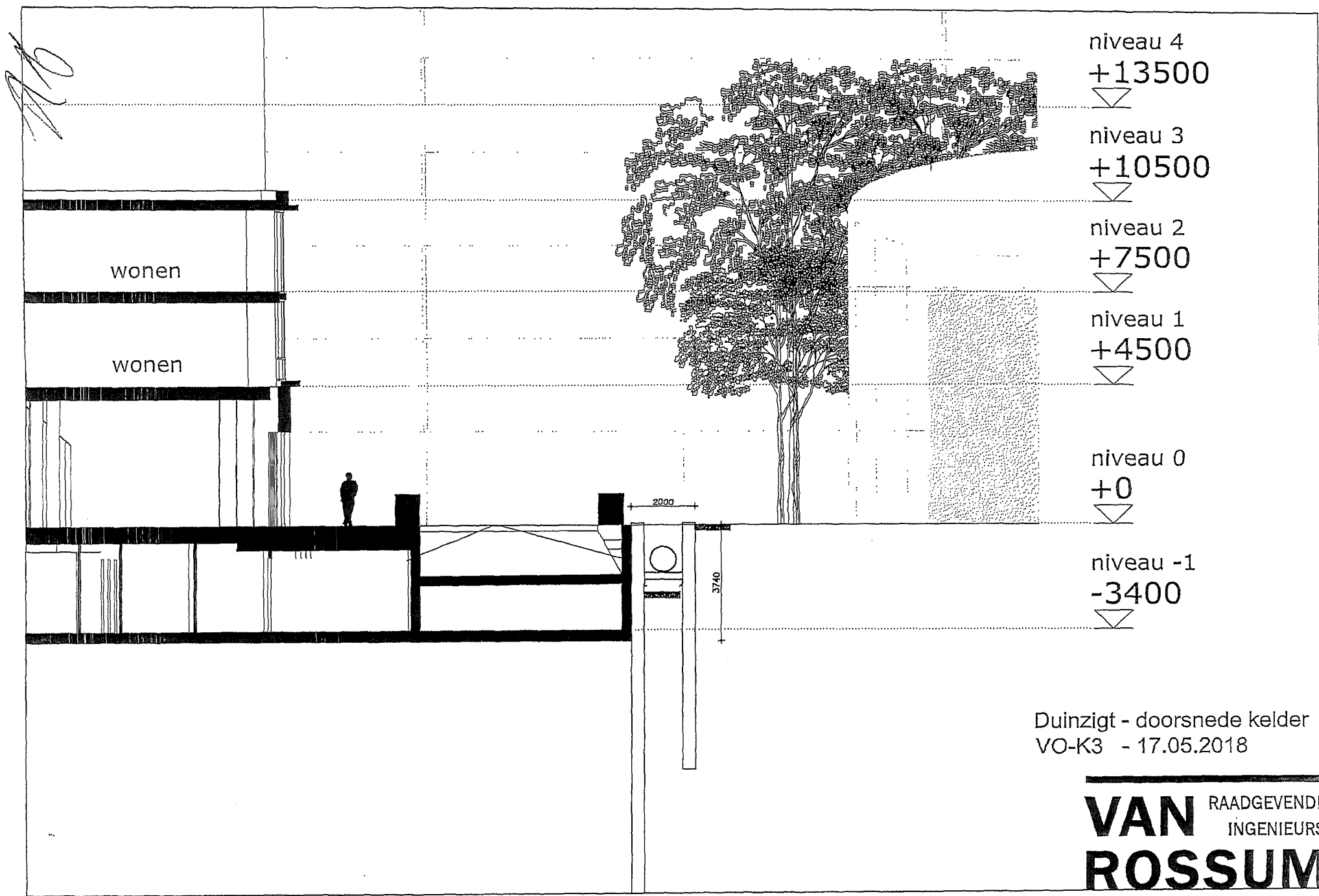
Paraaf Gemeente:

Bijlage 3

Tekening VO-K3 d.d. 17-05-2018


Paraaf Ontwikkelaar:

Paraaf Gemeente: 



niveau 4
+13500

niveau 3
+10500

niveau 2
+7500

niveau 1
+4500

niveau 0
+0

niveau -1
-3400

wonen

wonen

2000

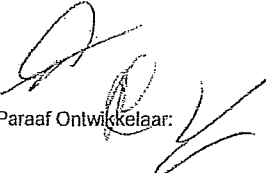
3740

Duinzicht - doorsnede kelder
VO-K3 - 17.05.2018

VAN RAADGEVENDI
INGENIEURS
ROSSUM

Bijlage 4

Planning

Paraaf Ontwikkelaar: 

Paraaf Gemeente: 

Bijlage 5

Tekening Plangebied d.d. 30-05-2018 (gewijzigd 05-06-2018) met kenmerk 7.04-DT-033-UGT-002.


Paraaf Ontwikkelaar

Paraaf Gemeente: 

Bijlage 6

Verrijgingsakte Ontwikkelaar



Paraaf Ontwikkelaar:

Paraaf Gemeente:



205112578/MG

AKTE VAN LEVERING
VASTLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTING
INZAKE
WINKELCENTRUM DUINZIGT TE DEN HAAG

Op zeventien juli tweeduizend veertien verschijnen voor mij, mr. Martin Guerand, hierna te noemen: 'Notaris', als waarnemer van [REDACTED]

1. de heer [REDACTED]
[REDACTED] te dezen woonplaats kiezende ten kantore van [REDACTED], handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
[REDACTED], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te [REDACTED] ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED] en
2. de heer mr. [REDACTED]
[REDACTED] te dezen woonplaats kiezende ten kantore van OrsèlNotariaat aan d [REDACTED], handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. [REDACTED], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoor houdende te (3011 AA) Rotterdam aan het Beursplein 37, ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED] en
 - b. [REDACTED], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoor houdende te (3011 AA) Rotterdam aan het Beursplein 37, ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED]welke vennootschappen bij het verstrekken van de volmacht handelden in hun hoedanigheid van enige beherende vennoten van:
WP Retail Invest Duinzigt C.V., een commanditaire vennootschap, kantoor houdende te (3011 AA) Rotterdam aan het Beursplein 37, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61075248; en

3. mevrouw mr. [REDACTED]
[REDACTED] handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. [REDACTED]
- b. [REDACTED]
- c. [REDACTED]
- d. [REDACTED]
- e. [REDACTED]
- f. [REDACTED]

welke onder a. tot en met e. genoemde vennootschappen respectievelijk welke onder f. genoemde persoon bij het verstrekken van de volmacht handelden in hun hoedanigheid van commanditaire vennoten van voornoemde commanditaire vennootschap, WP Retail Invest Duinzigt C.V., zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van deze akte.

De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.

De verschijnende personen, handelend als vermeld, verklaren het volgende.

Inhoudsopgave

Deze akte bestaat uit de navolgende onderdelen:

- A. Definities

- B. Overwegingen
- C. Levering
- Artikel 1 - Levering en aflevering
- Artikel 2 - Koopprijs en kosten
- Artikel 3 - Omzetbelasting en overdrachtsbelasting
- Artikel 4 - Betaling en kwijting
- Artikel 5 - Verkrijging van het Verkochte door IEF
- Artikel 6 - Bijzondere lasten en beperkingen
- Artikel 7 - Staat van aflevering
- Artikel 8 - Rekening en risico
- Artikel 9 - Overdracht van rechten
- Artikel 10 - Voorafgaande overeenkomsten
- Artikel 11 - Wet voorkoursrecht gemeenten
- Artikel 12 - Energieprestatiecertificaat
- Artikel 13 - Woonplaatskeuze
- Artikel 14 - Volmacht doorhaling hypotheek
- Artikel 15 - Verklaring bestuur VVE
- Artikel 16 - Commanditaire Vennoten
- D. Citaat bijzondere lasten en beperkingen
- E. Kwalitatieve verplichting
- F. Anti-speculatiebeding
- G. Bijlagen en volmachten
- A. Definities
- A.1 Ter verbetering van de leesbaarheid worden in deze akte definities gebruikt die elk beginnen met een hoofdletter. In deze akte wordt verstaan onder (in alfabetische volgorde weergegeven):
- o Akte:
Deze akte van levering.
 - o Akte Pleinwinkels:
De akte van overdracht, op vijf juli negentienhonderd negenentachtig verleden voor mr. F.A.A. Duynstee, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te 's-Gravenhage) op zeven juli negentienhonderd negenentachtig in register Hypotheken 4 deel 8744 nummer 33.
 - o Appartementsrechten:
 1. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, complexaanduiding 5965-A, appartementsindex 1, omvattende:
 - a. het honderd twaalf / duizendste (112/1.000e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap; en

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de negen bedrijfsruimten gelegen op de begane grond met onderliggende kelder van het Gebouw, plaatselijk bekend als Willem Royaardsplein 1 tot en met 12 (even en oneven nummers) te (2597 GS) 's-Gravenhage.
2. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, complexaanduiding 5965-A, appartementsindex 2, omvattende:
 - a. het honderd veertien / duizendste (114/1.000e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met verder toebehoren gelegen op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Theo Mann-Bouwmeesterlaan 17 te (2597 GV) 's-Gravenhage.
 3. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, complexaanduiding 5965-A, appartementsindex 6, omvattende:
 - a. het eenenzeventig / duizendste (71/1.000e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met verder toebehoren op de eerste verdieping met bergingen in de kelder van het Gebouw, plaatselijk bekend als Theo Mann-Bouwmeesterlaan 3 te (2597 GV) 's-Gravenhage.
 4. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, complexaanduiding 5965-A, appartementsindex 7, omvattende:
 - a. het achtentwintig / duizendste (28/1.000e) onverdeeld aandeel in de Gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van het magazijn gelegen in de kelder van het Gebouw, plaatselijk bekend als Van Neckstraat 154 te (2597 SJ) 's-Gravenhage.
- o **Bankrekening:**
De notariële kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt.
 - o **Bedrijfsruimten:**
 1. De Privé Gedeelten voor wat betreft de Appartementsrechten; en
 2. De bedrijfsruimten als bedoeld in de definitie 'Pleinwinkels'.
 - o **Beherend Vennoot Capital:**
WP Retail Capital B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoor houdende te (3011 AA) Rotterdam aan het Beursplein 37, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54418585, handelend in hoedanigheid van beherend vennoot van WP Retail.
 - o **Beherend Vennoot Development & Management:**

WP Retail Development & Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoor houdende te (3011 AA) Rotterdam aan het Beursplein 37, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54418704, handelend in hoedanigheid van beherend venoot van WP Retail.

• **Beherende Vennoten:**

Beherend Venoot Capital en Beherend Venoot Development & Management.

• **BW:**

Het Nederlands Burgerlijk Wetboek.

•

[Redacted text]

•

[Redacted text]

•

[Redacted text]

•

[Redacted text]

•

[Redacted text]

• [Redacted text]

•

[Redacted text]

• **Energieprestatiecertificaat:**

Een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

• **IEF:**

[Redacted text], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te Amsterdam aan de Oranje Nassaulaan 25 met postcode 1075 AJ, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52521230.

• **Gebouw:**

Het flatgebouw als bedoeld in de definitie 'Gemeenschap'.

• **Gemeenschap:**

Het perceel grond met flatgebouw, bevattende etagewoningen, garages, bergingen, kantoorruimte, magazijn en winkels, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Willem Royaardsplein 1 tot en met 12 (even en oneven nummers), Theo Mann-Bouwmeesterlaan 3 tot en met 49 (oneven nummers), Van Neckstraat 134 tot en met 154 (even nummers) en Stalpertstraat 115 tot en met 185 (oneven nummers) te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummers:

- 5264, groot veertig aren en zesenvijftig centiaren;
- 5257, groot acht centiaren;
- 5258, groot vijfennegentig centiaren;
- 5259, groot zes centiaren; en
- 5260, groot tweeëntwintig centiaren.

