

# Verbaale splijting en bestemmingswijziging met tekening

1

Heden, negenentwintig april tweeduizend negen, verschenen voor mij, Mr Areke Cornelia Gerritsen, notaris gevestigd te 's-Gravenhage:

1. mevrouw Petra Cilia Kuipers, kantooradres 2585 ED 's-Gravenhage, Nassauplein 36, geboren te 's-Gravenhage op negen juni negentienhonderd ééenzeventig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van het publiekrechtelijk lichaam: **GEMEENTE 's-GRAVENHAGE**, gevestigd te 's-Gravenhage, onder meer kantoorhoudende te 2571 AA 's-Gravenhage aan de Loosduinseweg 17, (correspondentieadres: Postbus 61185, 2506 AD 's-Gravenhage), hierna te noemen: "**de gemeente**"; van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.
2. de heer Cornelis Nicolaas Elburg, kantooradres 2585 ED 's-Gravenhage, Nassauplein 36, geboren te Leiden op éénentwintig september negentienhonderd éénenvijftig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de vereniging: **STAEDION**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage (feitelijk adres: Koningin Julianaplein 2, 2595 AA 's-Gravenhage, (postadres: Postbus 40406, 2504 LK 's-Gravenhage), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor 's-Gravenhage onder nummer 27070802; hierna ook te noemen: "**Staedion**" en/of "**de erfpachter**"; van welke volmacht blijkt uit één onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van depot, mede op heden voor Mr A.C. Gerritsen, notaris te 's-Gravenhage, verleden.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

Aan Staedion behoort toe:

het eeuwigdurend recht van erfpacht van:

- A. percelen grond eigendom van- en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan de Kritzingerstraat, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummers 4979, 4980, 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986, 4987, 4988, 4989, 4990, 4991, 4992, 4993, 4994, 4995 en 4996, tezamen groot drieëntwintig are vierenvijftig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, plaatselijk bekend Kritzingerstraat 70 tot en met 176 (even nummers) te 's-Gravenhage;
- B. percelen grond eigendom van- en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan de Hertzogstraat, Kempstraat en Kritzingerstraat,

destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummers 3427, 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 4998, 4999, 5000, 5001, 5002, 5003, 5004, 5005, 5006, 5007, 5008, 5009, 5010, 5011, 5013, 5014, 5015, 5016, 5017, 5018, 5019, 5020, 5021, 5022, 5023, 5024, 5025, 5026, 5027 en 5028, tezamen groot negenenvijftig are zesendertig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, plaatselijk bekend:

- Hertzogstraat 63 tot en met 157 (oneven nummers);
- Hertzogstraat 237 tot en met 243 (oneven nummers);
- Kempstraat 251 tot en met 279 (oneven nummers);
- Kritzingerstraat 178 tot en met 262 (even nummers);

allen te 's-Gravenhage;

- C. een perceel grond eigendom van- en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan de Brandtstraat, Kempstraat, Kritzingerstraat en Vaalrivierstraat, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummers 3753, 3754 en 4977, respectievelijk groot zesentwintig are tweeënzeventig centiare, acht are vijftig centiare en zeven are éénenvijftig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen plaatselijk bekend:

- Brandtstraat 146 tot en met 216 (even nummers);
- Kempstraat 281 tot en met 299 (oneven nummers);
- Kritzingerstraat 77 tot en met 151 (oneven nummers);
- Vaalrivierstraat 50;

allen te 's-Gravenhage;

- D. percelen grond eigendom van- en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan de Hertzogstraat, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummers 5044, 5045, 5046, 5047, 5048, 5049, 5050, 5051, 5052, 5053 en 5054 tezamen groot éénentwintig are negentig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, plaatselijk bekend:

- Hertzogstraat 52 tot en met 116 (even nummers) te 's-Gravenhage;

- E. percelen grond eigendom van- en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan de Hertzogstraat, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummers 5030, 5031, 5032, 5033, 5034, 5035, 5036, 5037, 5038, 5039, 5040, 5041 en 5042, tezamen groot zeventien are zevenenvijftig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, plaatselijk bekend:

- Hertzogstraat 159 tot en met 235 (oneven nummers) te 's-Gravenhage;

- F. percelen grond eigendom van- en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan de Hertzogstraat, Kempstraat en Schalk Burgerstraat, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage,

sectie AB nummers 4606, 4607, 4608, 4609, 4610, 4611, 4612, 4613, 4614, 4615, 4616, 4617, 4618, 4619, 4620, 4621, 4622, 4623, 4624, 4625, 5056, 5057, 5058, 5059, 5060, 5061, 5062, 5063, 5064, 5065 en 5066, tezamen groot tweeënveertig are eenenzeventig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, plaatselijk bekend:

- Hertzogstraat 118 tot en met 186 (even nummers);
  - Kempstraat 137 tot en met 169 (oneven nummers);
  - Schalk Burgerstraat 153 tot en met 215C (oneven nummers);
- allen te 's-Gravenhage;

G. percelen grond eigendom van- en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan de De La Reyweg, Johannesburgstraat, Oranjerivierstraat, Vaalrivierstraat, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummers 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226 en 3227, tezamen groot tweeënvijftig are vijfennegentig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, plaatselijk bekend:

- De La Reyweg 360 tot en met 398 (even nummers);
  - Johannesburgstraat 1 tot en met 47 (oneven nummers);
  - Oranjerivierstraat 2 tot en met 52 (even nummers);
  - Vaalrivierstraat 1 tot en met 39 (oneven nummers);
- allen te 's-Gravenhage;

H. percelen grond eigendom van- en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage aan de De La Reyweg, Johannesburgstraat, Kempstraat, Vaalrivierstraat, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummers 5991, 5993, 5994 en 5997, tezamen groot zevenenveertig are vijf centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, plaatselijk bekend:

- De La Reyweg 400 tot en met 434 (even nummers);
  - Johannesburgstraat 2 tot en met 54 (even nummers);
  - Kempstraat 303 tot en met 359 (oneven nummers);
  - Vaalrivierstraat 41 tot en met 83 (oneven nummers);
- allen te 's-Gravenhage;

I. percelen grond eigendom van- en gelegen in de gemeente 's-Gravenhage:

- aan en nabij de Johannesburgstraat te 's-Gravenhage, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 4812, groot vijftien are twintig centiare,
- aan en nabij de Johannesburgstraat te 's-Gravenhage, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage

sectie AB nummer 5992, groot acht are zesennegentig centiare,

- aan en nabij de De La Reyweg te 's-Gravenhage, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 5995, groot acht are zevenendertig centiare,
- aan en nabij de Kempstraat te 's-Gravenhage, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 5996, groot acht are zestig centiare,
- aan en nabij de Vaalrivierstraat te 's-Gravenhage, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 4813, groot vijftig are drieëndertig centiare,
- aan en nabij de Kritzingerstraat te 's-Gravenhage, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 4978, groot vier are vijfentachtig centiare,
- aan en nabij de Kritzingerstraat te 's-Gravenhage, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 4997, groot vier are zeventien centiare,
- aan en nabij de Kritzingerstraat te 's-Gravenhage, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 3328, groot zeven are zevenenveertig centiare,
- aan en nabij de Kritzingerstraat te 's-Gravenhage, destijds kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 4976, groot drie are negentien centiare,

van welke rechten van erfpacht de verplichting tot canonbetaling en de beheerkosten eeuwigdurend zijn afgekocht.