• **Gemeente:**

De publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Den Haag.

• **Grond:**

De percelen grond als bedoeld in de definities 'Gemeenschap' en 'Pleinwinkels'.

• **Koopakte:**

De onderhandse akte ondertekend namens IEF en WP Retail, van welke akte een exemplaar berust onder de Notaris.

- **Koopdatum:**
De datum waarop de Koopakte is aangegaan.
- **Koopovereenkomst:**
De overeenkomst van verkoop en koop ter zake het Verkochte, waarvan blijkt uit de Koopakte.
- **Notaris:**
Mr. [REDACTED]
waarnemer.
- **Openbare Registers:**
De openbare registers voor onroerende zaken en rechten, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW juncto artikel 8 lid 1 Kadasterwet.
- **OrsëlNotariaat:**
Notarispraktijk Orsël B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te (1015 BH) Amsterdam aan de Herengracht 141 (Gebouw De Koophandel), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34221817.
- **Partij:**
IEF of WP Retail.
- **Partijen:**
IEF en WP Retail.
- **Pleinwinkels:**
 1. Het perceel grond met bedrijfsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Willem Royaardsplein 15 en 16 te (2597 GS) 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer 5128, groot een are en zesenzeventig centiaren.
 2. Het perceel grond met bedrijfsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Willem Royaardsplein 19 en 20 te (2597 GS) 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer 5129, groot twee aren en twintig centiaren.
 3. Het perceel grond met bedrijfsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Willem Royaardsplein 27 en 28 te (2597 GS) 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer 5131, groot een are en zesenzeventig centiaren.
 4. Het perceel grond met bedrijfsruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Willem Royaardsplein 23 en 24 te (2597 GS) 's-Gravenhage, kadastraal bekend

gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer 5444, groot een are en zesenzeventig centiaren, ter zake van welk perceel een publiekrechtelijke beperking bekend is in de Openbare Registers op basis van een melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming, welke in werking is getreden op twintig maart tweeduizend twee met kenmerk 5578.

- **Privé Gedeelten:**
Die gedeelten van het Gebouw en de overige in de splitsing in appartementsrechten betrokken werken waartoe de Appartementsrechten het uitsluitend gebruiksrecht geven.
 - **Splitsingsakte:**
De akte onder meer houdende (her)splitsing in appartementsrechten, op vijftien mei tweeduizend drie verleden voor mr. L.C. Klein, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Zoetermeer) op negentien mei tweeduizend drie in register Hypotheken 4 deel 40132 nummer 42.
 - **Verkochte:**
De Appartementsrechten en de Pleinwinkels.
 - **Verkrijgingsakte:**
De akte van levering, op zevenentwintig april tweeduizend elf verleden voor een waarnemer van mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op zevenentwintig april tweeduizend elf in register Hypotheken 4 deel 59872 nummer 52.
 - **VVE:**
De vereniging: Vereniging van Eigenaars Winkel-/Woongebouw Willem Royaardsplein 1 tot en met 12, Theo Mann-Bouwmeesterlaan 3 tot en met 49, Van Neckstraat 134 tot en met 154 en Stalpertstraat 115 tot en met 185 te 's-Gravenhage, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoor houdende te Zoetermeer op het adres J.L. van Rijweg 20 met postcode 2713 JA (beheerder: Van 't Hof Rijnland Vastgoedmanagement B.V.) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27366250, zijnde de Vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 BW met betrekking tot de Gemeenschap.
 - **WP Retail:**
WP Retail Invest Duinzigt C.V., een commanditaire vennootschap, kantoor houdende te (3011 AA) Rotterdam aan het Beursplein 37, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61075248.
- A.2 De in A.1 vermelde definities worden in de Akte ook niet vetgedrukt gebruikt.
- A.3 Indien in de Akte het meervoud of het enkelvoud van een in A.1 vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende omschrijving is omschreven.

- A.4 Indien in de Akte wordt verwezen naar een artikel of onderdeel, wordt bedoeld een artikel of onderdeel uit de Akte, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
- A.5 Hoofden van onderdelen en artikelen, de nummering van de onderdelen en artikelen en de inhoudsopgave zijn uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid van de Akte. Aan die hoofden, nummering en de inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.
- B. Overwegingen
- B.1 Blijkens de Koopakte heeft IEF het Verkochte verkocht aan WP Retail (vertegenwoordigd door de Beherende Vennoten), die het Verkochte van IEF heeft gekocht.
- B.2 Tot het Verkochte behoren geen roerende zaken, behoudens de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 lid 1 BW, echter niet zijnde die roerende zaken welke krachtens de wet en/of de huurovereenkomsten aan de huurders toekomen.
- B.3 In de Koopakte is bepaald dat het Verkochte zal worden geleverd aan de vennoten van WP Retail, zijnde de Beherende Vennoten en de Commanditaire Vennoten.
- B.4 Partijen wensen in de Akte uitvoering te geven aan de verkoop en koop van het Verkochte.
- Levering en aflevering

Artikel 1

- 1.1 [Redacted]
1. [Redacted]
2. [Redacted]
3. [Redacted]
4. [Redacted]
5. [Redacted]
6. [Redacted]
7. [Redacted]
8. [Redacted]
- 1.2 [Redacted]

Artikel 2

- 2.1 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt [Redacted]
- 2.2 Alle kosten ter zake van de levering van het Verkochte zijn voor rekening van WP Retail ('kosten koper'), met dien verstande dat de kosten voor eventuele roeyementsverklaringen ter zake van eventuele hypotheekrechten of beslagen, voor rekening van IEF zijn.

Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

Artikel 3

Omzetbelasting

- 3.1 IEF verklaart dat hij ondernemer is in de zin van artikel 7 Wet op de omzetbelasting 1968. IEF verklaart dat het Verkochte geen goed is als bedoeld in artikel 11, lid 1 sub a ten eerste Wet op de omzetbelasting 1968. Er is derhalve van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd ter zake van de levering van het Verkochte.
- 3.2 Partijen stellen zich op het standpunt dat de levering van het Verkochte kwalificeert als overdracht van een algemeenheid van goederen in de zin van artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 3.3 Partijen zullen geen (optie)verzoek indienen om te worden uitgezonderd van de vrijstelling voor de omzetbelasting.

Overdrachtsbelasting

- 3.4 [Redacted]
- 3.5 WP Retail instrueert de Notaris om namens WP Retail aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel 3.
- Betaling en kwijting
- #### Artikel 4
- 4.1 WP Retail heeft vóór het ondertekenen van de Akte gestort op de Bankrekening met valuta vandaag of een eerdere datum:
- de koopprijs van het Verkochte als vermeld in artikel 2.1;
 - de te verrekenen zakelijke lasten als bedoeld in artikel 6.2 van de Koopakte; en

3. de (overige) kosten zoals omschreven op de nota van afrekening van de Notaris.
- 4.2 IEF verleent WP Retail kwijting voor de betaling van de bedragen als bedoeld in artikel 4.1 onder 1. en 2.
- 4.3 Per vandaag hebben Partijen verrekend via de nota van afrekening van de Notaris:
1. de huur als bedoeld in artikel 6.3 van de Koopakte;
 2. het saldobedrag inzake servicekosten als bedoeld in artikel 6.4 van de Koopakte; en
 3. de waarborgsom(men) als bedoeld in artikel 6.5 van de Koopakte.
- 4.4 IEF heeft, ten behoeve van haar schuldeisers die ten tijde van de levering een hypotheek op het Verkochte hebben en/of die op het Verkochte een rechtsgeldig beslag hebben gelegd, bedongen dat via de Bankrekening aan hen datgene uit de koopprijs zal worden voldaan om te bereiken dat de hypotheek respectievelijk het beslag zal zijn vervallen, en wel tot een maximum van het door WP Retail aan IEF bij de levering verschuldigde bedrag. IEF - voor het haar toekomende - en de hiervoor bedoelde schuldeisers - voor het ieder van hen toekomende - hebben jegens de Notaris eerst recht op betaling zodra het, na onderzoek daartoe in de Openbare Registers door de Notaris, vaststaat dat IEF heeft voldaan aan de in artikel 6.1 onder 1. bedoelde verplichting. Het is IEF bekend dat tussen de datum van levering en het uitvoeren van deze betalingen in verband met het door de Notaris in te stellen onderzoek één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
- 4.5 Indien een betaling van de Bankrekening plaatsvindt aan een Partij en sprake is van een onterechte betaling van de Notaris ten gevolge van een fout in de nota van afrekening en/of van een (kennelijk) onjuiste interpretatie van de Koopovereenkomst en/of van een andere oorzaak, zal de betreffende Partij het door OrsèlNotariaat ten onrechte uitgekeerde bedrag terstond aan OrsèlNotariaat restitueren.

Verkrijging van het Verkochte door IEF

Artikel 5

IEF heeft het Verkochte verkregen op basis van de Verkrijgingsakte, houdende een vermelding dat verkoper en koper over en weer uitdrukkelijk afstand doen van ieders recht om de koop en levering geheel of gedeeltelijk te ontbinden of te vernietigen of daarvan gehele of gedeeltelijke ontbinding of vernietiging te vragen, welke afstand doening door koper en verkoper in de Verkrijgingsakte over en weer is aanvaard.

Bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 6

- 6.1 Het Verkochte wordt door IEF aan WP Retail overgedragen vrij van:
1. hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan in de Openbare Registers;
 2. kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen en ingeschreven koopovereenkomsten (niet zijnde de Koopovereenkomst), voor zover deze niet blijken uit de Akte (zulks echter

met uitdrukkelijke inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2 sub C en artikel 8.2 sub F. van de Koopakte).

- 6.2 WP Retail is bekend met het bepaalde voorkomende in:

1. de Verkrijgingsakte;
2. de Akte Pleinwinkels;
3. de Splitsingsakte; en
4. het in de Splitsingsakte van toepassing verklaarde splitsingsreglement, (zulks echter met uitdrukkelijke inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2 sub C en artikel 8.2 sub F. van de Koopakte). De voor WP Retail relevante gedeelten van de Verkrijgingsakte zijn hierna in onderdeel D.1 geciteerd.

- 6.3 Voor zover in de bepalingen als bedoeld in artikel 6.2 verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan IEF verplicht is deze aan WP Retail op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan WP Retail opgelegd (zulks met inachtneming van het hierna in onderdeel D.2 bepaalde).

- 6.4 WP Retail aanvaardt uitdrukkelijk de verplichtingen, lasten en beperkingen voorkomend in de bepalingen als bedoeld in artikel 6.2 (zulks met inachtneming van het hierna in onderdeel D.2 bepaalde).

- 6.5 Voor zover de bepalingen als bedoeld in artikel 6.2 rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door IEF bedongen en door IEF ten behoeve van die derde(n) aanvaard (zulks met inachtneming van het hierna in onderdeel D.2 bepaalde).

Staat van aflevering

Artikel 7

Het Verkochte wordt (gedeeltelijk) verhuurd overgedragen zoals nader omschreven in de Koopakte en overigens in de staat waarin het zich op de Koopdatum bevond, behoudens normale slijtage.

Rekening en risico

Artikel 8

- 8.1 Vanaf de datum waarop de Akte is ondertekend zijn de baten en lasten van het Verkochte voor rekening van WP Retail en vanaf het in de Akte vermelde tijdstip van ondertekening van de Akte is het Verkochte voor risico van WP Retail.
- 8.2 De VVE heeft inzake het Gebouw een opstalverzekering gesloten.
- 8.3 WP Retail heeft per vandaag inzake de Pleinwinkels een opstalverzekering gesloten.

Overdracht van rechten

Artikel 9

- 9.1 Indien en voor zover IEF (een of meer) overdraagbare rechten heeft of verkrijgt (hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook) tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden, daaronder mede begrepen maar niet beperkt tot, (onder)aannemers, installateurs, constructeurs,

architect(en), leverancier(s), de Gemeente, de huurders en die rechten niet gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte overgaan op WP Retail op grond van het bepaalde in artikel 6:251 BW of artikel 7:226 BW of anderszins van rechtswege, worden de betreffende rechten - indien en voor zover overdraagbaar - geacht te zijn begrepen in de koop van het Verkochte en levert IEF die rechten hierbij aan WP Retail, welke rechten hierbij door WP Retail van IEF worden aanvaard.

- 9.2 Ter voorkoming van misverstanden, stellen Partijen vast dat tot de rechten als bedoeld in artikel 9.1 in ieder geval behoren (indien van toepassing en indien en voor zover overdraagbaar) rechten die voortvloeien uit of verband houden met voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen en/of medewerkingen.
- 9.3 IEF verleent WP Retail hierbij volmacht om alle rechtshandelingen te verrichten die nuttig of noodzakelijk zijn in het kader van een juiste en gepaste overdracht en/of gebruik en/of uitoefening en/of handhaving van de rechten en aanspraken als bedoeld in dit artikel, welke volmacht WP Retail hierbij van IEF aanvaardt.
Indien WP Retail van voormelde volmacht gebruikt maakt, stelt WP Retail IEF hiervan schriftelijk zo spoedig mogelijk op de hoogte.
- 9.4 WP Retail is te allen tijde bevoegd de levering en overgang van rechten en aanspraken als hiervoor in dit artikel bedoeld mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.
- 9.5 De Akte is mede bestemd als een akte voor een levering van rechten als bedoeld in dit artikel zonder dat de mededeling aan de personen tegen wie die rechten moeten worden uitgeoefend plaatsvindt, een en ander als bedoeld in artikel 3:94 lid 3 BW ('stille cessie').

Voorafgaande overeenkomsten

Artikel 10

- 10.1 Voor zover daarvan bij de Akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijven de Koopovereenkomst en hetgeen overigens tussen Partijen is overeengekomen gelden, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op een eventueel overeengekomen ontbindende en/of opschortende voorwaarde.
- 10.2 Partijen stellen hierbij vast dat geen beroep meer kan worden gedaan op de in artikel 14 van de Koopakte vermelde ontbindingsrechten.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 11

IEF verklaart dat op heden ten aanzien van het Verkochte geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Energieprestatiecertificaat

Artikel 12

- 12.1 WP Retail verklaart ermee in te stemmen dat door IEF met betrekking tot het Verkochte geen Energieprestatiecertificaat is of zal worden opgesteld en dat aan WP Retail derhalve geen Energieprestatiecertificaat inzake het Verkochte wordt overhandigd.
- 12.2 WP Retail verklaart bekend te zijn met de gevolgen die daaraan verbonden kunnen zijn en aanvaardt deze. WP Retail verklaart door de Notaris te zijn gewezen op de gevolgen verband houdende met de afwezigheid van het Energieprestatiecertificaat.

Woonplaatskeuze

Artikel 13

Ter zake van de uitvoering van de in de Akte vervatte overeenkomst (waaronder mede begrepen de in onderdeel E. vast te leggen kwalitatieve verplichting), met uitzondering van fiscale gevolgen, kiezen IEF en WP Retail woonplaats ten kantore van de bewaarder van de Akte, thans te (1015 BH) Amsterdam aan de Herengracht 141.

Volmacht doorhaling hypotheek

Artikel 14

WP Retail, handelend voor zich en als zaakwaarnemer van de ten tijde van de inschrijving van de hierna bedoelde akte gerechtigde tot het Verkochte, geeft volmacht aan iedere medewerker van de Notaris, met het recht die volmacht aan een ander te verlenen, om, zo nodig, in een notariële akte namens WP Retail dan wel de hiervoor bedoelde gerechtigde de gehele of gedeeltelijke afstand te aanvaarden van:

1. hypothe(e)k(en) en beslag(en) op het Verkochte, voor zover die hypotheek ten laste van een ander dan bedoelde gerechtigde is ingeschreven; en
2. in verband met die hypothe(e)k(en) aan de betrokken hypotheekhouder toekomende pandrechten.

Verklaring bestuur VVE

Artikel 15

Blijkens de brief de dato veertien juli tweeduizend veertien namens het bestuur van de VVE, van welke brief een kopie als Bijlage aan de Akte is gehecht:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Commanditaire Vennoten

Artikel 16

De verschijnende persoon genoemd in de aanhef onder 3., handelend als vermeld, verklaart dat de Commanditaire Vennoten uitsluitend partij bij deze Akte zijn omdat zij juridisch

gerechtigd worden tot het Verkooft en dat zij overigens geen enkele verplichting door of namens WP Retail aangaan of een recht voor of namens WP Retail verlenen casu quo verkrijgen dan wel jegens IFF enig recht verkrijgen.

D. Citaat bijzondere lasten en beperkingen

D.1 In de Verkoopsakte is onder meer het volgende vermeld:

"Bijzondere lasten en beperkingen

1. Voor wat betreft het Verkooft sub 1. wordt te dezen verwezen naar hetgeen is vermeld in:

- a. een akte van levering op vijftien december negentienhonderd zesentachtig verleden voor mr. F.A.A. Druynste, notaris te 's-Gravenhage, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Gravenhage op vijftien december negentienhonderd zesentachtig in register Hypotheken 4, deel 7709 nummer 22, in welke akte het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"15. *Objet 2014*

A. ten aanzien van alle appartementsrechten:

a. als aangegeven in een akte van ruiling op acht april

negentienhonderd zestig voor notaris W.B. Brylows, voornoemd, verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op acht april negentienhonderd zestig in deel 3367 nummer 139, in welke akte woordelijk staat vermeld:

"1. Ten behoeve van een behoorlijke afwatering van de bonnygronden, die eigendom blijven en overeenkomstig dit besluit eigendom worden van Golfsterreinen, zullen de nodige duikers van voldoende grootte in de op het terrein aan te leggen straten worden gelegd. Alle kosten, zowel van aamleg als van onderhoud, eventuele verleggingen of opruiming van deze duikers gedurende de bouw komen ten laste van Golfsterreinen of haar rechtverkrigenden.

2. Voor zover openbare toegangspaden en/of wegen worden aangelegd, welke naar het oordeel van de Gemeente - op daaraan grenzende onbebouwde grond dienen af te wateren zal indien de aan de wegen en/of paden grenzende terreinen niet uit hoofde van de - onderhavige overeenkomst aan de Gemeente worden overgedragen te allen tijde moeten worden gedooft dat bedoelde afwatering ongehinderd zal kunnen plaatsvinden; de Gemeente zal terzake niet tot betaling van schadevergoeding of anderszins zijn gehouden.

3. Golfsterreinen en haar rechtverkrigenden zijn verplicht tot het op eerste aanzegging en ten genoegen van Burgemeester en Weelhouders dempen van alle sloten en wateren, welke zijn gelegen of gedurende de bebouwing der gronden mochten worden gegraven binnen de op de tekening aangegeven groene bies, met uitzondering van de gronden welke Golfsterreinen aan de Gemeente overdraagt en inclusief de gronden, welke de Gemeente aan Golfsterreinen overdraagt, voor zover deze sloten en wateren niet als blijvend in het plan zijn opgenomen.

4. Voor het dempen van sloten en wateren en voor het aanleggen en ophogen van straten mag geen ander materiaal worden gebruikt.

5. Uiterlijk vijf jaren na de datum waarop de straataanleg door de gemeente voor de eerste maal zal zijn opgeleverd moeten de op de aanliggende bonnygrond te stichten opstellen voor het uiterlijk gereed zijn. Binnen zes maanden, nadat de op deze grond te stichten bebouwing voor het uiterlijk gereed is, moet de onbebouwd blijvende grond, overeenkomstig zijn bestemming, ten genoegen van Burgemeester en Weelhouders zijn aangelegd en voor zover door dit College vereist, door en voor rekening van de eigenaar zijn afgeschieden. Onder deze aamleg zijn mede begrepen toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners, gebruikers of bezoekers van de op deze grond te stichten opstellen. Bedoelde opstellen, "

(onleesbaar)

"of -wegen en parkeerplaatsen moeten voor rekening van de eigenaar ten genoegen van Burgemeester en Weelhouders worden onderhouden. De verlichting van bedoelde toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen moet geschieden door en voor rekening van de eigenaar, op een wijze die de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Weelhouders.

6. De Gemeente is bevoegd om in, op of boven de gronden bij deze overeenkomst betrokken en aan de daarop te stichten opstellen zoveel en zodanige werken, als onder meer leidingen met alle bijbehorende constructiedelen ten behoeve van de openbare diensten en bedrijven, aan te brengen, te hebben en te onderhouden als Burgemeester en Weelhouders nodig achten. Dit recht houdt in de bevoegdheid van de Gemeente om alle

- werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, welke nodig mochten zijn voor het aanbrengen, in stand houden en het onderhoud van genoemde werken en leidingen met alle bijbehorende constructiedelen, terwijl dit recht van de Gemeente de verplichting medebrengt boven leidingen geen vijvers, speelwerktuigen, bomen of overjarige planten enzovoorts te hebben binnen een afstand van een meter vijftig centimeter gemeten uit het hart van elke der leidingen. De gemeente zal vorenbedoeld recht op de minst bezwarende wijze uitoefenen. Indien uitvoering van werken door de Gemeente wijziging in de bestaande toestand met zich zal brengen, zal de Gemeente herstel in de oude toestand zoveel mogelijk bevorderen, met dien verstande, dat dit herstel zich niet verder zal uitstrekken dan dat door en voor rekening van de Gemeente de grond, voor zover de Gemeente zulks nodig acht, uitsluitend zal worden afgedekt met een grasmat (eventueel zwarte grond waarin zaaiplanten-) en/of geheel of gedeeltelijk zal worden voorzien van een grind-, tegel- of klinkerverharding. De Gemeente zal in verband hiermede niet gehouden zijn tot betaling van enige schadevergoeding uit welken hoofden ook.*
7. *Burgemeester en Wethouders kunnen eisen dat op eerste aanzegging van hun College ten behoeve van de te stichten transformatorhuisjes de nodige perceeltjes grond met inbegrip van toegangspaden aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen. De plaats van deze perceeltjes grond is op de tekening met rode rechthoekjes aangeduid. Vorm en grootte zijn op de tekening afzonderlijk op schaal een op honderd gedetailleerd. De overdracht zal plaatshebben tegen een prijs berekend naar vier gulden per centiare. De kosten van overdracht komen voor rekening van de Gemeente zullende voorts de Gemeente niet tot het doen van enigerlei vergoeding uit welken hoofde ook of tot het nakomen van enige verdere verplichting zijn gehouden.*
8. *Golfierreinen en haar rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht van de bouwblokken, deel uitmakende van de op de tekening groene ombiesde oppervlakten, alsmede van de op die tekening met een oranje en grijze kleur aangegeven terreinen, de bepalingen sub Ten vierde inclusief dit artikel 8, zomede*

artikel 9, ten behoeve van de gemeente als derden beding aan de verkrijger(s) op te leggen, terwijl in elke desbetreffende akte dit beding ten behoeve van de Gemeente zal moeten worden aanvaard.