Gemelde percelen zijn allen thans bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummers 7137, 7138, 7139 en 7140 respectievelijk groot éénenveertig are tachtig centiare, negentien are vijfentwintig centiare, zesennegentig are zeventig centiare en één hectare zesennegentig are negenenvijftig centiare.

#### **Voorafgaande verkrijging/aankomstitel**

Het recht van erfpacht is door de vereniging Staedion casu quo haar rechtsvoorgangers onder algemene titel verkregen:

Voor wat betreft de rechten van erfpacht sub A tot en met F door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op vijf januari tweeduizend vijf in register Hyp4 in deel 40492 nummer 171, van een afschrift van een akte van levering houdende kwijting van de koopsom, op vier januari tweeduizend vijf verleden voor Mr A.C. Juten-Gerritsen, notaris te 's-Gravenhage.

Voor wat betreft het recht van erfpacht sub G door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op tweeëntwintig november negentienhonderd negenennegentig in het register

Hyp4 in deel 16125 nummer 37, van het afschrift van een akte van heruitgifte in erfpacht, op achttien november negentienhonderd negenennegentig verleden voor Mr R.A. Gallas, notaris te 's-Gravenhage.

Voor wat betreft het recht van erfpacht sub H door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op tweeëntwintig november negentienhonderd negenennegentig in het register Hyp4 in deel 16125 nummer 38, van het afschrift van een akte van heruitgifte in erfpacht, op achttien november negentienhonderd negenennegentig verleden voor Mr R.A. Gallas, notaris te 's-Gravenhage.

Voor wat betreft het recht sub I door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeventien juni tweeduizend acht in register Hyp4 in deel 54864 nummer 132, van een afschrift van een akte van uitgifte en vereniging recht van erfpacht, op zestien juni tweeduizend acht voor een waarnemer van notaris Mr A.C. Gerritsen te 's-Gravenhage verleden;

In laatstgemelde akte van uitgifte en vereniging recht van erfpacht is bepaald dat voor het verenigde recht van erfpacht gelden de navolgende bepalingen:

Voor wat betreft de rechten sub A tot en met H.

1. de erfpacht is gevestigd onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993)
2. de jaarlijks verschuldigde erfpacht canon en beheerkosten zijn eeuwigdurend afgekocht en voorts blijven gehandhaafd de voorwaarden en bepalingen als bij het ontstaan van de afzonderlijke voormelde sub A tot en met H rechten is overeengekomen."

#### BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Bij deze wordt verwezen naar een akte van vestiging kwalitatieve verplichtingen, mede op heden voor notaris Mr A.C. Gerritsen verleden, van welke akte een afschrift zal worden inschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hyp4, in welke akte onder meer woordelijk staat gemeld:

#### Registergoed

Aan Staedion behoort toe het recht van erfpacht van:  
vijf (5) percelen grond gelegen in het project Transvaal fase 3 te 's-Gravenhage, respectievelijk kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummers:  
7136, 7137, 7138, 7139 en 7140;  
hierna tezamen ook te noemen "het registergoed";

#### Verkrijging

welk recht van erfpacht door de vereniging Staedion casu quo haar rechtsvoorgangers onder algemene titel werd verkregen:

- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op tweeëntwintig november negentienhonderd negenennegentig in register Hyp4, deel 16125 nummer 37, van een afschrift van een akte van heruitgifte in erfpacht op achttien november negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr R.A. Gallas, notaris te 's-Gravenhage;
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op tweeëntwintig november negentienhonderd negenennegentig in register Hyp4, deel 16125 nummer 38, van een afschrift van een akte van heruitgifte in erfpacht op achttien november negentienhonderd negenennegentig verleden voor genoemde notaris Gallas;
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeventien juni tweeduizend acht in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 54864 nummer 132, van het afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht en vereniging rechten van erfpacht, op zestien juni tweeduizend acht voor een plaatsvervanger van Mr A.C. Gerritsen, notaris te 's-Gravenhage verleden.

#### **In overweging nemende:**

Staedion gaat op het registergoed onder meer het project Cabo Verde realiseren, bestaande uit éénhonderdelf (111) woningen, te weten achtennegentig (98) appartementen en dertien (13) eengezinswoningen, alsmede vier (4) bedrijfsruimten.

Energiek gaat voor dit project, alsmede voor het overige te ontwikkelen onroerend goed, deel uitmakende van het "registergoed" de warmte-, warmtapwater- en koudevoorziening verzorgen door middel van een centrale aardwarmte-installatie.

Daartoe hebben partijen een exploitatie-overeenkomst gesloten, die nog definitief op schrift zal worden gesteld.

#### **Overeenkomst tot vestiging kwalitatieve verplichting.**

Energiek en Staedion zijn een overeenkomst aangegaan tot het vestigen **om niet** van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en voorts zoals hierna nader omschreven.

#### **VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING**

Ter uitvoering van deze overeenkomst verleend Staedion om niet, ten laste van het hiervoor gemelde registergoed, aan Energiek, die aanneemt, het recht als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de verplichting voor Staedion:

- om het exploitatierecht te dulden als hierna onder artikel 2 omschreven;

- om te dulden dat door Energiek, danwel haar rechtsopvolger(s), een leidingnetwerk ten behoeve van de levering van warmte-, koude- en warmtapwater, alsmede een installatie ten behoeve van de productie hiervan wordt aangelegd en zonodig ook weer wordt verwijderd en voorts om te dulden dat alle werkzaamheden die Energiek, danwel haar rechtsopvolger(s), nodig acht ter instandhouding van het leidingnetwerk, waaronder begrepen het open leggen van de grond, het onderhouden van het net en het vervangen van het net of onderdelen daarvan, dit alles in, op of boven gemelde percelen, alsmede dat gemelde percelen worden gebruikt voor de uitvoering van die energievoorziening;
- om te dulden dat Energiek, danwel haar rechtsopvolger(s), de hiervoor omschreven werkzaamheden zal plannen in samenspraak met de erfpachter, waaronder te dezen zowel hier al in de navolgende bepalingen mede wordt verstaan de eigenaar, huurder of anderszins rechthebbende op de grond, en tevens rekening zal houden met een redelijke termijn van vooraankondiging;
- om, in gevallen van spoedeisendheid, zulks ter beoordeling van Energiek, danwel haar rechtsopvolger(s), te dulden dat Energiek onverwijld het recht heeft om gemeld leidingnetwerk te inspecteren danwel de hiervoor gemelde werkzaamheden uit te voeren.