9. *Bij overtreding van een der bepalingen sub Ten vierde zal de overtreder een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste tienduizend gulden ten behoeve van de Gemeente verbeuren, onverminderd het recht van de Gemeente de nakoming der overtreden bepaling(en) in rechte te vorderen.*
- b. *hetgeen is bepaald in een op éénentwintig oktober negentienhonderd zesenzestig voor notaris C. ter Veer, gevestigd te Scheveningen, gemeente 's-Gravenhage, verleden akte luidende: "Speciaal verbindt de verkrijgende partij zich tot nakoming van de bepalingen, welke zijn gebaseerd op het besluit van de Raad der Gemeente 's-Gravenhage dedato vierentwintig augustus negentienhonderd negen en vijftig onder ten vierde nummer 1 tot en met 9 en als zodanig geheel opgenomen in de akte van ruiling en overdracht om niet, acht april negentien honderd zestig voor notaris W.B. Bruyns te Scheveningen verleden, bij afschrijft overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage, diezelfde dag in deel 3367 nummer 139, wordende bedoelde bepalingen geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, wordende tevens tussen partijen bij deze nog overeengekomen, dat de in de hiervoor genoemde akte onder ten vierde sub 10 gemelde erfdiensbaarheid mede zal zijn gevestigd ten laste van de door de Gemeente aan partij Nillmij en partij Golfierreinen overgedragen grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie X nummers 4937, 4991, 4995 en 4999 alle gedeeltelijk ten behoeve van de aan die oppervlakten grenzende voor de openbare dienst bestemde grond, kadastraal bekend als voren sectie X nummers 4937 gedeeltelijk en 2612, 4989, 4993, 4997 en 5002, alle geheel.*
- B. *ten aanzien van de appartementsrechten sub 15.1 tot en met 15.3 als aangegeven in de betreffende akte van splitsing, in welke akte woordelijk staat vermeld: De comparant verklaarde in verband met het bepaalde in artikel 11 van voormeld reglement, dat met ingang van de dag waarop Ennia Levensverzekering N.V. voor het eerst een haar toebehorend appartementsrecht vervreemdt, zij een overeenkomst zal aangaan met*

voormelde vereniging van eigenaars, welke overeenkomst onder meer de volgende bepalingen bevat:

1. Ennia Levensverzekering N.V. en de vennootschappen welke behoren tot het concern waartoe Ennia Levensverzekering N.V. behoort, zullen het recht hebben zonder enige tegenprestatie op de in voormelde splitsing betrokken percelen (licht-) reclames met toebehoren aan te brengen, te houden en te vernieuwen, zulks voor rekening en risico van Ennia Levensverzekering N.V. cum suis.
2. Dit recht zal voortduren zolang gemeld complex bestaat.
3. Ennia Levensverzekering N.V. cum suis zullen deze overeenkomst kunnen beëindigen door opzegging.
4. Ennia Levensverzekering N.V. cum suis hebben het recht gemelde percelen te betreden en te doen betreden voor het verrichten van alle noodzakelijke werkzaamheden in"

(onleesbaar)

"De comparant, handelend als gemelde, verklaarde voorts dat de winkels Willem Royaardsplein 15/16, 19/20, 23, 24 en 27/28, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X nummers 5128, 5129, 5444 en 5131, groot respectievelijk één are zes en zeventig centiaren, twee aren twintig centiaren, één are zesenzeventig centiaren en één are zesenzeventig centiaren, eveneens eigendom van Ennia Levensverzekering N.V., zijn aangesloten op de centrale verwarmingsinstallatie van het gebouw dat in de splitsing is betrokken (met uitzondering van de winkels 23 en 27/28) en dat ook overigens voor wat betreft serviceverlening als een geheel met voormelde gemeenschap worden aangemerkt:

in verband hiermede zal Ennia Levensverzekering N.V. met ingang van de dag waarop Ennia Levensverzekering N.V. voor het eerst een haar toebehorend appartementsrecht vervreemdt, een overeenkomst aangaan met voormelde vereniging van eigenaars, welke overeenkomst onder meer de volgende bepalingen omvat:

1. Ennia Levensverzekering N.V. en de opvolgende eigenaar van een van de hiervoor vermelde winkels - de winkels 23 en 27/28 inbegrepen - zijn gerechtigd de aansluiting voor de centrale verwarming in stand te houden, casu quo aan te brengen warmte af te nemen, van de serviceverlening gebruik te maken, onder verplichting de daaraan verbonden kosten te dragen en

wel voor de thans aangesloten winkels op de ten tijde van de splitsing bestaande wijze en voor de thans niet aangesloten winkels op identieke wijze inbegrepen een redelijk aandeel in de artikel 17 sub a en b genoemde kosten voorzover die de installaties betreffen waarvan genoemde winkels gebruik maken. De kosten uit hoofde van de nagenoemde kokers met leidingen zijn geheel voor rekening van de eigenaars van de genoemde winkels die daarop zijn aangesloten.

2. De vereniging van eigenaars verbindt zich tegenover de eigenaars van voormelde winkels om de aansluiting als bedoeld onder 1 in stand te houden, warmte te leveren en service te verlenen, alles voor rekening van de eigenaars van voornoemde winkels en wel voor de thans aangesloten winkels op de ten tijde van de splitsing bestaande wijze en voor de thans niet aangesloten winkels op identieke wijze.
3. Een bepaling als bedoeld onder 2 zal als ketting-boete-beding worden opgenomen bij iedere vervreemding van een van de hiervoor vermelde appartementsrechten. Indien een van de hiervoor vermelde winkels worden vervreemd voordat één der appartementsrechten worden vervreemd, zal in de notariële akte van overdracht ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars van het in de splitsing betrokken gebouw een overeenkomst van gelijke strekking worden opgenomen.
4. Aangezien thans alle hiervoren genoemde appartementsrechten eigendom zijn van Ennia Levensverzekering N.V. wordt, onder de opschortende voorwaarden dat er meerdere eigenaars van de appartementsrechten zijn, de sub 2 genoemde verplichting gevestigd als erfdiensbaarheid ten nutte van die kadastrale percelen gemeente 's-Gravenhage, sectie X nummers 5128, 5129, 5144 en 5131 en ten laste van de appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie X nummers 5690 A-J tot en met A-6. Ten deze wordt verwezen naar het besluit van Burgemeester en Welhouders de dato vijftien augustus negentienhonderd negenenzestig nummer 845338 I afdeling O.S.V., waarbij tot wederopzegging vergunning werd verleend om in het Willem Royaardsplein (gemeente grond) vier ondergrondse betonnen

leidingkokers te hebben ten behoeve van de centrale verwarmingsbuizen."

- C. *ten aanzien van de appartementsrechten sub 15.4 tot en met 15.62, als aangegeven in de betreffende akten van splitsing, in welke akten gelijke bepalingen zijn opgenomen als hiervoor onder B vermeld;"";*
en
- b. *hetgeen is vermeld in voormelde titel van verkrijging (deel 54481, nummer 171), in welke akte (ondermeer) verwezen wordt naar:*
- *een akte van opheffing splitsingen, hersplitsing (hoofdsplitsingen) en verdeling op vijftien mei tweeduizend drie verleden voor mr. L.C. Klein, notaris te Amsterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien mei tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 40132 nummer 42; en*
 - *een akte van levering op vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. A.J.A. van Orsouw, notaris te Utrecht, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op zestien juli negentienhonderd zevenennegentig in register Hypotheken 4, deel 13978 nummer 1, in welke eerstgenoemde akte het volgende voorkomt, woordelijk luidende:*
"- voor wat betreft Registergoed 35 naar voormelde akte van opheffing splitsingen, hersplitsing (hoofdsplitsing) en verdeling (deel 40132 nummer 42), waarin woordelijk is vermeld:
Begin citaat
"VESTIGINGS ERFDIENSTBAARHEDEN
De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde voorts: Ten behoeve van het appartementsrecht met index 6 en ten laste van het tot galerij en trappenhuis bestemde gedeelte van het appartementsrecht met index 3 te vestigen en te aanvaarden de erfdienstbaarheid van vluchtweg om uitsluitend ingeval van een calamiteit, te dulden dat de eigenaars/ gebruikers via bedoelde galerij en het trappenhuis het appartementsrecht met index 6 verlaten.
Ten behoeve van appartementsrecht met index 7 en ten laste van de tot het appartementsrecht met index 3 behorende gang in de kelder en het tot trappenhuis bestemde gedeelte van het appartementsrecht met index 3 te vestigen en te aanvaarden de erfdienstbaarheid van vluchtweg om, uitsluitend ingeval van een calamiteit, te dulden dat de eigenaar/ gebruikers via bedoelde gang en het trappenhuis het appartementsrecht met index 7 verlaten.

Ten behoeve van de precelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X nummers 5128, 5129, 5444 en 5131, plaatselijk bekend Willem Royaardsplein 15/16, 19/20, 23/24 en 27/28 te 's-Gravenhage, hierna te noemen: "de pleinwinkel" (in eigendom toebehorend aan Rodamco) Nederland Winkels B.V. (destijds Terra Winkels B.V.) krachtens titel 8744 nummer 33 en ten laste van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 7 te vestigen en te aanvaarden de erfdienstbaarheid tot het dulden van de aansluiting casu quo de mogelijkheid tot aansluiting van de pleinwinkels op de centrale verwarmingsinstallatie welke zich bevindt in het in de splitsing in appartementsrechten betrokken gebouw. Het dulden van deze aansluiting door de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 7 houdt voor die eigenaars casu quo voor de "Vereniging van Eigenaars". Winkel-/Woninggebouw Willem Royaardsplein 1 tot en met 12, Theo Mann-Bouwmeesterlaan 3 tot en met 49. Van Neckstraat 134 tot en met 154 en Stalperstraat 115 tot en met 185 te 's-Gravenhage, hierna te noemen: "de Vereniging" de verplichting in om de centrale verwarmingsinstallatie in stand te houden en warmte te leveren aan de eigenaar(s) van de pleinwinkels. Op deze erfdienstbaarheid zijn de volgende bepalingen van toepassing: van de door de Vereniging gemaakte kosten van onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de centrale verwarmingsinstallatie, van de centrale verwarmingsruimte en van de schoorsteen komt negen procent (9%) voor rekening van de eigenaar(s) van de pleinwinkels; de door de Vereniging gemaakte exploitatiekosten van de centrale verwarming worden vastgesteld met behulp van de op de centrale verwarmingsinstallatie aanwezige doorstroommeters. Het warmteverbruik van de pleinwinkels wordt, tezamen met het warmteverbruik van het appartementsrecht met index 1, geregistreerd op één doorstroommeter. De op deze wijze vastgestelde exploitatiekosten van de centrale verwarming tussen het appartementsrecht met index 1 enerzijds en de pleinwinkels anderzijds verdeeld op basis van de oppervlakte van de tot het appartementsrecht met index 1 behorende winkels welke daadwerkelijk op de centrale verwarmingsinstallatie zijn aangesloten en de oppervlakte van de pleinwinkels welke daadwerkelijk op de centrale verwarmingsinstallatie zijn aangesloten. Daarbij gelden als oppervlakten: Willem Royaardsplein 1/2: éénhonderd vierendertig vierkante meter (134m2); Willem Royaardsplein 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 en 12: elk tweeënzestig vierkante meter (62m2);

Willem Royaardsplein 5/6: éénhonderd drieënvijftig vierkante meter (153m²);

Willem Royaardsplein 19/20: tweehonderdvier vierkante meter (204m²);

Willem Royaardsplein 23 en 24: elk achtentachtig vierkante meter (88m²);

Willem Royaardsplein 27/28: éénhonderd zesenzeventig vierkante meter (176m²).

Van de pleinwinkels zijn thans alleen Willem Royaardsplein 15/16, 19/20 en 24 op de centrale verwarmingsinstallatie aangesloten. Indien één of meer van de pleinwinkels op de centrale verwarmingsinstallatie wordt/ worden aangesloten dan wel wordt/ worden afgekoppeld, dient/ dienen de eigenaar(s) van die pleinwinkels het bestuur van de Vereniging hiervan terstond schriftelijk in kennis te stellen;

Als voorschot op de door de eigenaar(s) van de pleinwinkels verschuldigde exploitatiekosten zal door die eigenaar(s) maandelijks een nader door het bestuur van de Vereniging vastte stellen bedrag aan de Vereniging worden voldaan;

Nadat de exploitatiekosten van de centrale verwarming definitief door de vergadering van de Vereniging zijn vastgesteld, zal het eventueel door de eigenaar(s) van de pleinwinkels teveel betaalde binnen één maand na de vaststelling door het bestuur van de Vereniging aan die eigenaar(s) worden gerestitueerd terwijl een eventueel tekort binnen één maand door de eigenaar(s) van de pleinwinkels moet worden voldaan aan het bestuur van de Vereniging;

De eigenaar(s) van de pleinwinkels zullen voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het onderhoud, het herstel, de vervanging en de vernieuwing van de leidingkokers en de zich daarin bevindende verwarmingsleidingen voor zover deze zijn gelegen tussen het appartementsrecht met index I en de pleinwinkels en tussen de pleinwinkels onderling;

Deze erfdiensbaarheid eindigt op het moment waarop alle pleinwinkels van een eigen centrale verwarmingsinstallatie zijn voorzien en dientengevolge definitief van de verwarmingsinstallatie zijn afgekoppeld dan wel op het moment waarop het in de splitsing betrokken gebouw is teniet gegaan en niet meer wordt herbouwd.

Voor zover de appartementsrechten ten behoeve waarvan enten laste waarvan de erfdiensbaarheden gelden nog aan één eigenaar toebehoren, wordt de betreffende erfdiensbaarheid gevestigd en aanvaard onder opschortende voorwaarde van vervreemding van een betrokken

appartementsrecht waardoor bedoelde appartementsrechten niet meer aan één eigenaar toebehoren.

OVERDRACHTSBELASTING

Terzake van de verdeling wordt een beroep gedaan op de resolutie van negenentwintig december negentienhonderd vierenvijftig nummer 5, gezien het feit dat de betrokkenen door het vorenstaande appartementsrechten hebben verkregen, die een zakelijk gebruiksrecht inhouden van het gedeelte van het gebouw, waarvan de betreffende gerechtigde reeds het gebruiksrecht bezat.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Voor bijzondere bepalingen wordt door partijen bij deze verwezen naar: een akte van ruiling op acht april negentienhonderd zestig voor notaris W.B. Bruyns te Scheveningen verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op acht april negentienhonderd zestig in deel 3367 nummer 139, in welke akte woordelijk staat vermeld:

- 1. Ten behoeve van een behoorlijke afwatering van de bouwgronden, die eigendom blijven en overeenkomstig dit besluit eigendom worden van Gofterreinen, zullen de nodige duikers van voldoende grootte in de op het terrein aan te leggen straten worden gelegd. Alle kosten, zowel van aanleg als van onderhoud, eventuele verlegging of opruiming van deze duikers gedurende de bouw komen ten laste van Gofterreinen of haar rechtverkrijgenden.*
- 2. Voor zover openbare toegangspaden en/of wegen worden aangelegd, welke naar het oordeel van de Gemeente op daaraan grenzende onbebouwde grond dienen af te wateren zal –indien de aan de wegen en/of paden grenzende terreinen niet uit hoofde van de onderhavige overeenkomst aan de Gemeente worden overgedragen- te allen tijde moeten worden gedoogd dat bedoelde afwatering ongehinderd zal kunnen plaatsvinden; de Gemeente zal terzake niet tot betaling van schadevergoeding of anderszins zijn gehouden.*
- 3. Gofterreinen en haar rechtverkrijgenden zijn verplicht tot het op de eerste aanzegging en ten genoegen van Burgemeester en Wethouders dempen van alle sloten en wateren, welke zijn gelegen of gedurende de bebouwing der gronden mochten worden gegraven binnen de op de tekening aangegeven groene bies, met uitzondering van de gronden welke Gofterreinen aan de Gemeente overdraagt, voor zover deze sloten en wateren niet als blijvend water in het plan zijn opgenomen.*

Voor het dempen van sloten en wateren en voor het aanleggen en ophogen van straten mag geen ander materiaal worden gebruikt dan zuiver zand.

5. *Uiterlijk vijf jaren na de datum waarop de straataanleg door de gemeente voor de eerste maal zal zijn opgeleverd moeten de op de aanliggende bouwgrond te stichten opstallen voor het uiterlijk gereed zijn.
Binnen zes maanden, nadat de op deze grond te stichten bebouwing voor het uiterlijk gereed is, moet de onbebouwd blijvende grond, overeenkomstig zijn bestemming, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders zijn aangelegd en voor zover door dit College vereist, door en voor rekening van de eigenaar zijn afgescheiden.
Onder deze aanleg zijn mede begrepen toegangspaden of –wegen en parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners, gebruikers of bezoekers van de op deze grond te stichten opstallen.
Bedoelde opstallen, afscheidingen en onbebouwd blijvende grond, toegangspaden of –wegen en parkeerplaatsen moeten voor rekening van de eigenaar ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden onderhouden.
De verlichting van bedoelde toegangspaden of –wegen en parkeerplaatsen moet geschieden door en voor rekening van de eigenaar; op een wijze die de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders.*
6. *De Gemeente is bevoegd om in, op of boven de gronden bij deze overeenkomst betrokken en aan de daarop te stichten opstallen zoveel en zodanige werken, als onder meer leidingen met alle bijbehorende constructiedelen ten behoeve van de openbare diensten en bedrijven, aan te brengen, te hebben en te onderhouden als Burgemeester en Wethouders nodig achten.
Dit recht houdt in de bevoegdheid van de Gemeente om alle werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, welke nodig mochten zijn voor het aanbrengen, het in stand houden en het onderhoud van genoemde werken en leidingen met bijbehorende constructiedelen, terwijl dit recht van de Gemeente de verplichting medebrengt boven leidingen geen vijvers, speelwerktuigen, bomen of overjarige planten enzovoorts te hebben binnen een afstand van een meter vijftig centimeter gemeten uit het hart van elk der leidingen.*

De Gemeente zal vorenbedoeld recht op de minst bezwarende wijze uitoefenen.

Indien uitvoering van werken door de Gemeente wijziging in de bestaande toestand met zich zal brengen, zal de Gemeente herstel in de oude toestand zoveel mogelijk bevorderen, met dien verstande, dat dit herstel zich niet verder zal uitstrekken dan dat door en voor rekening van de Gemeente de grond, voor zover de Gemeente zulks nodig acht, uitsluitend zal worden afgedekt met een grasmat (eventueel zwarte grond waarin zaaiplanten) en/of geheel of gedeeltelijk zal worden voorzien van een grind-, tegel- of klinkerverharding.

De Gemeente zal in verband hiermede niet gehouden zijn tot betaling van enige schadevergoeding uit welken hoofde ook.

7. *Burgemeester en Wethouders kunnen eisen dat op de eerste aanzegging van hun College ten behoeve van de te stichten transformatorhuisje de nodige perceeltjes grond met inbegrip van toegangspaden aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen. De plaats van deze perceeltjes grond is op de tekening met rode rechthoekjes aangeduid.
Vorm en grootte zijn op die tekening afzonderlijk op schaal een op honderd gedetailleerd.
De overdracht zal plaatshebben tegen een prijs berekend naar vier gulden per centiare.
De kosten van overdracht komen voor rekening van de Gemeente zullende voorts de Gemeente niet tot het doen van enigerlei vergoeding uit welken hoofde ook of tot het nakomen van enige verdere verplichting zijn gehouden.*
8. *Golfterreinen en haar rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht van de bouwblokken, deel uitmakende van de op de tekening groene ombiesde oppervlakten, alsmede van de op die tekening met een oranje en grijze kleur aangegeven terreinen, de bepalingen sub Ten vierde inclusief dit artikel 8, zomede artikel 9, ten behoeve van de gemeente als derden beding aan de verkrijger(s) op te leggen, terwijl in elke desbetreffende akte dit beding ten behoeve van de Gemeente zal moeten worden aanvaard.*
9. *Bij overtreding van een der bepalingen sub Ten vierde zal de overtreder een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste tienduizend gulden ten behoeve van de Gemeente*

verbeuren, onverminderd het recht van de Gemeente de nakoming der overtreeden bepaling(en) in rechte te vorderen.

b. een op éénentwintig oktober negentienhonderd zesenzeestig voor notaris C. ter Veer, gevestigd te Scheveningen, gemeente 's-Gravenhage, verleden akte, luidende:

Speciaal Verbindt de verlijgende partij zich tot nakoming van de bepalingen, welke zijn gebasseerd op het besluit van de Raad der gemeente 's-Gravenhage de dato vier en twintig augustus negentienhonderd negen en vijftig onder ten vierde nummer 1 tot en met 9 en als zodanig geheel opgenomen in de akte van ruiling en overdracht om niet, acht april negentien honderd zestig voor notaris W.B. Bruyns te Scheveningen verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage, ditzelfde dag in deel 3367 nummer 139, wordende bedoelde bepalingen geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, wordende tevens tussen partijen bij deze nog overeengekomen, dat de in de hiervoor genoemde akte onder ten vierde sub 10 gemelde erfstenbaarheid mede zal zijn gevestigd ten laste van de door de Gemeente aan partij Nillmij en partij Goltferreinen overgedragen grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie X nummers 4937, 4991, 4995 en 4999 alle gedeeltelijk ten behoeve van de aan die oppervlakten grenzende voor de openbare dienst bestemde grond, kadastraal bekend als voren sectie X nummers 4997, gedeeltelijk en 2612, 4989, 4993, 4997, en 5002, alle geheel."

Einde eitzak

- voor wat betreft Registergoed 35 naar voormelde titel van aankomst (deel 13978 nummer 1), waarin woordelijk is vermeld:

Begin eitzak
 OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN EN
 ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen en met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden ten aanzien van de onvoerende zaak.

Wordt verwezen naar:

een akte van ruiling, op acht april negentienhonderd zestig verleden voor notaris J.B. Bruyns, bij afschrift overgeschreven in voormelde openbare registers op acht april negentienhonderd zestig in deel 3367 nummer 139. Waarin woordelijk staat vermeld:

Ten behoeve van een behoorlijke afwatering van de bouwgronden, die eigendom blijven en overeenkomstig dit besluit eigendom worden van Goltferreinen, zullen de nodige diikers van voldoende grootte in de op het terrein aan te leggen straten worden gelegd. Alle kosten, zowel van aanleg als van onderhoud, eventuele verlegging of opruiming van deze diikers gedurende de bouw komen ten laste van Goltferreinen of haar rechverlrijgenden.