Bovenvermelde verplichtingen zullen overgaan op degene die het goed of een aandeel daarin onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

Medegebonden zullen zijn degenen die van een rechthebbende een recht van gebruik van het goed of een aandeel daarin zullen verkrijgen.

Voorts wordt de onderhavige kwalitatieve verplichting gevestigd onder de navolgende bepalingen:

#### Artikel 1

De Energiek-installatie met toebehoren is eigendom van Energiek, danwel haar rechtsopvolger(s), en bestaat uit de grondwaterinfrastructuur, de apparatuur in de centrale ruimte, het leidingennet, de aansluitingen en de afleversets in de huizen, de appartementen, alsmede de installatie voor de regeneratie op het dak van het in aanbouw zijnde appartementencomplex, thans nog kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 7137.

#### Artikel 2

Staedion verplicht zich jegens Energiek, danwel haar rechtsopvolger(s),

om in de huurovereenkomsten en in de koop-/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren/bewoners ten behoeve van Energiek, danwel haar rechtsofvolger(s), op te nemen de verplichting voor de eigenaren casu quo gebruikers van de woningen en appartementen tot het voor de duur van de exploitatie-overeenkomst en eventuele verlenging daarvan aangaan van een warmte-, koude- en warmtapwater leveringsovereenkomst.

#### Artikel 3

Energiek, danwel haar rechtsofvolger(s), is voor de kwalitatieve verplichting geen vergoeding verschuldigd.

#### Artikel 4

De kwalitatieve verplichting heeft een looptijd gelijk aan de exploitatieovereenkomst, met inbegrip van een opvolgende exploitatieovereenkomst.

#### Artikel 5

Energiek, danwel haar rechtsofvolger(s), is verplicht om in overleg met de erfpachter na het verrichten van ontgravingen en andere werkzaamheden de grond danwel de opstal zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de oorspronkelijke staat te brengen, met gebruikmaking van de oorspronkelijke aanwezige materialen of, indien deze niet meer bruikbaar blijken, met gebruikmaking van zo mogelijk gelijkwaardige materialen, een en ander in overleg met de erfpachter;

#### Artikel 6

Bij gebruikmaking van haar rechten zal Energiek, danwel haar rechtsofvolger(s) zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de erfpachter.

#### Artikel 7

De erfpachter zal geen handelingen verrichten of doen verrichten waardoor:

- a. de Energiek-installatie van Energiek, danwel haar rechtsofvolger(s), gevaar zouden kunnen lopen;
- b. het gebruik overeenkomstig de bestemming van de Energiek-installatie zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
- c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen en goederen;
- d. een ongestoorde uitoefening van het recht van Energiek, danwel haar rechtsofvolger(s), zou kunnen worden belemmerd.

#### Artikel 8

De erfpachter zal op de grond zonder schriftelijke toestemming van Energiek, danwel haar rechtsofvolger(s):

- a. geen onroerende zaken - gesloten verhardingen, kabels, buizen,

leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - aanbrengen of doen aanbrengen en geen voorwerpen de grond indrijven of doen indrijven;

- b. geen roerende zaken plaatsen of doen plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd. Daarbij is alsdan de erfpachter, indien Energiek, danwel haar rechtsopvolger(s), zulks verlangt, op eerste aanzegging door en voor rekening van de erfpachter gehouden de benodigde strook grond vrij te maken;
- c. geen wijziging brengen of doen brengen in het maaiveldniveau.

#### Artikel 9

Indien de erfpachter, ook na aangetekende ingebrekestelling, nalatig blijft in de nakoming van de hiervoor omschreven verplichtingen, is Energiek, danwel haar rechtsopvolger(s), bevoegd om na de in de ingebrekestelling te noemen termijn, op kosten van de erfpachter, extra maatregelen te nemen, die naar het oordeel van Energiek, danwel haar rechtsopvolger(s), om reden van veiligheid danwel voor een ongestoorde uitoefening van hun rechten redelijkerwijs noodzakelijk zijn.

#### Artikel 10

Voor schade aan de Energiek-installatie is de erfpachter slechts aansprakelijk indien hem opzet of bewuste roekeloosheid kan worden verweten.

Energiek, danwel haar rechtsopvolger(s), vrijwaart de erfpachter voor aanspraken van derden voortvloeiende uit bedoelde schade, tenzij deze is veroorzaakt door opzet of bewuste roekeloosheid van de erfpachter.

Energiek, danwel haar rechtsopvolger(s), vergoedt - met inachtneming van het gestelde in artikel 6 van deze bepalingen - aan de erfpachter de schade, die door hem wordt geleden als gevolg van door of vanwege de door de Energiek, danwel haar rechtsopvolger(s), uitgevoerde werkzaamheden.

#### Artikel 11

Energiek draagt de kosten van deze akte."

### **Splitsing recht van erfpacht**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden voorts een overeenkomst te zijn aangegaan, ter uitvoering waarvan zij verklaarden het hiervoor omschreven recht van erfpacht ingaande heden te splitsing in zestien (16) rechten van erfpacht en wel:

1. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage, aan de Oranjerivierstraat, Graskopstraat, De La Reyweg en Kempstraat nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7137, groot éénenveertig are tachtig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, bestaande uit

een appartementengebouw, omvattende achtennegentig (98) woningen, vier (4) bedrijfsruimten, alsmede éérentachtig (81) afzonderlijke parkeerplaatsen in de kelder, alsmede het energiedak en verder toebehoren, plaatselijk bekend Oranjerivierstraat, Graskopstraat, De La Reyweg en Kempstraat nog ongenummerd te 's-Gravenhage;

2. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 99, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are drieënvijftig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are vijfentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
3. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 100, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are zevenenveertig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are vijfentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
4. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 101, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are zevenenveertig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are vijfentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
5. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 102, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are zevenenveertig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are vijfentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
6. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom

- van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 103, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are zevenenveertig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are vijftwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
7. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 104, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are zevenenveertig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are vijftwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
  8. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 105, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are zevenenveertig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are vijftwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
  9. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 106, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are zevenenveertig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are vijftwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
  10. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 107, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are zevenenveertig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are

- vijfentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
11. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 108, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are zevenenveertig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are vijfentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
  12. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 109, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are zevenenveertig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are vijfentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
  13. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 110, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are zevenenveertig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are vijfentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
  14. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage aan de Graskopstraat nog ongenummerd, op aangehechte tekening schetsmatig aangegeven met kavelnummer 111, uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer één are drieënvijftig centiare of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken van het kadastrale perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7138 geheel groot negentien are vijfentwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, zijnde een woning en verder toebehoren;
  15. het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond eigendom van - en liggende in - de gemeente 's-Gravenhage, aan de Graskopstraat, Kempstraat en Morgenzonlaan, nog ongenummerd, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nummer 7139,

groot zesennegentig are zeventig centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstallen, bestaande uit een appartementengebouw, omvattende éénhonderd (100) koopwoningen, éénnendertig (31) afzonderlijke bergingen, gelegen op het binnenterrein, circa zeshonderdzeventig (670) vierkante meter commerciële ruimten, afgesloten gemeenschappelijke binnenpleinen en een overdekte stallingsgarage onder de terrassen van de herenhuizen met éénhonderdéénzestig (161) stallingsplaatsen voor motorvoertuigen, plaatselijk bekend Graskopstraat, Kempstraat en Morgenzonlaan nog ongenummerd te 's-Gravenhage;

16. het eeuwigdurend recht van erfpacht van de resterende, bij gemelde akte de dato zestien juni tweeduizend acht verenigde rechten van erfpacht, met de rechten van de erfpachter van de op die grond gestichte opstallen thans kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummers 7136 en 7140, respectievelijk groot vienzestig are ééneenzestig centiare en één hectare zesennegentig are negenenvijftig centiare,

blijvende de bij de vestiging van het rechten van erfpacht van toepassing verklaarde erfpachtvoorwaarden voor het hiervoor genoemde recht van erfpacht sub 16 van toepassing hierna te noemen "het registergoed".

Inschrijving artikel 55 Wet Bodembescherming

In de percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummers 7137, 7138, 7139 en 7140 is bodemverontreiniging geconstateerd, van welke verontreiniging het goedgekeurde saneringsplan en evaluatierapport bodemsanering in de openbare registers zijn vastgelegd. Het betreft de volgende inschrijvingen:

- Mil. 3278 de dato tien oktober tweeduizend zes;
- Mil. 3277 de dato tien oktober tweeduizend zes;

Wijziging erfpachtvoorwaarden

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden een overeenkomst te zijn aangegaan ter uitvoering waarvan bij deze de erfpachtvoorwaarden voor "het registergoed" worden gewijzigd als volgt:

Voorwaarden

**A. Voor wat betreft "Cabo Verde"**

Op het registergoed, terzake de rechten van erfpacht sub 1 tot en met 14 hiervoor genoemd zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. Artikel 22.2 van de AB 1986 herz. 1993/2008 is niet van toepassing;
2. Uitsluitend voor de toepassing van artikel 24 van de AB 1986 herz. 1993/2008 wordt de jaarlijks verschuldigde (fictieve) erfpachtcanon voor het plan

"Cabo Verde" als volgt gespecificeerd: voor de appartementen van het

Woningtype P2 bedraagt de fictieve canon twee duizend vierhonderdzevenenvijftig euro ( \_ 2.457,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van zevenenveertig duizend tweehonderdvijftig euro ( \_ 47.250,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);

- voor de appartementen van het Woningtype N3 en P3 bedraagt de fictieve canon twee duizend vierhonderdzesennegentig euro ( \_ 2.496,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van achtenveertig duizend euro ( \_ 48.000,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
- voor de appartementen van het Woningtype N1 en O1 bedraagt de fictieve canon twee duizend vijfhonderdvierenzeventig euro ( \_ 2.574,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van negenenveertig duizend vijfhonderd euro ( \_ 49.500,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
- voor de appartementen van het Woningtype L1 en P1A bedraagt de fictieve canon twee duizend zeshonderdtweeënvijftig euro ( \_ 2.652,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van éénenvijftig duizend euro ( \_ 51.000,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
- voor de appartementen van het Woningtype L2 bedraagt de fictieve canon twee duizend zevenhonderddertig euro ( \_ 2.730,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van tweeënvijftig duizend vijfhonderd euro ( \_ 52.500,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
- voor de appartementen van het Woningtype L3 bedraagt de fictieve canon twee duizend achthonderdacht euro ( \_ 2.808,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van vierenvijftig duizend euro ( \_ 54.000,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
- voor de appartementen van het Woningtype P1B bedraagt de fictieve

- canon twee duizend achthonderdzesentachtig euro ( \_ 2.886,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van vijfenvijftig duizend vijfhonderd euro ( \_ 55.500,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
- voor de appartementen van het Woningtype N2 en O2 bedraagt de fictieve canon drie duizend tweeënveertig euro ( \_ 3.042,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van achtenvijftig duizend vijfhonderd euro ( \_ 58.500,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
  - voor het Blok met dertien (13) ééngezinswoningen gelegen aan de Graskopstraat bedraagt de fictieve canon drie duizend zeshonderdzesenzestig euro ( \_ 3.666,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van zeventig duizend euro ( \_ 70.000,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
  - voor de tien (10) appartementen op de begane grond met een terras gelegen aan De La Reyweg (bouwnummers 7 tot en met 16) bedraagt de fictieve canon twee duizend zeshonderd euro ( \_ 2.600,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van vijftig duizend euro ( \_ 50.000,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
  - voor de dertig (30) appartementen op respectievelijk de eerste, tweede en derde verdieping, gelegen aan De La Reyweg (bouwnummers 23 tot en met 32, 45 tot en met 54, 67 tot en met 76) bedraagt de fictieve canon twee duizend achthonderdzestig euro ( \_ 2.860,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van vijfenvijftig duizend euro ( \_ 55.000,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
  - voor de drieëntwintig (23) appartementen op respectievelijk de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping, gelegen aan het Kempplein (bouwnummers 33 tot en met 37, 55 tot en met 59, 77 tot en met 81, 87 tot en met 90, 95 tot en met 98) bedraagt de fictieve canon twee duizend achthonderdzestig euro ( \_ 2.860,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van vijfenvijftig duizend euro ( \_ 55.000,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende

- procent (5,2 %);
- voor de drie (3) appartementen op respectievelijk de eerste, tweede en derde verdieping, gelegen aan het Kemppelein (bouwnummers 38, 60 en 82) bedraagt de fictieve canon drie duizend zestien euro (€ 3.016,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van achtenvijftig duizend euro (€ 58.000,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
- voor de stallingsgarage met éérentachtig (81) parkeerplaatsen bedraagt de fictieve canon achttien duizend negenhonderdvierenvijftig euro (€ 18.954,00) per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van driehonderdvierenzestig duizend vijfhonderd euro (€ 364.500,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
- voor de commerciële ruimten, bedraagt de fictieve canon drieëntwintig euro en veertig eurocent (€ 23,40) per vierkant meter per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van vierhonderdvijftig euro vierhonderdvijftig euro (€ 450,00) per vierkante meter en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %).

en voorts onder de navolgende Bijzondere Voorwaarden:

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

### **Artikel 1**

#### **Bestemming en gebruik**

1. De percelen grond op de bijbehorende uitgiftetekening, kenmerk **TR-045-G-1** van tien december tweeduizend acht, gewijzigd: vijftwintig maart tweeduizend negen, schetsmatig met grijze kleur aangegeven zijn bestemd voor bebouwing met dertien (13) ééngezinswoningen, alsmede een appartementengebouw waarin opgenomen achtennegentig (98) meergezinswoningen met honderd (100) afzonderlijke kelderbergingen, vier (4) commerciële ruimten en een binnenterrein met een half verdiepte stallingsgarage met éérentachtig (81) parkeerplaatsen voor motorvoertuigen (nieuwbouwplan **CABO VERDE**), welk complex als volgt is te specificeren in:
  - het appartementengebouw bestaande uit gedeeltelijk vier en gedeeltelijk zes bouwlagen boven peil met platte afdekking, waarin opgenomen achtennegentig (98) meergezinswoningen, respectievelijk gelegen op de begane grond tot en met vijfde verdieping met een afzonderlijke berging in de kelder, vier (4)

**commerciële ruimten** voor detailhandel en kantoordoeleinden, gelegen op de begane grond, een half verdiepte stallingsgarage met éérentachtig (81) parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, gelegen op het binnenterrein en voorzien van een hellingbaan en met een in- en uitrit aan de **GRASKOPSTRAAT te 's-Gravenhage** bestemd voor de bewoners/eigenaars van de woningen die onderdeel zijn van het project Cabo Verde, alsmede het **energiedak**, de algemene- en technische ruimten en verder toebehoren, plaatselijk bekend **KEMPPLEIN, DE LA REYWEG, ORANJERIVIERSTRAAT en GRASKOPSTRAAT thans nog ongenummerd te 's-Gravenhage.**

- dertien (13) ééngezinswoningen in drie woonlagen met platte afdekking, voorzien van een voortuin (uitgezonderd de hoekwoningen), een achtertuin, een buitenberging grenzend aan het achterpad en verder toebehoren, plaatselijk bekend **GRASKOPSTRAAT thans nog ongenummerd te 's-Gravenhage.**
- 2. De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1. lid 1..
- 3. De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op de in artikel 1. lid 1. genoemde tekening zijn aangegeven.
- 4. De opstallen mogen maximaal bestaan uit het aantal bouwlagen zoals aangegeven in artikel 1. lid 1. en zoals op de in artikel 1. lid 1. genoemde tekening zijn aangegeven.

## **Artikel 2**

### **Aanvang en Voltooiing Bouw**

1. Binnen zes maanden na het bruikbaar zijn van de afgegeven bouwvergunning, moet met de bouw op de grond een aanvang zijn gemaakt.
2. Uiterlijk twee jaren na het bruikbaar zijn van de afgegeven bouwvergunning, moeten ter goedkeuring van burgemeester en wethouders de op de grond te stichten opstallen voor gebruik gereed zijn en de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming zijn aangelegd en afgescheiden.

## **Artikel 3**

### **Bodemonderzoek**

1. Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen, als bedoeld in artikel 6 lid 2 van de AB 1986, herz. 1993/2008, is - in relatie tot het beoogde gebruik zoals omschreven in artikel 1 – de bodem (aanvullend) onderzocht. Omtrent de resultaten wordt verwezen naar vier rapporten van Grondmij Nederland bv, respectievelijk de dato drieëntwintig januari tweeduizend zes, documentnummer 99062671-EB, versie D1, één

augustus tweeduizend acht, documentnummer 99086632-sv, versie D1, twaalf augustus tweeduizend acht, documentnummer 99086646-sv, versie D1 en vier juni tweeduizend acht, documentnummer 99082232-SV, versie D1.

2. Deze onderzoeken hebben geleid tot het doen opstellen van randvoorwaarden voor grondverzet conform het rapport van Grontmij Nederland bv de dato drieëntwintig oktober tweeduizend acht met referentienummer 99088167, kenmerk PN 258333, die aangeven dat de grond na (gedeeltelijke) sanering geschikt is voor het in artikel 1 lid 1 omschreven beoogde gebruik.
3. Door ondertekening van de akte van vestiging verklaart de erfpachter uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van het onderzoek, zoals hiervoor genoemd in artikel 3 lid 2 en de grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit en verplichtingen te accepteren.

#### **Artikel 4**

##### **Splitsing van het recht van erfpacht**

1. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing van het recht van erfpacht, is de erfpachter per nieuw tot stand te brengen recht van erfpacht aan de gemeente verschuldigd:
  - a. een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan splitsingskosten, hetgeen voor éénhonderdzesentwintig euro (\_ 126,00) bedraagt, met dien verstande dat bij splitsing in separate kavels het aantal te vormen rechten min één geldt, vermenigvuldigd met de gemelde splitsingskosten.
  - b. een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan afkoop van de beheerkosten, hetgeen voor 2009 éénhonderdénennegentig euro (\_ 191,00) bedraagt, met dien verstande dat bij splitsing in separate kavels het aantal te vormen rechten min één geldt, vermenigvuldigd met de gemelde afkoopsom beheerkosten.