Voor zover openbare toegangspaden en/of wegen worden aangelegd, welke naar het oordeel van de Gemeente op daaraan grenzende onbebouwde grond dienen of te wateren zal in dien de aan de wegen en/of paden grenzende terreinen niet uit hoofde van de onderhavige overeenkomst aan de Gemeente worden overgedragen te allen tijden moeten worden gedoogd dat de bedoelde afwatering ongehinderd zal kunnen plaatsvinden: de Gemeente zal terzake niet tot betaling van schadevergoeding of anderszins zijn gehouden.

Goltferreinen en haar rechtverlrijgenden zijn verplicht tot het op eerste aanzegging en ten genoegen van Burgemeester en Welhouders dempen van alle sloten en wateren, welke zijn gelegen of gedurende de bebouwing der gronden moeten worden gegraven binnen de op de tekening aangegeven groene bies met uitzondering van de gronden welke Goltferreinen aan de Gemeente overdraagt, voorzover deze sloten en wateren niet als blijvend water in het plan zijn opgenomen.

Voor het dempen van sloten en wateren en voor het aanleggen en ophogen van straten mag geen ander materiaal worden gebruikt dan zuiver zand.

Uiterlijk vijf jaren na de datum waarop de straataanleg door de Gemeente voor de eerste maal zal zijn opgeleverd moeten de op de aangelegde bouwgrond te stichten opstellen voor het uiterlijk gerveed zijn. Binnen zes maanden, nadat de op deze grond te stichten bebouwing voor het uiterlijk gerveed is, moet de onbebouwd blijvende grond, overeenkomstig zijn bestemming ten genoegen van Burgemeester en Welhouders zijn aangelegd en voor zover door dit College vereist door en voor rekening van de eigenaar zijn afgescheiden. Onder deze aanleg zijn mede begrepen toegangspaden of -wegen en parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners, gebruikers of bezoefters van de op deze grond te stichten opstellen.

Bedoelde opstellen, afscheidingen en onbebouwd blijvende grond,

toegangs paden of -wegen en parkeerplaatsen moeten voor rekening van de eigenaar ten genoegen van de Burgemeester en Welhouders worden onderhouden. De verlichting van bedoelde toegangspaden of wegen en

parkeerplaatsen moeten geschieden door en voor rekening van de eigenaar op een wijze die de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders. De Gemeente is bevoegd om in, op of boven de gronden bij deze overeenkomst betrokken en aan de daarop te stichten opstallen zoveel en zodanige werken als onder meer leidingen met alle bijbehorende constructiedelen ten behoeve van de openbare diensten en bedrijven aan te brengen te hebben en te onderhouden als Burgemeester en Wethouders nodig achten. Dit recht houdt in de bevoegdheid van de Gemeente om alle werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten welke nodig mochten zijn voor het aanbrengen het in stand houden en het onderhoud van genoemde werken en leidingen met alle bij behorende constructiedelen, terwijl dit recht van de Gemeente de verplichting medebrengt boven leidingen geen vijvers, speelwerktuigen, bomen of overjarige planten enzovoorts te hebben binnen een afstand van een meter vijftig centimeter gemeten uit het hart van elk der leidingen. De Gemeente zal vorenbedoeld recht op de minst bezwarende wijze uitoefenen. Indien uitvoering van werken door de Gemeente wijzigen in de bestaande toestand met zich zal brengen zal de Gemeente herstel in de oude toestand zoveel mogelijk bevorderen met dien verstande dat dit herstel zich niet verder zal uitstrekken dan dat door en voor rekening van de Gemeente de grond, voor zover de Gemeente zulks nodig acht uitsluitend zal worden afgedekt met en grasmat (eventueel zwarte grond waarin zaaiplanten) en/of geheel of gedeeltelijk zal worden voorzien van een grind-, tegel- of klinkerverharding. De gemeente zal in verband hiermede niet gehouden zijn tot betaling van enige schadevergoeding uit welken hoofde ook. Burgemeester en Wethouders kunnen eisen dat op eerste aanzegging van hun College ten behoeve van de te stichten transformatorhuisjes de nodig perceeltjes grond met inbegrip van toegangspaden aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen. De plaats van deze perceeltjes grond is op de tekening met rode rechthoekjes aangeduid. Vorm en grootte zijn op die tekening afzonderlijk op schaal een op honderd gedetailleerd. De overdracht zal plaatshebben tegen een prijs berekend naar vier gulden per centiare. De kosten van de overdracht komen voor rekening van de Gemeente zullende voorts de Gemeente niet tot het doen van enigerlei vergoeding uit welke hoofde ook of tot het nakomen van enige verdere verplichting zijn gehouden. Golfterreinen en haar rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht van de bouwblokken deel uitmakende van de op de tekening groene ombiesde oppervlakten, alsmede van de op die tekening met een oranje en grijze kleur aangegeven terreinen de bepalingen sub. Ten vierde inclusief dit artikel 8.

zomede artikel 9. ten behoeve van de gemeente als derden beding aan de verkrijger(s) op te leggen, terwijl in elke desbetreffende akte dit beding ten behoeve van de Gemeente zal moeten worden aanvaard.

Bijvertreding van een der bepalingen sub Ten vierde zal de overtreder een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste tien duizend gulden ten behoeve van de Gemeente verbeuren, onverminderd het recht van de Gemeente de nakoming der overtrede bepaling(en) in rechte te vorderen. Hetgeen is bepaald in een op éénnentwintig oktober negentienhonderd zestig voor notaris C. ter Veer. Gevestigd te Scheveningen gemeente 's-Gravenhage, verleden akte, luidende: "Speciaal verbindt de verkrijgende partij zich tot nakoming van de bepalingen, welke zijn gebaseerd op het besluit van de Raad der gemeente 's-Gravenhage de dato vier en twintig augustus negentienhonderd negen en vijftig onder ten vierde nummer 1 tot en met 9 en als zodanig geheel op genomen in de akte van ruiling en overdracht om niet acht april negentienhonderd zestig voor notaris W.B. Bruyys te Scheveningen verleden bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage, diezelfde dag in deel 3367 nummer 39 wordende bedoelde bepalingen geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen wordende tevens tussen partijen bij deze nog overeengekomen dat de in de hiervoor genoemde akte onder ten vierde sub 10 gemelde erfdiensbaarheid mede zal zijn gevestigd ten laste van de door de Gemeente aan partij Nillmij en partij Golfterreinen overgedragen grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie X nummers 4937, 4991 en 4997 en 5002 alle geheel."

B. Voormelde akten van splitsing en andersplitsing, waarin woordelijk staat vermeld:

De comparant verklaarde in verband met het bepaalde in artikel 11 van voormeld reglement dat met ingang van de dag waarop Ennia Levensverzekering N.V. voor het eerst een aan haar toebehorend appartementsrecht vervreemdt zij een overeenkomst zal aangaan met voormelde vereniging van eigenaars, welke overeenkomst onder meer de volgende bepalingen bevat:
Ennia Levensverzekering N.V. en de vennootschappen welke behoren tot het concern waartoe Ennia Levensverzekering N.V. behoort, zullen het recht hebben zonder enige tegenprestatie op de in voormelde splitsing betrokken percelen (licht)-reclames met toebehoren aan te brengen, te houden, te onderhouden op electra aan te sluiten, te repareren en te vernieuwen zulks voor rekening en risico van Ennia Levensverzekering N.V. cum suis.

Dit recht zal voortduren zolang gemeld complex bestaat.

Ennia Levensverzekering N.V. cum suis zullen deze overeenkomst kunnen beëindigen door opzegging.

Ennia Levensverzekering N.V. cum suis hebben het recht gemelde percelen te betreden en te doen betreden voor het verrichten van alle noodzakelijke werkzaamheden in verband met de sub 1 genoemde reclame- installaties.

De comparant handelend als gemeld verklaarde voorts dat de winkel Willem Royaardsplein 15/16, 19/20, 23/24 en 27/28 kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie X nummers 5128, 5129, 5444 en 5131 groot

respectievelijk één are zesenzeventig centiare, twee are twintig centiare, één are zesenzeventig centiare en één are zesenzeventig centiare eveneens eigendom van Ennia Levensverzekering N.V. zijn aangesloten op de centrale verwarmingsinstallatie van het gebouw dat in de splitsing is betrokken (met uitzondering van de winkel 23 en 27/28) en dat ook overigens voor wat betreft serviceverlening als een geheel met voormelde gemeenschap wordt aangemerkt: In verband hiermede zal Ennia Levensverzekering N.V. met ingang van de dag waarop Ennia Levensverzekering N.V. voor het eerst een haar toebehorend appartementsrecht vervreemdt een overeenkomst aangaan met voormelde vereniging van eigenaars welke overeenkomst onder meer de volgende bepalingen omvat: Ennia Levensverzekering N.V. en de opvolgende eigenaars van een van de hiervoor vermelde winkels- de winkels 23 en 27/28 inbegrepen zijn gerechtigd aan de aansluiting voor de centrale verwarming in stand te houden casu quo aan te brengen warmte af te nemen van de serviceverlening gebruik te maken onder verplichting de daaraan verbonden kosten te dragen en wel voor de thans aangesloten winkels op de ten tijde van de splitsing bestaande wijze en voor de thans niet aangesloten winkels op identieke wijze inbegrepen een redelijk aandeel in de artikel 17 sub a en b benoemde kosten voorzover die de installaties betreffen waarvan genoemde winkels gebruik maken. De kosten uit hoofde van de nagenoemde kokers met leidingen zijn geheel voor rekening van de eigenaars van de genoemde winkels die daarop zijn aangesloten.

De vereniging van eigenaars verbindt zich tegenover de eigenaars van voormelde winkels om de aansluiting als bedoeld onder 1 in stand te houden warmte te leveren en service te verlenen alles voor rekening van de eigenaars van voormelde winkels en wel voor de thans aangesloten winkels op de ten tijde van de splitsing bestaande wijze en voor de thans niet aangesloten winkels op identieke wijze.

Een bepaling als bedoeld onder 2 zal als ketting- boetebeding worden opgenomen bij iedere vervreemding van een van de hiervoor vermelde winkels worden vervreemd voordat één der appartementsrechten worden vervreemd zal in de notariële akte van overdracht ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars van het in de splitsing betrokken gebouw een overeenkomst van gelijke strekking worden opgenomen.