#### **Artikel 5**

##### **Vervreemden huurwoningen**

Voor zover het de verkoop van de in het complex "Cabo Verde" gerealiseerde sociale huurwoningen betreft verleent de Gemeente haar medewerking bij eerste vervreemding louter op basis van het in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Herstructurering Transvaal fase 2, 3 en 4 genoemde artikel 11 lid 7 omtrent Wijziging Erfpacht, waarbij de Gemeente een verzoek van de erfpachter bij eerste vervreemding van één of meer van de in het complex "Cabo Verde" gerealiseerde sociale huurwoningen zal toetsen aan het ten tijde van het verzoek tot vervreemding vigerende volkshuisvestingsbeleid, met dien verstande dat er over de hoogte van de alsdan verschuldigde grondwaardesuppletie een procesafpraak gemaakt

werd welke uitgebreid staat omschreven in bijlage 12 van voormelde Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Voorwaarden

**B. Voor wat betreft "De Oriënt"**

Op het registergoed, terzake het recht van erfpacht sub 15 hiervoor genoemd, zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

1. Artikel 22.2 van de AB 1986 herz.1993/2008 is niet van toepassing;
2. Uitsluitend voor de toepassing van artikel 24 van de AB 1986 herz. 1993/2008 wordt de jaarlijks verschuldigde (fictieve) erfpachtcanon voor het plan **"De Oriënt"** als volgt gespecificeerd:
  - voor de drielaagse herenhuizen van het Type A bedraagt de fictieve canon drie duizend zeshonderdzesenzestig euro ( \_ 3.666,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van zeventig duizend vijfhonderd euro ( \_ 70.500,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
  - voor de vierlaagse herenhuizen van het Type B bedraagt de fictieve canon vier duizend éénhonderdvierendertig euro ( \_ 4.134,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van \_ 79.500,00 en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
  - voor de drielaagse eengezinswoningen van het Type C bedraagt de fictieve canon drie duizend zeshonderdzesenzestig euro ( \_ 3.666,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van zeventig duizend vijfhonderd euro ( \_ 70.500,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
  - voor de appartementen van het Type D en E bedraagt de fictieve canon twee duizend achthonderdacht euro ( \_ 2.808,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van vierenvijftig duizend euro ( \_ 54.000,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
  - voor de studio's van het Type F bedraagt de fictieve canon twee duizend tweehonderdtweënzestig euro ( \_ 2.262,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van drieënveertig duizend vijfhonderd euro ( \_ 43.500,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);

- voor de appartementen van het Type G bedraagt de fictieve canon twee duizend driehonderdveertig euro ( \_ 2.340,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van vijfenveertig duizend euro ( \_ 45.000,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
- voor de maisonnettes van het Type H bedraagt de fictieve canon drie duizend tweehonderdzesenzeventig euro ( \_ 3.276,00) per woning per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van drieënzestig duizend euro ( \_ 63.000,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
- voor de stallingsplaatsen die in de overdekte stallingsgarage zijn gevestigd bedraagt de fictieve canon tweehonderdvierendertig euro ( \_ 234,00) per stallingsplaats per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van één duizend euro ( \_ 1.000,00) en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %);
- voor de circa zeshonderdzeventig (670) vierkant meter aan commerciële ruimten, bedraagt de fictieve canon drieëntwintig euro en veertig eurocent ( \_ 23,40) per vierkante meter per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van vierhonderdvijftig euro ( \_ 450,00) per vierkante meter en een canonpercentage die voor het jaar 2009 door het college van burgemeester en wethouders werd vastgelegd op vijf en twee tiende procent (5,2 %).

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

### **Artikel 1**

#### **Bestemming en Gebruik**

1. De percelen grond op de bijbehorende uitgiftetekening, kenmerk **TR-046-G-1** van zestien december tweeduizend acht, schetsmatig met grijze kleur aangegeven zijn bestemd voor bebouwing met éénhonderd (**100**) koopwoningen, éénendertig (**31**) afzonderlijke bergingen in de koopsfeer en bestemd voor de erfpachters/eigenaars van gemelde koopwoningen, gelegen op het binnenterrein, circa zeshonderdzeventig (**670**) vierkante meter aan commerciële ruimten, afgesloten gemeenschappelijke binnenpleinen en een overdekte stallingsgarage onder de terrassen van de herenhuizen met éénhonderdéénenzestig (**161**) stallingsplaatsen voor motorvoertuigen, allen in de koopsfeer en bestemd voor de erfpachters/eigenaars van de gemelde koopwoningen, algemene- en technische ruimten, een liftopbouw en verder toebehoren

(nieuwbouwplan **DE ORIËNT**), welk complex als volgt is te specificeren in:

zevenentwintig (27) koop meergezinswoningen, respectievelijk gelegen op de begane grond tot en met vierde verdieping (bouwnummers 11 tot en met 16, 44 tot en met 59, 87 tot en met 91), die zijn onder te verdelen in zestien (16) appartementen in één woonlaag met privé balkons (bouwnummers 44 tot en met 59), gelegen aan de **MORGENZONLAAN/hoek KEMPSTRAAT thans nog ongenummerd te 's-Gravenhage**, met een afzonderlijke stallingsplaats in de stallingsgarage, drie (3) appartementen (bouwnummers 11, 14 en 89) in één woonlaag met een terras (uitgezonderd bouwnummer 14), gelegen aan de **GRASKOPSTRAAT thans nog ongenummerd te 's-Gravenhage**, met een afzonderlijke stallingsplaats in de stallingsgarage, vier (4) appartementen in één woonlaag met privé balkons (bouwnummers 12, 15, 87 en 90), met dien verstande dat bouwnummer 12 over een dakterras beschikt, gelegen aan de **GRASKOPSTRAAT thans nog ongenummerd te 's-Gravenhage**, met een afzonderlijke stallingsplaats in de stallingsgarage en vier (4) maisonnettes in twee woonlagen met balkon en dakterras (bouwnummers 13, 16, 88 en 91), gelegen aan de **GRASKOPSTRAAT thans nog ongenummerd te 's-Gravenhage**, met een afzonderlijke stallingsplaats in de stallingsgarage, drieënzeventig (73) koop ééngezinswoningen, die zijn onder te verdelen in twintig (20) herenhuizen in drie woonlagen met platte afdekking, terras en verder toebehoren (bouwnummers 17 tot en met 28 en 31 tot en met 38), plaatselijk bekend **MORGENZONLAAN thans nog ongenummerd te 's-Gravenhage**, met een afzonderlijke stallingsplaats in de stallingsgarage, met dien verstande dat de realisatie van een uitbouw op de eerste verdieping, alsmede een dakopbouw, is toegestaan, vijf (5) herenhuizen in vier woonlagen met platte afdekking, terras en verder toebehoren (bouwnummers 29, 30, 39, 40 en 41), plaatselijk bekend **MORGENZONLAAN thans nog ongenummerd te 's-Gravenhage**, met een afzonderlijke stallingsplaats in de stallingsgarage, met dien verstande dat de realisatie van een uitbouw op de eerste en derde verdieping is toegestaan, negentien (19) herenhuizen met de bouwnummers 1 tot en met 10 en de nummers 92 tot en met 100 in drie woonlagen met platte afdekking, terras en verder toebehoren, plaatselijk bekend **GRASKOPSTRAAT thans nog ongenummerd te 's-Gravenhage**, met dien verstande dat de realisatie van een uitbouw op de eerste verdieping, alsmede een dakopbouw, is toegestaan en met een afzonderlijke stallingsplaats in de stallingsgarage, vijfentwintig (25)

herenhuizen met de bouwnummers 62 tot en met 86 in vier woonlagen met platte afdekking, terras en verder toebehoren, plaatselijk bekend **KEMPSTRAAT thans nog ongenummerd te 's-Gravenhage**, met dien verstande dat de realisatie van een uitbouw op de eerste en derde verdieping is toegestaan en met een afzonderlijke stallingsplaats in de stallingsgarage, vier (4) ééngezinswoningen (bouwnummers 42, 43, 60 en 61) in drie woonlagen met platte afdekking en voorzien van een dakterras, een terras aan de voorzijde gelegen aan het hof en verder toebehoren, plaatselijk bekend **MORGENZONLAAN en KEMPSTRAAT thans nog ongenummerd te 's-Gravenhage** en met een afzonderlijke stallingsplaats in de stallingsgarage, circa zeshonderdzeventig (670) vierkante meter aan commerciële ruimten voor detailhandel en kantoordoeleinden, gelegen op de begane grond (bouwnummers 101 tot en met 111), gelegen aan de **GRASKOPSTRAAT thans nog ongenummerd te 's-Gravenhage**, een overdekte stallingsgarage onder de terrassen van de herenhuizen en het binnenterrein met éénhonderdééneenzestig (161) stallingsplaatsen voor motorvoertuigen, voorzien van een hellingbaan en met een afzonderlijke in- en uitrit aan de **GRASKOPSTRAAT te 's-Gravenhage**, allen in de koopsfeer en bestemd voor de erfpachters/eigenaars van de woningen die onderdeel zijn van het project 'De Oriënt', eenendertig (31) afzonderlijke bergingen, gelegen op het binnenterrein, allen in de koopsfeer en bestemd voor de erfpachters/eigenaars van de woningen die onderdeel zijn van het project 'De Oriënt', gelegen op het binnenterrein, alsmede de algemene- en technische ruimten, een liftopbouw en verder toebehoren.

2. De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in artikel 1. lid 1.
3. De opstallen moeten zich bevinden binnen de bouwstroken welke op de in artikel 1. lid 1. genoemde tekening zijn aangegeven.
4. De opstallen mogen maximaal bestaan uit het aantal bouwlagen zoals aangegeven op de in artikel 1. lid 1. genoemde tekening zijn aangegeven.

## **Artikel 2**

### **Aanvang en Voltooiing Bouw**

1. De start van de bouw zal uiterlijk achttien (18) maanden na de start van de sloop plaats moeten vinden, mits op dat tijdstip zeventig procent (70 %) van de in het betreffende bouwplan te realiseren koopwoningen is verkocht. Indien als gevolg van laatstbedoelde omstandigheid afgeweken moet worden dan zal **ERA Contour B.V.** daarover overleg met de gemeente initiëren.
2. Uiterlijk twee jaren na de start bouw, moeten ter goedkeuring van

burgemeester en wethouders de op de grond te stichten opstallen voor gebruik gereed zijn en de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming zijn aangelegd en afgescheiden.

### **Artikel 3**

#### **Bodemonderzoek**

1. Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen, als bedoeld in artikel 6 lid 2 van de AB 1986, herz. 1993/2008, is - in relatie tot het beoogde gebruik zoals omschreven in artikel 1 – de bodem (aanvullend) onderzocht. Omtrent de resultaten wordt verwezen naar vier rapporten van Grondmij Nederland bv, respectievelijk de dato drieëntwintig januari tweeduizend zes, documentnummer 99062671-EB, versie D1, één augustus tweeduizend acht, documentnummer 99086632-sv, versie D1, twaalf augustus tweeduizend acht, documentnummer 99086646-sv, versie D1 en vier juni tweeduizend acht, documentnummer 99082232-SV, versie D1.
2. Deze onderzoeken hebben geleid tot het doen opstellen van randvoorwaarden voor grondverzet conform het rapport van Grontmij Nederland bv de dato drieëntwintig oktober tweeduizend acht met referentienummer 99088167, kenmerk PN 258333, die aangeven dat de grond na (gedeeltelijke) sanering geschikt is voor het in artikel 1 lid 1 omschreven beoogde gebruik.
3. Door ondertekening van de akte van vestiging verklaart de erfpachter uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van het onderzoek, zoals hiervoor genoemd in artikel 3 lid 2 en de grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit en verplichtingen te accepteren.

### **Artikel 4**

#### **Splitsing van het recht van erfpacht**

1. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing van het recht van erfpacht, is de erfpachter per nieuw tot stand te brengen recht van erfpacht aan de gemeente verschuldigd:
  - a. een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan splitsingskosten, hetgeen voor éénhonderdzesentwintig euro ( \_ 126,00) bedraagt, met dien verstande dat bij splitsing in separate kavels het aantal te vormen rechten min één geldt, vermenigvuldigd met de gemelde splitsingskosten.
  - b. een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag aan afkoop van de beheerkosten, hetgeen voor éénhonderdéénnegentig euro ( \_ 191,00) bedraagt, met dien verstande dat bij splitsing in separate kavels het aantal te vormen rechten min één geldt, vermenigvuldigd met de gemelde afkoopsom beheerkosten.

## Artikel 5

### Vestiging erfdienstbaarheden

Ten bate van de te realiseren woningen (bouwnummers 44 tot en met 59) dient er een erfdienstbaarheid van overbouwning te worden gevestigd inhoudende de verplichting om te dulden dat de balkons van de op de heersende erven te bouwen woningen uitsteken boven de dienende erven (de openbare weg).

Ten bate van de te realiseren woningen (bouwnummers 15, 16, 87 en 88) dient er een erfdienstbaarheid van overbouwning te worden gevestigd inhoudende de verplichting om te dulden dat de erkers van de op de heersende erven te bouwen woningen uitsteken boven de dienende erven (de openbare weg).

## Artikel 6

### Vervreemden van een aan de woning gekoppelde stallingsplaats

Voor de erfpachters/eigenaars van de woningen die tevens over een stallingsplaats beschikken in de vorm van een afzonderlijk gevormd appartementsrecht met de bestemming stallingsplaats, geldt dat het overdragen van deze stallingsplaats zonder de woning in beginsel niet mogelijk is. Hiertoe dient in het reglement van splitsing in appartementsrechten een aanbiedingsregeling te worden opgenomen.

## Artikel 7

### Beding van zelfbewoning

1. De erfpachter, die wenst over te gaan tot vervreemding van het recht van erfpacht binnen zesendertig (36) maanden na het passeren van de onderhavige akte van verticale splitsing en bestemmingswijziging, is verplicht de gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor de vervreemding te vragen, bij aangetekende brief te richten aan de **Dienst Stedelijke Ontwikkeling**, afdeling Erfpachtbedrijf, **Postbus 61185**, 2506 AD te 's-Gravenhage en met vermelding van de reden voor vervreemding. Onder vervreemding in de zin van dit artikel wordt mede begrepen het door de erfpachter anders dan incidenteel en voor een korte periode - al dan niet tegen vergoeding - in gebruik geven van de grond en de opstallen aan derden, die niet te samen met de erfpachter een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of gevoerd hebben.
2. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente zal binnen zes (6) weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de erfpachter berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding.
3. De gemeente zal haar toestemming verlenen tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. De gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de

reden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen sprake zijn indien de erfpachter een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals het verbreken van een gemeenschappelijke huishouding, het overlijden van (één van) de erfpachter(s), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig (50) kilometer casu quo één (1) uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins terugval in het inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de erfpachter(s).

4. Indien de gemeente niet binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de erfpachter heeft bericht, wordt de toestemming geacht te zijn verleend.
5. Van de afwijzende beslissing van het college van burgemeester en wethouders op een verzoek tot toestemming tot vervreemding kan de erfpachter beroep instellen bij de gemeenteraad. Ingeval van beroep op de gemeenteraad beslist de gemeenteraad binnen zes (6) weken na het instellen van het beroep. Indien binnen deze termijn de gemeenteraad op het beroep niet heeft beslist wordt de toestemming geacht te zijn verleend met terugwerkende kracht tot aan de datum van het besluit van burgemeester en wethouders.
6. Indien de erfpachter niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel dan wel de toestemming niet is verleend en de erfpachter toch tot vervreemding overgaat, is hij per overtreding een onmiddellijk opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd ter grootte van vijftig procent (50 %) van het verschil tussen de stichtingskosten van de woning ten tijde van de vestiging van de erfpacht en de waarde waartegen de erfpachter de woning heeft verkocht, onverminderd de bevoegdheden van de Gemeente op grond van het bepaalde in de artikelen 24 en 26 van de AB 1986 herz. 1993/2008. Indien de toestemming als bedoeld in lid 3 is verleend op grond van door de erfpachter verstrekte onjuiste casu quo onvolledige gegevens en indien de erfpachter redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de in lid 3 bedoelde toestemming op grond van de juiste casu quo de volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is de erfpachter per overtreding een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van vijftig procent (50 %) van het verschil tussen de stichtingskosten van de woning ten tijde van de vestiging van de erfpacht en de waarde waartegen de erfpachter de woning heeft verkocht, onverminderd de bevoegdheden van de gemeente op grond van het bepaalde in de artikelen 24 en 26 van de AB

1986 herz. 1993/2008.

7. Onder de stichtingskosten van de woning in de zin van dit artikel worden verstaan de kosten voor het verkrijgen van de woning tot de datum van het gereedkomen daarvan. Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van een centrale verwarmingsinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de kosten van risicoverzekering, het architectenhonorarium, advieskosten, de kosten van toezicht, het renteverlies, de legeskosten, de overdrachtsbelasting, de kosten van kadastrale en andere uitmeting, de notaris- en bemiddelingskosten, de verschuldigde omzetbelasting (btw), bij het verkrijgen van de grond in erfpacht en de verschuldigde erfpachtcanon tijdens de bouw.
- Indien de waarde van de woning sedert het gereedkomen van de woning is toegenomen als gevolg van wijzigingen aan, nabij en in de woning ten opzichte van de toestand bij het gereedkomen daarvan voor eerste bewoning, wordt deze meerwaarde bij de bepaling van het verschil tussen stichtingskosten en verkoopwaarde buiten beschouwing gelaten.
8. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van de toepassing van de leden 1 tot en met 7 van dit artikel voor de eerste vervreemding van de nog te vormen zelfstandige rechten van erfpacht door **ERA Contour B.V.** aan toekomstige appartementseigenaren/eerste bewoners, alsmede ontheffing van de toepassing van dit artikel voor de woningen waarvan de koopprijs hoger is dan tweehonderdtwintig duizend euro (**\_ 220.000,00**).

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

Ter uitvoering van het hiervoor in artikel 5, van de Bijzondere Voorwaarden "De Oriënt", bepaalde wordt bij deze gevestigd en aangenomen de hiervoor in artikel 5 gemelde erfdienstbaarheid en wel ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 7140, als dienend erf en ten behoeve van het perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 7139, als heersend erf.

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

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

over en weer en ten behoeve en ten laste van de kavels met nummers 99 tot en met 111, allen deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AB nummer 7138,

**de erfdienstbaarheid van voetpad:**

inhoudende de verplichting om te dulden, dat de op gemelde tekening

aangegeven strook grond wordt gebruikt als voetpad om te voet, met een fiets, kruiwagen of ander klein voertuig te komen en te gaan van en naar de openbare weg.

Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd.

Het zal niet zijn toegestaan de desbetreffende strook grond (deel achterpad) te blokkeren, waaronder begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.

Het onderhoud van het voetpad en het onderhoud casu quo vernieuwing van de toegangsdeur tot het voetpad, welke toegangsdeur gezamenlijk eigendom is van de eigenaren die van het voetpad gebruik maken, is voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven.

#### **Overige Bepalingen**

1. Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register Onroerende Zaken Hyp4.
2. Alle kosten met betrekking tot deze akte, alsmede die van een aan de gemeente 's-Gravenhage uit te reiken afschrift van deze akte, zijn voor rekening van Staedion.

#### **Toestemming gemeente 's-Gravenhage**

De gemeente 's-Gravenhage, tevens erfverpachter, heeft de splitsing in zestien (16)

afzonderlijke rechten van erfpacht en wijziging van de erfpachtvoorwaarden privaatrechtelijk goedgekeurd middels een besluit namens Burgemeester en Wethouders van zesentwintig maart tweeduizend negen, nummer 200901419. De terzake verschuldigde kosten aan de gemeente 's-Gravenhage bedragen één duizend achthonderd negentig euro (€ 1.890,00) voor de splitsing respectievelijk twee duizend achthonderd vijfenzestig euro (€ 2.865,00) als afkoopsom voor de beheerkosten. De beheerkosten worden afgekocht ingevolge het bepaalde in artikel 9 tweede lid van de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993/2008 (AB 1986 herz. 1993/2008)". Genoemde bedragen zijn bij deze via de notaris voldaan. Voor de betaling van deze kosten wordt door de gemeente aan de erfpachter bij deze kwijting verleend.

#### **Woonplaatskeuze**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor haar fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

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

De verschenen personen zijn mij, notaris bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, voor het verlijden een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om twaalf uur vijfendertig minuten.