Aangezien thans alle hiervoren genoemde appartementsrechten eigendom zijn van Ennia Levensverzekering N.V. wordt onder de opschortende voorwaarden dat er meerdere eigenaars van de appartementsrechten zijn, de sub 2 genoemde verplichtingen gevestigd als erfdiensbaarheid ten nutte van de kadastrale percelen gemeente 's-Gravenhage, sectie X nummers 5128, 5129, 5144 en 5131 en ten laste van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X nummers 5690A-1 tot en met A-6. Ten deze wordt verwezen naar het besluit van Burgemeester en Wethouders de dato vijftien augustus negentienhonderd negenenzestig nummer 8452381 afdeling O.S.V. waarbij tot wederopzegging vergunning werd verleend om in het Willem Royaardsplein (gemeente grond) vier ondergrondse betonnen leidingkokers te hebben ten behoeve van centrale verwarmingsbuizen." Einde citaat"; en

2. *voor wat betreft registergoed 2. wordt te dezen verwezen naar hetgeen is vermeld in:*
 - a. *voormelde titel van verkrijging (deel 54481, nummer 171), in welke akte verwezen wordt naar een akte van levering op vijf juli negentienhonderd negenentachtig verleden voor mr. F.A.A. Duynstee, voornoemd, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 's-Gravenhage in register Hypotheken 4, deel 8744 nummer 33, in welke eerstgenoemde akte (ondermeer) het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
"- naar voormelde titel van aankomst (deel 8744 nummer 33), waarin woordelijk is vermeld:
Begin citaat
Zakelijke rechten en bijzondere bepalingen
Ten aanzien van zakelijke rechten en bijzondere bepalingen terzake van de hiervoor omschreven onroerende goederen wordt nog het navolgende vermeld:
a. als aangegeven in een akte van ruiling op acht april negentienhonderd zestig voor notaris W.B. Bruyns, destijds ter standplaats 's-Gravenhage verleden, bij afschrift overgeschreven ten*

hypotheekkantore te 's-Gravenhage op acht april negentienhonderd en zestig in deel 3367 nummer 139, in welke akte woordelijk staat vermeld:

- 1. Ten behoeve van een behoorlijke afwatering van de bouwgronden, die eigendom blijven en overeenkomstig dit besluit eigendom worden van Golfterreinen, zullen de nodige duikers van voldoende grootte in de op het terrein aan te leggen straten worden gelegd. Alle kosten, zowel van aanleg als van onderhoud, eventuele verlegging of opruiming van deze duikers gedurende de bouw komen ten laste van Golfterreinen of haar rechtverkrijgenden*
- 2. Voor zover openbare toegangspaden en/of wegen worden aangelegd, welke naar het oordeel van de Gemeente op daaraan grenzende onbebouwde grond dienen af te wateren zal –indien de aan de wegen en/of paden grenzende terreinen niet uit hoofde van de onderhavige overeenkomst aan de Gemeente worden overgedragen- te allen tijde moeten worden gedoogd dat bedoelde afwatering ongehinderd zal kunnen plaatsvinden; de Gemeente zal terzake niet tot betaling van schadevergoeding of anderszins zijn gehouden.*
- 3. Golfterreinen en haar rechtverkrijgenden zijn verplicht tot het op eerste aanzegging en ten genoegen van Burgemeester en Wethouders dempen van alle sloten en wateren, welke zijn gelegen of gedurende de bebouwing der gronden mochten worden gegraven binnen de op de tekening aangegeven groene bies, met uitzondering van de gronden welke Golfterreinen aan de Gemeente overdraagt en inclusief de gronden, welke de Gemeente aan Golfwateren niet als blijvend water in het plan zijn opgenomen.*
- 4. Voor het dempen van sloten en wateren en voor het aanleggen en ophogen van straten mag geen ander materiaal worden gebruikt dan zuiver zand.*
- 5. Uiterlijk vijf jaren na de datum waarop de straataanleg door de gemeente voor de eerste maal zal zijn opgeleverd moeten de op de aanliggende bouwgrond te stichten opstellen voor het uiterlijk gereed zijn. Binnen zes maanden, nadat de op deze grond te stichten bebouwing voor het uiterlijk gereed is, moet de onbebouwd blijvende grond, overeenkomstig zijn bestemming, ten*

genoegen van Burgemeester en Wethouders zijn aangelegd en voor zover door dit College vereist, door en voor rekening van de eigenaar zijn afgescheiden. Onder deze aanleg zijn mede begrepen toegangspaden of –wegen en parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners, gebruikers of bezoekers van de op deze grond te stichten opstellen. Bedoelde opstellen, afscheidingen en onbebouwd blijvende grond, toegangspaden of –wegen en parkeerplaatsen moeten voor rekening van de eigenaar ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden onderhouden. De verlichting van bedoelde toegangspaden of –wegen en parkeerplaatsen moet geschieden door en voor rekening van de eigenaar, op een wijze die de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders.

- 6. De Gemeente is bevoegd om in, op of boven de gronden bij deze overeenkomst betrokken en aan de daarop te stichten opstellen zoveel en zodanige werken, als onder meer leidingen met alle bijbehorende constructiedelen ten behoeve van de openbare diensten en bedrijven, aan te brengen, te hebben en te onderhouden als Burgemeester en Wethouders nodig achten. Dit recht houdt in de bevoegdheid van de Gemeente om alle werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, welke nodig mochten zijn voor het aanbrengen, het in stand houden en het onderhoud van genoemde werken en leidingen met alle bijbehorende constructiedelen, terwijl dit recht van de Gemeente de verplichting medebrengt boven leidingen geen vijvers, speelwerktuigen, bomen of overjarige planten enzovoorts te hebben binnen een afstand van een meter vijftig centimeter gemeten uit het hart van elk der leidingen. De Gemeente zal vorenbedoeld recht op de minst bezwarende wijze uitoefenen. Indien uitvoering van werken door de Gemeente wijziging in de bestaande toestand met zich zal brengen, zal de Gemeente herstel in de oude toestand zoveel mogelijk bevorderen, met dien verstande, dat dit herstel zich niet verder zal uistrekken dan dat door en voor rekening van de Gemeente de grond, voor zover de Gemeente zulks nodig acht, uitsluitend zal worden afgedekt met een grasmat (eventueel zwarte grond waarin zaaiplanten) en/of geheel of gedeeltelijk zal worden voorzien van een grind-, tegel- of klinkerverharding. De gemeente zal in verband hiermede niet*

gehouden zijn tot betaling van enige schadevergoeding uit welken hoofde ook,

7. *Burgemeester en Wethouders kunnen eisen dat op eerste aanzegging van hun College te behoeve van de te stichten transformatorhuisjes de nodige perceeltjes grond met inbegrip van toegangspaden aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen. De plaats van deze perceeltjes grond is op de tekening met rode rechthoekjes aangeduid. Vorm en grootte zijn op die tekening afzonderlijk op schaal en op honderd gedetailleerd. De overdracht zal plaatshebben tegen een prijs berekend naar vier gulden per centiare. De kosten van overdracht komen voor rekening van de Gemeente zullende voorts de Gemeente niet tot het doen van enigerlei vergoeding uit welken hoofde ook of tot het nakomen van enige verdere verplichting zijn gehouden.*
 8. *Golfterreinen en haar rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht van de bouwblokken, deel uitmakende van de op de tekening groene ombiesde oppervlakten, alsmede van de op die tekening met een oranje en grijze kleur aangegeven terreinen, de bepalingen sub Ten vierde inclusief dit artikel 8, zomede artikel 9, ten behoeven van de gemeente als derden beding aan de verkrijgers(s) op te leggen, terwijl in elke desbetreffende akte dit beding ten behoeve van de Gemeente zal moeten worden aanvaard.*
 9. *Bij overtreding van een der bepalingen sub Ten vierde zal de overtreder een door burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste tienduizend gulden ten behoeve van de Gemeente verbeuren, onverminderd het recht van de Gemeente de nakoming der overtreden bepaling(en) in rechte te vorderen.*
- b. *hetgeen is bepaald in een op éénentwintig oktober negentienhonderd zesenzestig voor notaris C.E. ter Veer, destijds ter standplaats 's-Gravenhage, verleden akte, luidende:*
Speciaal verbindt de verkrijgende partij zich tot nakoming van de bepalingen, welke zijn gebaseerd op het besluit van de Raad der gemeente 's-Gravenhage dedato vier en twintig augustus negentienhonderd negen en vijftig onder ten vierde nummers 1 tot en met 9 en als zodanig geheel opgenomen in de akte van ruiling en overdracht om niet, acht april negentien honderd zestig voor notaris

W.B. Briyns te Scheveningen verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage, diezelfde dag in deel 3367 nummer 139, wordende bedoelde bepalingen geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, wordende tevens tussen partijen bij deze nog overeengekomen, dat de in de hiervoor genoemde akte onder ten vierde sub 10 gemelde erfdienstbaarheid mede zal zijn gevestigd ten laste van de door de Gemeente aan partij Nillmij en partij Golfterreinen overgedragen grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie X nummers 4937, 4991, 4995 en 4999 alle gedeeltelijk ten behoeve van de aan die oppervlakten grenzende voor de openbare dienst bestemde grond, kadastraal bekend als voren sectie X nummers 4937 gedeeltelijk en 2612, 4989, 4993, 4997 en 5002 alle geheel." Einde citaat"; en"

- D.2 IEF verklaart dat het in de Verrijgingsakte opgenomen citaat uit een akte van koop en levering op vijftien december negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. H.R. Okkens, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven op zeventien december negentienhonderd zevenennegentig in de Openbare Registers (destijds te Zoetermeer) in register Hypotheken 4, deel 14341 nummer 35, niet van toepassing is op het Verkochte.
- E. **Kwalitatieve verplichting**
- E.1 WP Retail aanvaardt de milieukundige toestand (daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en/of ondergrondse tanks) van het Verkochte en de eventuele gevolgen daarvan in de meest ruime zin van het woord.
- E.2 WP Retail is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende stoffen mogelijk op grond van de ter zake (alsdan) geldende toepasselijke regel- en wetgeving bijzondere maatregelen genomen moeten worden.
- E.3 De milieukundige toestand van het Verkochte als bedoeld in de onderdelen E.1 en E.2 en de eventuele gevolgen - ook indien mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is en/of die gevolgen anders zijn dan Partijen voor ogen staat - zullen nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst en/of de Akte, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, in welke vorm ook.
- E.4 WP Retail vrijwaart IEF voor alle aanspraken van derden in de ruimste zin van het woord, waaronder uitdrukkelijk, echter niet uitsluitend begrepen, de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen (bijvoorbeeld uit hoofde van de Wet Bodembescherming of de Wet Milieubeheer) ter zake van de milieukundige toestand van het Verkochte.
- E.5 De hiervoor in artikel E.4 bedoelde verplichting voor WP Retail om IEF niet te zullen aanspreken in bedoelde gevallen, zal als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252

BW overgaan op degenen die (een deel van) het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ten aanzien van (een deel van) het Verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.

E.6 De hiervoor in onderdeel E.5 bedoelde kwalitatieve verplichting komt twintig jaar na heden te vervallen.

F. Anti-speculatiebeding

F.1 Artikel 8B van de Koopakte luidt als volgt:

"Anti-speculatiebeding

Artikel 8B

8B.1 Het is WP Retail niet toegestaan om gedurende een periode van twaalf (12) maanden ná de Leveringsdatum zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van IEF het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) te vervreemden, anders dan:

- a. een vervreemding die ziet op het Verkochte als herontwikkeling en er in het kader van de herontwikkeling werkzaamheden zijn verricht zulks in de ruimste zin des woords; of*
- b. een vervreemding waarbij het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) wordt vervreemd aan een vennootschap die deel uitmaakt van de groep (als bedoeld in artikel 2:24b BW) waartoe WP Retail Capital B.V. voornoemd en/of WP Retail Development & Management B.V. behoren.*

8B.2 Onder 'vervreemden' als bedoeld in artikel 8B.1 wordt verstaan:

- a. het in juridische zin overdragen;*
- b. het inbrengen in een (personen)vennootschap en/of samenwerkingsverband;*
- c. het aangaan van overeenkomsten strekkende tot verkrijging van de economische eigendom, als bedoeld in artikel 2 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer; en/of*
- d. het door overdracht of andere overgang van aandelen, dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, door het nemen van aandelen of het anderszins, het direct of indirect verkrijgen van de zeggenschap over de activiteiten van WP Retail door (een) derde(n), in de zin van het SER-besluit Fusiegedragsregels 2000.*

IEF kan aan het verlenen van toestemming (financiële) voorwaarden verbinden.

8B.3 De in artikel 8B.1 en 8B.2 bedoelde op WP Retail rustende verplichtingen zullen (woordelijk) worden opgenomen in de Leveringsakte als een ketting- en boetebeding en bij overtreding van de in lid 1 bedoelde bepaling, verbuurt WP Retail aan IEF een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs van het Verkochte, met de bevoegdheid voor IEF daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van WP Retail te

vorderen. De in dit artikel door IEF aan WP Retail opgelegde verplichting is onder meer voor IEF van belang met het oog op het door IEF tot op heden gevoerde beleid met betrekking tot de (belangen van) de Huurder(s)."

F.2 De in het in artikel F.1 opgenomen citaat vermelde verplichtingen worden hierbij door IEF aan WP Retail opgelegd en door WP Retail aanvaard.

G. Bijlagen en volmachten

G.1 Bij de Akte behoort de volgende bijlage:

Bijlage - Opgave bestuur VVE.

G.2 IEF

Van de volmacht aan de verschijnende persoon genoemd in de aanhef onder 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke onderhandse akte tevens door mij, Notaris, aan de Akte wordt gehecht.

G.3 Beherende Vennoten

Van de volmacht aan de verschijnende persoon genoemd in de aanhef onder 2. blijkt uit:

1. voor wat betreft Beherend Venoot Capital: een akte van volmacht, op elf juli tweeduizend veertien verleden voor mr. D.J. Blok, notaris te Gouda; en
2. voor wat betreft Beherend Venoot Development & Management: een akte van volmacht, op veertien juli tweeduizend veertien verleden voor een waarnemer van mr. J. Orsel, notaris te Amsterdam.

G.4 Commanditaire Vennoten

Van de volmacht aan de verschijnende persoon genoemd in de aanhef onder 3. blijkt uit:

1. voor wat betreft Commandiet [REDACTED] een akte van volmacht, op veertien juli tweeduizend veertien verleden voor een waarnemer van mr. [REDACTED]
2. voor wat betreft Commandiet [REDACTED] een akte van volmacht, op elf juli tweeduizend veertien verleden voor mr. D.J. Blok, notaris te Gouda;
3. voor wat betreft Commandiet [REDACTED] een akte van volmacht, op veertien juli tweeduizend veertien verleden voor een waarnemer van mr. [REDACTED]
4. voor wat betreft Commandiet [REDACTED] een akte van volmacht, op vierentwintig juni tweeduizend veertien verleden voor mr. [REDACTED]
5. voor wat betreft Commandiet [REDACTED] een akte van volmacht, op acht juli tweeduizend veertien verleden voor [REDACTED]; en
6. voor wat betreft Commandiet [REDACTED] een akte van volmacht, op negentien juni tweeduizend veertien verleden voor mr. [REDACTED]

Slot van de akte

Waarvan deze Akte in minuut wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling aan de verschijnende personen van de zakelijke inhoud van de Akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor Partijen of één of meer van hen uit de inhoud van de Akte voortvloeien, verklaren de verschijnende personen van de inhoud van de Akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen en in te stemmen met beperkte voorlezing.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de Akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de verschijnende personen en mij, Notaris, ondertekend om veertien uur en vijftien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) J. Orsel

Ondergetekende, mr. Jan Orsel, notaris te Amsterdam, verklaart dat op het registergoed/de registergoederen waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) J. Orsel

Ondergetekende, mr. Jan Orsel, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 17-07-2014 om 14:34 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 64641 nummer 76.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer BD32F0B8C11BB70FBAA9DF696EAAE94 toebehoort aan Jan Orsel.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Bijlage 7

Model Bankgarantie

DE ONDERGETEKENDE:

....., statutair gevestigd te en kantoorhoudende te
....., hierna te noemen "de Bank",

stelt zich hierbij onherroepelijk en onvoorwaardelijk garant tegenover de gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, gevestigd te Den Haag en kantoorhoudende te (2511 BT) Den Haag aan het Spui 70, hierna te noemen "de Begunstigde", voor de correcte nakoming door gevestigd te en kantoorhoudende te hierna te noemen "de Opdrachtgever", van diens verplichtingen jegens de Begunstigde voortvloeiend uit de ontwikkeling van hierna te noemen "de Overeenkomst",

zulks tot ten hoogste een bedrag van EUR (zegge:).

De Bank verbindt zich hierbij onherroepelijk, onvoorwaardelijk en zonder enig bewijs van verschuldigdheid te verlangen, op eerste schriftelijk verzoek van de Begunstigde, onder mededeling dat de Opdrachtgever (gedeeltelijk) in gebreke is gebleven met de richtige nakoming van de in de Overeenkomst omschreven verplichtingen en onder opgave van hetgeen de Begunstigde van de Opdrachtgever op grond van de Overeenkomst vordert, ten hoogste bovengenoemd bedrag aan de Begunstigde te voldoen.

Deze bankgarantie gaat in op de datum van ondertekening door de Bank en vervalt op het moment dat:

- a. het bouwplan naar het oordeel van de gemeente Den Haag overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn is gerealiseerd en de bank hiervan een schriftelijke kennisgeving van de gemeente Den Haag heeft ontvangen, dan wel;
- b. de Bank de bankgarantie van de gemeente Den Haag heeft terug ontvangen, dan wel;
- c. de Bank van de gemeente Den Haag schriftelijk bericht heeft ontvangen dat de bankgarantie kan komen te vervallen, dan wel;
- d. de Bank het volledige hiervoor genoemde gegarandeerde bedrag heeft voldaan.

Terstond na het vervallen van deze bankgarantie dient deze aan de Bank te worden teruggezonden, tenzij dit reeds is geschied in het kader van de hiervoor onder sub. b. genoemde grond.

Op deze bankgarantie, alsmede op alle hieruit voortvloeiende, daarmee samenhangende of verband houdende geschillen, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met deze bankgarantie kunnen uitsluitend aan de bevoegde rechter te Den Haag worden voorgelegd.

Aldus verklaard en ondertekend in enkelvoud,

Voor gezien en akkoord,

.....
(de Bank)

.....
(de Opdrachtgever)

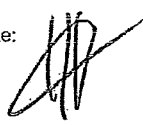
..... (naam)

..... (naam)

..... (functie)


..... (functie)


Paraaf Ontwikkelaar

Paraaf Gemeente: 

Bijlage 8

Stappenplan

Paraaf Ontwikkelaar: 

Paraaf Gemeente: 

Bijlage 9

Aanpak Branchering Winkelcentrum Duinzigt

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:



AANPAK BRANCHERING WINKELCENTRUM DUINZIGT (onderdeel van Samenwerkingsovereenkomst wc Duinzigt)

BrancheAdviesCommissie

Ten behoeve van de bepaling en de effectuering van het gewenste invullingsprofiel wordt een BrancheAdviesCommissie in het leven geroepen. In deze commissie worden belangen en kennis ten aanzien van de winkelinvulling van het project samengebracht. De rol van de commissie is adviserend van aard naar de verhuuractiviteiten van de ontwikkelaar.

Betrokkenen

De verantwoordelijkheid voor de verhuur ligt bij de ontwikkelaar. Deze heeft kennis van en ervaring met de verhuurmarkt en draagt daar ook het risico voor.

Als partner in het proces en vanwege het belang van de detailhandelsstructuur in de gehele stad speelt de gemeente een belangrijke rol bij de bepaling van de invulling.

Het is gewenst om voor de na te streven invulling draagvlak bij de zittende ondernemers, bewoners, en wijkvereniging te vinden en gebruik te maken van hun lokale ervaringen. Om te voorkomen dat individuele belangen meespelen zal een vertegenwoordiger van deze stakeholders deze rol vervullen.

De samenstelling van de commissie bestaat uit:

- 1 afgevaardigde van winkeliers (winkelstraatmanager),
- 1 afgevaardigde wijkvereniging,
- 1 afgevaardigde bewoners/VvE's
- 1 externe deskundige
- 1 afgevaardigde WPRI en
- Een onafhankelijke externe voorzitter (bijv. KvK,) te bepalen door de deelnemers. Het is belangrijk dat er een externe voorzitter/ moderator ook het proces kan sturen.
- 1 afgevaardigde gemeente. Deze zal geen inhoudelijk rol hebben in de commissie, maar zal toetsen of de verwachtingen vanuit de gemeenteraad ten aanzien van deze commissie worden waargemaakt.

Taken

De taken van de BrancheAdviesCommissie kunnen als volgt geformuleerd worden:

- bereiken van een eenduidige opvatting over de gewenste invulling en de te volgen strategie bij de benadering van huurkandidaten (vastgelegd in een BrancheringsRapport);
- monitoren van de voortgang van de verhuur en de geboekte resultaten en (eventueel) bijsturen van de invullingsvisie en -strategie;
- uitwisselen van informatie die van belang is in het verhuurproces (overleg met kandidaten, aanpassingen in het concept);
- adviseren over wenselijke branches en formules. De advisering is zwaarwegend. Dit houdt in dat de ontwikkelaar de advisering overneemt. Indien de ontwikkelaar van een advies wil afwijken, dan zal hij dat ten eerste goed onderbouwd voorleggen aan de commissie, voordat hij een dergelijk besluit neemt.

Moment van installatie

De BrancheAdviesCommissie wordt geïnstalleerd vóór de start van het ontwikkelingsproces (zomerreces2018). Het moment wordt daarbij zo gekozen dat het op te stellen BrancheringsRapport (eerste taak van de commissie) beschikbaar is op het moment dat de realisatie van het project start. Dit BrancheringsRapport vormt immers de leidraad in het verhuurproces.

Vertrouwelijkheid

In de beraadslagingen van de commissie passeert onder meer informatie die van invloed kan zijn op de onderhandelingen met huurkandidaten. Dit vergt dat vertrouwelijk wordt omgegaan met de informatie die ter tafel komt. Indien blijkt dat de vertrouwelijke informatie naar buiten is gekomen wordt de BAC terstond ontbonden.

BrancheringsRapport

Het is de eerste taak van de BrancheAdviesCommissie een zogenaamd BrancheringsRapport op te stellen. Hierin wordt op basis van een visie op het totale centrum, de filosofie achter het project, de markttechnische mogelijkheden en de dynamiek in branches en formules het na te streven invullingsprofiel voor het project bepaald.

Dit rapport vormt het vertrekpunt voor het werk van de commissie en is de leidraad voor de ontwikkelaar in het verhuurproces. Het rapport schetst nadrukkelijk het profiel van de invulling: het werkt als een richtsnoer waarbinnen nog enige uitwerkingsvrijheid moet bestaan om in te spelen op actuele ontwikkelingen in de markt, om later alsnog gewenste winkels te kunnen accommoderen en om eventualiteiten op te kunnen vangen. Dit betekent allereerst dat in dit rapport geen concrete winkelnamen worden genoemd, mede om te voorkomen dat de positie in de onderhandelingen wordt ondergraven. Daarnaast worden gewenste branches binnen marges beschreven om de genoemde uitwerkingsvrijheid bij de feitelijke verhuur te waarborgen.

Voor het opstellen van dit BrancheringRapport wordt een adviesbureau gezocht, op basis van o.a. ervaringen hiermee in andere binnenstedelijke winkelprojecten.

Invulling van de commerciële ruimte in het nieuw op de richten kopgebouw

WPRI heeft de inspanningsverplichting om de splitsing van de commerciële ruimte in het nieuw op te richten kopgebouw in twee units als eerste serieuze mogelijkheid te onderzoeken in samenwerking met de BrancheringAdviesCommissie.

Indien 12 maanden voor de oplevering van het kopgebouw WPRI en BrancheringAdviesCommissie niet de geschikte gegadigden hebben gevonden voor de invulling van de twee units, dan is WPRI vrij om de commerciële ruimte in zijn geheel te verhuren.

-0-0-0-0-0-

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Gemeente:

