



Waardepeildatum: 27 juni 2023
Rapportagedatum: 27 juli 2023

TAXATIERAPPORT:
'Binck City Park parkeergarage',
Binckhorstlaan 135 in Den Haag

Opdrachtgever:
Holland Immo Group BV voor
Stichting Parking Fund Nederland X



INHOUDSOPGAVE

	pagina
GETAXEERDE WAARDEN	4
PLAUSIBILITEITSVERKLARING	5
SAMENVATTING	3
ALGEMEEN	6
OBJECT	15
HUURSITUATIE	20
MARKTSITUATIE	21
REFERENTIES	28
COURANTHEID	31
SWOT ANALYSE	32

Bijlagen:

- Bronnen
- Rekenmodellen
- Kadastrale gegevens
- Uittreksel bestemmingsplan
- Milieugegevens
- Huurovereenkomst
- Plattegrondtekeningen garage
- Stadsplattegrond
- Foto's
- Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield



SAMENVATTING

Opdrachtgever	Holland Immo Group BV voor Stichting Parking Fund Nederland X
Type object	parkeergarage
Classificatie object	belegging
Status object	in ontwikkeling
Reglement	grootzakelijk vastgoed
Doel	aankoop
Schattingonzekerheid	bovengemiddeld
Waardepeildatum	27 juni 2023
Kadastrale oppervlakte	niet van toepassing, er is sprake van appartementsrechten
Aantal parkeerplaatsen	232 parkeerplaatsen
Bouwjaar	2024
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	goed
Parkeren	goed
Courantheid	goed
Looptijd huurovereenkomst	25,00 jaar
Bijzondere uitgangspunten	<ul style="list-style-type: none">Er is van uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd, opgeleverd, kadastraal afgesplitst en verhuurd voor een termijn van 25 jaar aan Q-Park.

Getaxeerde waarden

Marktwarde - met bijzondere uitgangspunten
EUR 6.700.000,- k.k.

GETAXEERDE WAARDEN

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd.

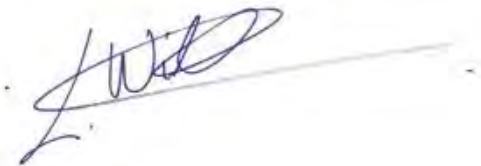
Marktwaaarde - met bijzondere uitgangspunten

EUR 6.700.000,- k.k.

zegge: zes miljoen zevenhonderdduizend euro kosten koper

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Amsterdam, 27 juli 2023.



ir. L.N. Willems MSc MRE MRICS RT
RICS Registered Valuer en Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVT te Rotterdam onder nummer RT966972060

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,

Naam : N.A. Schroers MSc RT
RT nummer : RT584461960
Verbonden aan : Cushman & Wakefield
Adres : Gustav Mahlerlaan 362-364
Postcode/plaats : 1082 ME Amsterdam

verklaart:

- N.A. Schroers MSc RT het taxatierapport met dossiernummer T214854 van het object met adres Binckhorstlaan 135 te Den Haag, getaxeerd door ir. L.N. Willems MSc MRE MRICS RT verbonden aan Cushman & Wakefield gevestigd te Amsterdam, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde(n) en de onderbouwing van de waarde(n);
- dat het getaxeerde (na splitsing) kadastraal bekend is als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Index
's-Gravenhage	AP	2187	A3

- dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
- dat hij/zij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan;
- dat ir. L.N. Willems MSc MRE MRICS RT verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
- zelf geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
- dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
- op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de hieronder afgegeven getaxeerde marktwaarde en marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Afgegeven waarde(n):

Marktwaarde - met bijzondere uitgangspunten EUR 6.700.000,- k.k.

Amsterdam, 27 juli 2023

N.A. Schroers MSc RT

ALGEMEEN

Opdracht

Holland Immo Group BV voor Stichting Parking Fund Nederland X gevestigd te Eindhoven, te dezen vertegenwoordigd door de heer J. Bindels, heeft opdracht gegeven aan:

Cushman & Wakefield B.V., als onderneming door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) gecertificeerd als RICS Regulated Firm onder registratienummer 047501, gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door geregistreerde taxateur ('taxateur') ir. L.N. Willems MSc MRE MRICS RT, werkzaam bij Cushman & Wakefield B.V., kantoorhoudende te Amsterdam om een professionele taxatiedienst ('taxatie') te verrichten en inzicht te geven in de waarde van:

'Binck City Park parkeergarage', Binckhorstlaan 135, Den Haag

Het object wordt door opdrachtgever gehouden als belegging. De status van het object is in ontwikkeling.

De opdracht is verstrekt per getekende opdrachtbevestiging op 26 juni 2023.

Als waardepeildatum is bepaald 27 juni 2023. De marktsituatie op die datum is maatgevend voor de taxatie.

Code of conduct

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de navolgende richtlijnen/taxatiestandaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), www.nrvt.nl;
- International Valuation Standards (IVS) uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), laatste editie, www.ivsc.org;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") uitgegeven door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), laatste editie, www.rics.org;
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, actuele versie, www.cushmanwakefield.nl.

Cushman & Wakefield handelt conform een mondiale zakelijke gedragscode, vastgelegd in de "Global Code of Business Conduct" (de "Code"), welke beschikbaar is op onze website. De Code schetst de belangrijkste zakelijke waarden, principes en praktijken op de werkplek die moeten worden omarmd en gevolgd door alle medewerkers van Cushman & Wakefield. De uitgangspunten die in de Code worden uiteengezet, vormen de basis voor het uitvoeren van de dagelijkse activiteiten van Cushman & Wakefield en begeleiden werknemers om juiste beslissingen te nemen en het juiste gedrag te vertonen bij het uitvoeren van deze activiteiten.

Cushman & Wakefield heeft conform de richtlijnen van de RICS Regulation een interne klachtenprocedure en valt onder de tuchtrechtelijke controle op de naleving van de RICS professionele standaarden (PS) en taxatievoorschriften (VPS). Klachten met betrekking tot in Nederland verleende diensten worden in eerste instantie afgehandeld door de Service Line Heads, alvorens te worden geëscaleerd naar onze Compliance Officer en/of Senior Management. Klachten kunnen worden gestuurd naar complaints.netherlands@cushwake.com.

Binnen de geaccepteerde ethische codes (IVS/RICS) en onze interne gedragsregels zijn voldoende maatregelen genomen die moeten borgen dat er afdoende scheiding is tussen taxatieactiviteiten en makelaarsactiviteiten. Cushman & Wakefield hanteert een strikte scheiding tussen makelaars en taxateurs en werkt met fysiek en digitaal gescheiden afdelingen. Verdere uitleg over de organisatorische borging is opgenomen op onze website.

Waarderingsdefinities

Het doel van de opdracht is, in verband met aankoop, de navolgende waarde te taxeren, te weten:

- Marktwaarde - met bijzondere uitgangspunten

Waardebegrip

Voor het genoemde waardebegrip wordt de volgende definitie gehanteerd:

De Marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethoden gehanteerd. De gekozen methoden zijn in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is voor onderhavig type onroerende zaak in overeenstemming met het doel van de waardering.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Markthuurkapitalisatie methode

De Marktwaarde is bepaald aan de hand van de bruto Markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de Markthuur is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderiving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

De getaxeerde waarde kan enerzijds tot stand komen door het kapitaliseren van de bruto theoretisch huurinkomsten met het bruto aanvangsrendement (BAR), of anderzijds door het kapitaliseren van de netto theoretische huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR). Het BAR is de theoretische huurinkomsten (op de peildatum) gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt. Het NAR is de theoretische huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Discounted Cash Flow methode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige netto kasstromen contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten inkomsten en lasten gedurende de beschouwingsperiode geschat, waarbij er rekening wordt gehouden met een eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardering is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingperiode
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage
- een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen
- een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatielasten
- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode
- huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

De verwachte waarde aan het einde van de beschouwingsperiode wordt bepaald op basis van een exit yield. De exit yield is gelijk aan de netto markthuur (einde looptijd) gedeeld door de Marktwaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd, conform de definities van de NRVT.

Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Voor een overzicht van de gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten wordt verwezen naar onder andere het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' van het rekenmodel in de bijlagen en het samenvattingsblad van dit taxatierapport. De bijzondere uitgangspunten zijn toegelicht en getoetst op realiteit, relevantie en geldigheid.

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Gebeurtenissen na waardepeildatum

Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de waardepeildatum en de datum van rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde tenzij anders beschreven in deze rapportage.

Technische staat

Bij onze taxatie zijn de ons verstrekte informatie alsmede de stand van de bouw die wij tijdens onze inspectie hebben gezien, meegenomen. Verder zijn wij er bij onze taxatie vanuit gegaan dat er geen verborgen defecten, achterstallig onderhoud of andere omstandigheden zijn, die onze taxatie wezenlijk zouden kunnen beïnvloeden.

Wij hebben geen bestanddelen van de onroerende zaak geïnspecteerd die bedekt, niet getoond of niet toegankelijk zijn. Bij onze taxatie zijn wij ervan uitgegaan dat deze zich in vergelijkbare staat van onderhoud bevinden als de ruimten die wij wel hebben geïnspecteerd.

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van aluminiumcement, calciumchloride, asbest en andere schadelijke stoffen. Wij zijn er bij de taxatie vanuit gegaan dat er bij de constructie geen schadelijke of verdachte stoffen en technieken zijn aangewend.

Bouwkosten

In voorkomende gevallen maken bouwkosten onderdeel uit van een berekening of taxatie van de Marktwaaarde. De inschatting van de bouwkosten gebeurt op basis een visuele inspectie (zonder destructief onderzoek) in geval van een herontwikkeling of transformatie of op basis van kengetallen of door opdrachtgever verstrekte informatie over de voorgenomen bouwplannen in geval van een nieuwe ontwikkeling. Niet iedere taxateur is echter een bouwkostendeskundige. Indien u meer zekerheid wenst over de bouwkosten wordt geadviseerd om de bouwkosten te laten beoordelen door een gekwalificeerde bouwkostenprofessional.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Milieuaspecten

Wij hebben geen onderzoek ingesteld naar de gesteldheid/stabiliteit van de grond en hebben de taxatie uitgevoerd ervan uitgaande dat alle opstallen in overeenstemming met de gesteldheid van de grond gebouwd zijn. Ten aanzien van mogelijk te ontwikkelen onroerende zaken, zijn wij er bij onze taxatie van uitgegaan dat er geen sprake is van een slechte gesteldheid van de grond, die de bouwkosten nadelig zou kunnen beïnvloeden.

Tenzij anders vermeld in het taxatierapport, hebben wij geen onderzoek verricht of tests uitgevoerd, noch hebben wij informatie van u of van een deskundige op dit gebied ontvangen, waaruit de aanwezigheid of anderszins van verontreiniging of verontreinigende stoffen in het onderhavige perceel of in andere grond (inclusief het grondwater) blijkt. Derhalve zijn wij er bij onze taxatie van uitgegaan, dat er geen sprake is van vervuiling, die onze taxatie nadelig zou kunnen beïnvloeden. Eventuele saneringskosten dienen op de waarde in mindering te worden gebracht.

Huursituatie

Bij deze taxatie is uitgegaan van jaarlijkse huurprijsaanpassingen op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder(s). Er is aangenomen dat:

- de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen
- er geen huurachterstand is
- er geen sprake is van contractbreuk
- er geen sprake is van surseance van betaling
- er geen sprake is van faillissement

tenzij anders vermeld in de rapportage.

Voorts is ervan uitgegaan dat huurder geen aanspraak kan maken op huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen door verhuurder, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde tekeningen, bouwplannen, contracten en overige informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen, meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Onafhankelijkheid

Het honorarium voor de taxatie (dat is overeengekomen met de opdrachtgever) betreft een vast tarief.

Jaarlijks wordt door Cushman & Wakefield een algemene controle uitgevoerd waarin wordt nagegaan of er sprake is van opdrachtgevers die disproportioneel bijdragen aan de omzet van Cushman & Wakefield. Het totale taxatie-honorarium (respectievelijk totale honorarium) dat Cushman & Wakefield jaarlijks aan de opdrachtgever declareert ten opzichte van de totale jaarlijkse taxatieomzet (respectievelijk totale omzet) van Cushman & Wakefield is beduidend minder dan 25% van de taxatieomzet (respectievelijk totaal omzet).

Cushman & Wakefield heeft deze taxatie uitgevoerd als geregistreerde taxateur en heeft daarbij geen mogelijke belangenverstremgeling waargenomen met betrekking tot transacties en/of taxaties die nu spelen dan wel tot een periode van 1 jaar voor de datum van dit rapport hebben gespeeld. Daarom acht Cushman & Wakefield zich bij uitstek gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk en uiterst deskundig uit te voeren voor het doel van deze taxatie.

Conflict of interest

Voorop staat dat alle taxaties te allen tijde volledig onafhankelijk, objectief en zonder vooringenomenheid en/of commerciële druk, worden uitgevoerd. Mocht de taxateur enige twijfel hebben over het niet kunnen voldoen aan de gedrags- en beroepsregels van het NRVt, dan zal de taxatie-opdracht per omgaande worden geweigerd dan wel worden teruggegeven aan de opdrachtgever.

Educatie en roulatie

Cushman & Wakefield bevestigt dat de taxateurs en het uitvoerend taxatieteam beschikken over uitstekende lokale en zeer goede sectorale kennis van de specifieke markt ten aanzien van zowel parkeergarages als Den Haag en voorts permanente educatie volgen om taxaties vakbekwaam te blijven uitvoeren. Op basis hiervan acht Cushman & Wakefield zich prima gekwalificeerd om deze taxatie met ruim voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.

Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt is het de taxateur, sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Tevens geldt voor Cushman & Wakefield een maximum van negen achtereenvolgende jaren.

ir. L.N. Willems MSc MRE MRICS RT is voor de eerste maal als taxateur betrokken bij de taxatie van dit object. Cushman & Wakefield is voor de eerste maal betrokken bij de

taxatie van het object. De taxatie valt voor zowel Cushman & Wakefield als de taxateur ruim binnen de gestelde criteria.

Plausibiliteitsverklaring

Op de waardering is een plausibiliteitstoets uitgevoerd, waarbij de taxatierapportage op hoofdlijnen is gecontroleerd door een taxateur van Cushman & Wakefield. Er is derhalve sprake van een "vierogenprincipe". De taxateur die deze plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan. Daarnaast geeft deze taxateur geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Taxatieproces

Soort taxatie

De taxaties kunnen verschillen in diepgang (volledige taxatie, hertaxatie, markttechnische update). Per rekenmodel is de diepgang van de taxatie aangegeven. Het kan hierbij gaan om een eerste taxatie of een vervolgtaxatie. Bij een eerste taxatie wordt gewoonlijk een inspectie uitgevoerd, tenzij anders aangegeven in de rapportage. Bij een vervolgtaxatie hoeft niet altijd een inspectie te zijn uitgevoerd. Deze taxatie betreft een volledige taxatie.

Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid van deze taxatie is door de natuur van het project als ontwikkelingsproject, bovengemiddeld.

Toelichting marktomstandigheden

Ondanks het aanvankelijke herstel van de economie na de pandemie, wordt Nederland momenteel geconfronteerd met verhoogde onzekerheid als gevolg van de bredere wereldwijde gevolgen van de oorlog in Oekraïne en een toegenomen inflatoire druk, met de inflatie op hoogste niveau in decennia.

In Nederland zagen we een stijging van de rentetarieven als reactie op de inflatie en dientengevolge hogere leenkosten.

Genoemde factoren beïnvloeden de groei en het consumentenvertrouwen. Wetende dat de marktomstandigheden als reactie op de bredere politieke en economische veranderingen snel kunnen veranderen, benadrukken we het belang van de taxatiedatum, aangezien het belangrijk is om de marktcontext te begrijpen waaronder de waardering is opgesteld.

Back-testing

Back-testing is een term die wordt gebruikt om de waardeontwikkeling aan te geven van een object ten opzichte van een eerder uitgevoerde taxatie minder dan drie jaar voor de waardepeildatum en voor dezelfde opdrachtgever. Het is voor het eerst dat dit object door Cushman & Wakefield voor deze opdrachtgever is getaxeerd. Om deze reden is geen back-testing uitgevoerd voor deze opdracht.

Conceptbeheer

Conceptbeheer is een term die wordt gebruikt om de ontwikkeling aan te geven van de getaxeerde waarde(n) binnen één en dezelfde taxatie opdracht. Tevens wordt hierbij een verklaring gegeven voor geconstateerde veranderingen in de waarde(n). Voor het conceptbeheer wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Validatie rekenmodel

Deze taxatie is tot stand gekomen met behulp van een BOG rekenmodel van Cushman & Wakefield, versie RM_BOG_VAL3.4_16052023. Het rekenmodel is gevalideerd d.d. 16 mei 2023 door de Rekenmodellen Validatie Commissie van Cushman & Wakefield. Dit rekenmodel is beveiligd tegen aanpassingen door ongeautoriseerde personen.

Reviews (intern)

Taxatiedossiers worden steekproefsgewijs gereviewd op kwaliteit en compleetheid. Een review wordt uitgevoerd door een taxateur die niet bij het desbetreffende dossier betrokken is geweest.

Disclaimers

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan de getaxeerde waarde(n) kan/kunnen geen rechten worden ontleend zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' in het rekenmodel en op het kerngegevensblad. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door de opdrachtgever te worden vermeld. Dit geldt evenzeer voor een derde die na voorafgaande schriftelijke toestemming van Cushman & Wakefield gebruik maakt van dit rapport.

- Indien voor delen van het getaxeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.
- Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven deze niet alle te zijn vermeld.
- Graag benadrukken wij dat dit rapport vertrouwelijk is, voor degene aan wie het gericht is, voor alleen diens gebruik en verantwoordelijkheid ten opzichte van derden met betrekking tot de gehele of enig gedeelte van de inhoud hiervan. Wij aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid jegens derden ten aanzien van het geheel of een deel van de inhoud. Noch het gehele, noch een gedeelte van dit rapport of een verwijzing hiernaar mag, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming en instemming met vorm en context waarin het verschijnt, worden opgenomen in brochures, circulaires of verklaringen.
- Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennisgenomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.

- Indien er sprake is van een conceptrapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het conceptrapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield B.V. behoudt zich het recht voor om het conceptrapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.
- Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan
 - de datum van opname van het object, en/of
 - de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden tenzij anders beschreven in deze rapportage. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.
- Cushman & Wakefield B.V. heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.
- De taxatie is uitgevoerd op basis van de Cushman & Wakefield Algemene Voorwaarden (Version 1.0 – Feb 2022)). Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Stikstof- en PFAS problematiek

Stikstofproblematiek d.d. juni 2023

De discussie rond de stikstof- en PFAS-wetgeving is volop in beweging. Dit heeft een vooralsnog onvoorspelbare uitwerking op de Nederlandse vastgoedmarkt. Overheden weten ook niet waar ze aan toe zijn, waardoor terughoudendheid is ontstaan in het verstrekken van vergunningen.

Door de grote onduidelijkheid liggen veel (grootschalige) bouw- en infrastructurele projecten stil en worden vergunningen beperkt verstrekt. Dit kan zowel op toekomstige ontwikkelingen als op het bestaande vastgoed van invloed zijn. In het actuele referentiekader, dat ten grondslag ligt aan deze taxatie, zijn de eventuele gevolgen van de stikstof- en PFAS-problematiek nog niet zichtbaar, terwijl de impact groot kan zijn.

Rekening houdend met bovenstaande dienen wij ons, door het gebrek aan vergelijkbare transacties, meer dan voorheen te baseren op onze 'eigen' beoordeling van de waarde van het object. Dit resulteert in een grotere schattingsonzekerheid die verbonden is aan onze waardering dan wanneer er sprake is van een stabiele marktsituatie met een normaal transactievolume en een goed referentiekader. De ontwikkelingen rond de stikstof- en PFAS-wetgeving zijn onduidelijk, maar kunnen op korte termijn gevolgen hebben voor de waardering van het vastgoed.

OBJECT

Omschrijving

Het appartementsrecht, welke recht geeft op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage gelegen in de kelder tot en met de vijfde (5^e) verdieping, evenals het 7.138/26.707^e onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de grond en het daarop te realiseren wooncomplex en verder alle onroerende aanhorigheden.

Kadastrale informatie

[Redacted]	
Gemeente:	's-Gravenhage
Sectie:	AP
Nummers:	2201
Appartement index	A6

Binnen deze taxatie is aangenomen dat het volledig eigendom van het appartementsrecht, na kadastrale afsplitsing en aankoop (conform concept leveringsakte d.d. 2 mei 2022), toebehoort aan:

Stichting Parking Fund Nederland X gevestigd te Eindhoven

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de te vormen Vereniging van Eigenaren:

- financieel gezond is;
- niet beschikt over bovenmatige reserves;
- geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn;
- geen besluiten heeft genomen tot het doen van grote investeringen waardoor de bijdrage van de leden substantieel zal wijzigen.

Er is beperkte titelrecherche gepleegd tot een conceptakte van levering (d.d. 2 mei 2022) en de splitsingsakte (HYP4 83638/90 d.d. 15 februari 2022), waaruit geen significante waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen kopie van de betreffende titel(s).

Beschrijving / indeling

Bijzonder uitgangspunt

De parkeergarage betreft een nog te realiseren bovengrondse parkeergarage, als onderdeel van een wooncomplex, bestaande uit 232 parkeerplaatsen verdeeld over zeven (split-level) parkeerlagen. Verder zal de parkeergarage over een personenlift en sprinkler beschikken.

De parkeergarage zal gebouwd worden met een beton/staalconstructie met 2023-2024 als bouwperiode. De grond zal voor medio december 2023 worden overgedragen. Oplevering van de bouw zal uiterlijk 1 maart 2025 zijn.

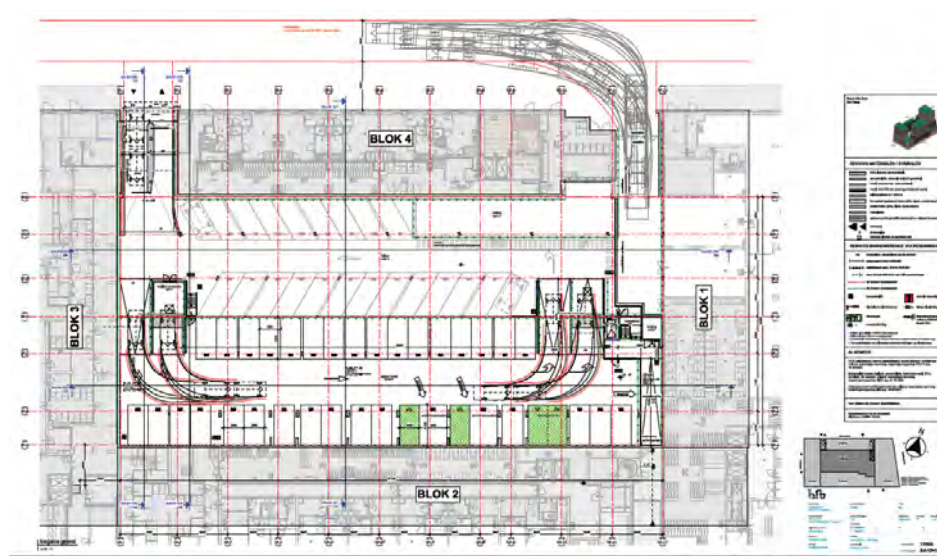
Er is vanuit gegaan dat de parkeergarage wordt gerealiseerd conform de beschikbaar gestelde tekeningen d.d. 11-10-2021 (zie bijlage) en wordt opgeleverd conform de "functional requirements" van Q-park.

De voor de waardebeoordeling gehanteerde aantal parkeerplaatsen zijn gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie. Ten tijde van de opname van het object was het nog niet gerealiseerd en zijn derhalve de plaatsen ter plaatse niet geteld.

De staat van onderhoud en het afwerkingsniveau zullen voor zover visueel waarneembaar en in relatie tot de ouderdom goed worden.

Er zijn de taxateur in dit stadium uiteraard geen gebreken bekend (zowel extern als intern en/of ten aanzien van het functioneren van de gebouwgebonden technische installaties) welke een negatieve invloed hebben op de courantheid en/of de resterende levensduur van het object.

Zie onderstaand een plattegrond van de begane grond van de parkeergarage. Daarbovenop wordt nog een daktuin gerealiseerd.



Technische inspectie

Op 27 juni 2023 is het object geïnspecteerd door ir. L.N. Willems MSc MRE MRICS RT werkzaam bij Cushman & Wakefield B.V.

Ten tijde van de inspectie was de bouwplaats niet toegankelijk. De bouw was gevorderd tot de ruwbouw van de verdiepingen.

Stand en ligging

Het object ligt in het oosten van Den Haag in de wijk Binckhorst. Binckhorst betreft een bedrijventerrein welke wordt omgevormd tot moderne stadswijk. De omliggende bebouwing van het getaxeerde bestaat voornamelijk uit kantoren, bedrijfsgebouwen en andere bouwterreinen waar vergelijkbare wooncomplexen worden gebouwd. Het gebied is aangewezen als transformatiegebied.

De stand en ligging van het object worden als goed beoordeeld.

Bereikbaarheid

Het object ligt op circa 1 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde rijksweg, de A12, ofwel circa 3 minuten reistijd met de auto. De afstand tot spoorwegstation Den Haag Centrum is circa 2,5 kilometer, ofwel circa 10 minuten fietsen. NS Station Voorburg ligt op ca 2 km afstand, 8 minuten fietsen. Verder kan gebruik gemaakt worden van het busnetwerk van

Den Haag door middel van verschillende bushaltes die op loopafstand zijn gelegen. De bussen rijden met een frequente dienstregeling.

De bereikbaarheid wordt als goed beoordeeld.

Bestemming

Er is informatie ingewonnen bij www.ruimtelijkeplannen.nl omtrent de bestemming van de onroerende zaak. Het object valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Binckhorst, vastgesteld bij raadsbesluit op 21 april 2022, met als bestemming Transformatiegebied.

Ter plaatse van de functie transformatiegebied zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. wonen;
- b. het exploiteren van een bedrijf;
- c. bedrijfsverzamelgebouwen en de daarbij behorende activiteiten;
- d. het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie;
- e. het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;
- f. het exploiteren van een detailhandelsvestiging;
- g. het verlenen van diensten;
- h. het exploiteren van een horeca-inrichting;
- i. het exploiteren van een hotel;
- j. het houden van een kantoor;
- k. het verrichten van maatschappelijke diensten;
- l. mixed concepts en de daarbij behorende activiteiten;
- m. het verrichten van recreatieve activiteiten;
- n. het houden van evenementen;
- o. groen en water;
- p. ondergrondse infrastructuur;
- q. watergerelateerde activiteiten, zoals benoemd in artikel 10.1;
- r. activiteiten die verband houden met verkeer, parkeren en verblijven, waaronder ook geluidwerende voorzieningen worden begrepen;
- s. het opwekken van energie ten behoeve van eigen gebruik;
- t. ambulante handel, met inachtneming van het gestelde in de Straathandelsverordening,

Voor meer informatie wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen uittreksel van het bestemmingsplan.

Uitbreiding/herontwikkeling

Gelet op de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan en de fysieke situatie ter plaatse is er na oplevering van het complex met woningen en parkeergarage geen verdere mogelijkheid tot uitbreiding.

Gebruiksmogelijkheden

Het beoogde gebruik van het getaxeerde is gelet op de aard en inrichting van het getaxeerde plan, tevens het meest optimale gebruik.

Milieuaspecten

Er is informatie ingewonnen bij www.bodemloket.nl omtrent eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging en (ondergrondse) tank(s).

Op de website van het Bodemloket is voor wat bodemonderzoek en/of sanering betreft voor deze locatie geen aanwijzing tot waardebeperkende milieutechnische omstandigheden bekend.

Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2008 zijn eigenaren van commercieel vastgoed verplicht bij verkoop of verhuur een energielabel te overleggen aan koper of huurder. Uitzonderingen hierop zijn (agrarische) bedrijfspanden bedoeld voor opslag of bewerking, bijvoorbeeld fabriekshallen of gebouwen met een gebruiksfunctie in een gebouw dat niet bestemd is om te worden verwarmd of gekoeld ten behoeve van mensen.

Bij deze taxatie is er daarom geen energielabel en/of energieprestatie coëfficiënt beschikbaar gesteld.

Stikstof-en PFAS problematiek

In deze waardering is geen rekening gehouden met de huidige problematiek rond de PFAS-problematiek en/of stikstofwetgeving in relatie tot Natura2000-gebieden.

Waarde zonder bijzondere uitgangspunt(en)

Conform artikel 5.3 lid d. van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed d.d. 1 oktober 2020 van het NRVT dient de taxateur naast de 'marktwaaarde – met bijzondere uitgangspunten' tevens een 'marktwaaarde – zonder bijzondere uitgangspunten' te rapporteren. De voorschriften uit de Praktijkhandreiking betreffen aanbevelingen waar in principe aan moet voldoen om een kwalitatief toereikende Professionele Taxatiedienst te verrichten. Aangezien de aanbevelingen gericht zijn op 'doorsnee taxaties' en de praktijk complexer kan zijn dan in de handreiking is weergegeven, kunnen Register-Taxateurs in individuele gevallen afwijken van deze aanbevelingen. De afwijking dient echter wel beargumenteerd te worden en vastgelegd te worden in het taxatierapport.

Voor de onderhavige taxatie geldt dat er geen 'marktwaaarde zonder bijzondere uitgangspunten' gerapporteerd wordt omdat de taxateur geen inzage heeft gehad in de gerealiseerde en resterende betaaltermijnen van de stichtingskosten.

Bouwplan

De ontwikkeling van het Vorm-concern. De ontwikkeling omvat vier woonblokken met circa 896 woningen en worden verkocht aan AXA, Bouwinvest, Rockfield en Verenigd Beheer.

Zie onderstaand een artist's impression van het gehele bouwblok. In het binnenterrein wordt de bovengrondse parkeergarage gerealiseerd



HUURSITUATIE

Huurgegevens

Bijzonder uitgangspunt

Binnen deze taxatie is van uitgegaan dat de parkeergarage is verhuurd aan Q-Park als parkeerexploitant en dat de huurovereenkomst is ingegaan op peildatum. Er is door taxateur een getekende huurovereenkomst (d.d. 27-09-2022) met bijlagen ingezien. Dit bijzonder uitgangspunt wordt derhalve als aannemelijk beschouwd. Op 27 juni 2023 hebben de huidige gebruikers het object in gebruik op grond van de huurovereenkomst met de navolgende belangrijke kenmerken.

Huurder	Aantal plaatsen	Expiratiedatum	HI (EUR/jaar)
Q-Park Operations Netherlands B.V.	232	27-6-2048	420.750*
Totaal HI			420.750

*HI: actuele huurinkomsten prijspeil 1 januari 2025

MH: markthuur

Bron: Huurovereenkomst

Op basis van de objectkenmerken en de marktanalyse is de markthuur (hoofdobject) bepaald op EUR 429.200,-. De huurinkomsten (hoofdobject) zijn EUR 420.750,-. Het verschil tussen de markthuur en de huurinkomsten van het verhuurde gedeelte is over de resterende looptijd van de huurcontracten contant gemaakt en in de waardering verdisconteerd. De correctie contante waarde huurverschil is EUR -110.657,- vrij op naam.

De huur wordt op de volgende wijze geïndexeerd:

Inflatie	Indexatie
< 0% of =0%	0%
>0% en ≤ 3%	100% van de inflatie
>3% en ≤ 6%	3% plus 50% van de inflatie boven 3%
> 6%	4,5%

MARKTSITUATIE

ECONOMIE

De Nederlandse economie laat de laatste jaren zien dat zij over veerkracht en aanpassingsvermogen beschikt. Ondanks twee grote crises in drie jaar tijd is de Nederlandse economie met 5% gegroeid. Ook ten opzichte van het buitenland presteert Nederland sterk. De verwachte economische recessie in het vierde kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 is uitgebleven en ook de groeiverwachting voor komend jaar en het jaar erop zijn positief. De tijdens corona opgedane kennis over de Nederlandse economie komt opnieuw van pas: we bleken ons telkens weer snel te kunnen aanpassen en vonden altijd weer manieren om het beste van de situatie te maken. Bijvoorbeeld, tijdens de snelle stijging van de gasprijzen vorig jaar bleef de industriële productie op peil, terwijl de energiemix ingrijpend werd gewijzigd.

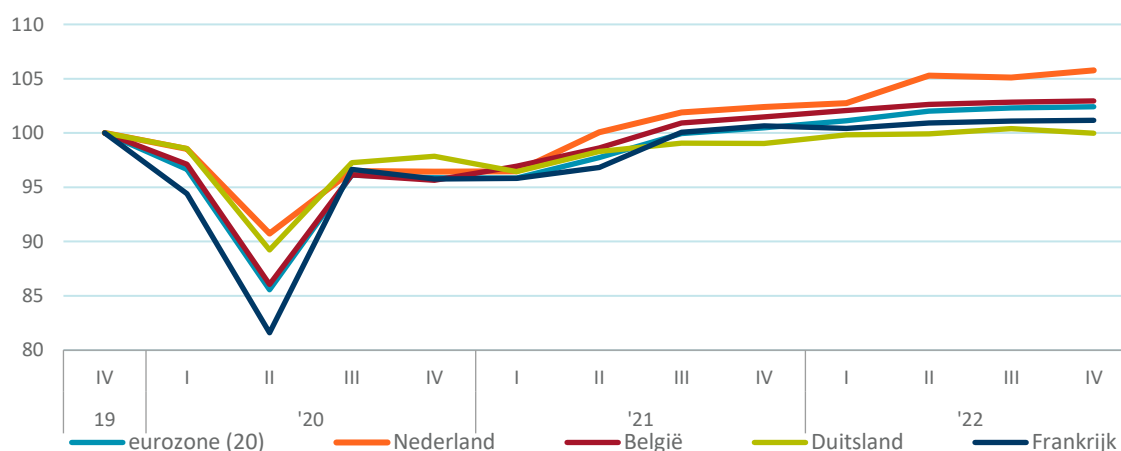
De EU heeft zich inmiddels verzekerd van nieuwe aanvoerlijnen en heeft de energiemix (waaronder meer steenkool) aangepast, waardoor de hoeveelheid gas vanuit Rusland is teruggebracht tot 9% van het totale verbruik (voor de invasie was dit 44%). Daarmee heeft de EU haar energieafhankelijkheid van Rusland op een indrukwekkende wijze weten terug te brengen, maar betreft het aardgas uit duurdere bronnen (LNG dat per schip uit de VS, Nigeria en Qatar wordt aangevoerd versus het relatief goedkope pijplijngas uit Rusland). Het is daarom waarschijnlijk dat de gasprijs voor eindconsumenten structureel op een licht hoger niveau zal blijven ten opzichte van de prijzen van bijvoorbeeld enkele jaren geleden.

Desondanks neemt de inflatie door de lagere energieprijzen ten opzichte van vorig jaar sterk af en kwam deze in maart uit op 4,5% ten opzichte van dezelfde maand vorig jaar. In het eerste kwartaal van 2023 zijn de groothandelsprijzen het niveau van het door de Nederlandse overheid ingestelde prijsplafond genaderd en inmiddels bieden de eerste energiemaatschappijen alweer vaste leveringscontracten aan onder het prijsplafond. Helaas hebben de hoge energieprijzen van vorig jaar zich inmiddels in de andere sectoren van de inflatiecompositie genesteld. Naast voedsel stijgen niet-energetische producten zoals meubels en auto's snel in prijs evenals de dienstensector zoals toerisme en horeca. In die laatste categorie zijn het vooral de sterk gestegen loonkosten die prijsopdrijvend (door)werken. De zogenaamde kerninflatie laat de prijzen van energie buiten beschouwing en deze stond afgelopen maart met 7,6% historisch hoog. Naast de doorwerking van de hoge energieprijzen van vorig jaar, zorgt de lage werkloosheid en het personeelstekort voor een sterke prikkel om prijzen te verhogen omdat loonkosten zijn gestegen.

Bron: CBS, Eurostat, CPB (2023), bewerking Cushman & Wakefield

BNP groei Nederland in internationaal perspectief

geïndexeerd, 2019 Q4 = 100



Bezien over geheel 2023 is het de verwachting dat de (niet-kern of *headline*) inflatie zal terugvallen naar 2,9% (jaar-op-jaar). Enerzijds vanwege dalende energieprijzen, anderzijds door de positieve rol van het 'noemereffect' (berekening inflatie als % van dezelfde periode vorig jaar) in de berekening van het inflatiecijfer. Een lagere inflatie staat daarmee dus niet gelijk aan dalende prijzen.

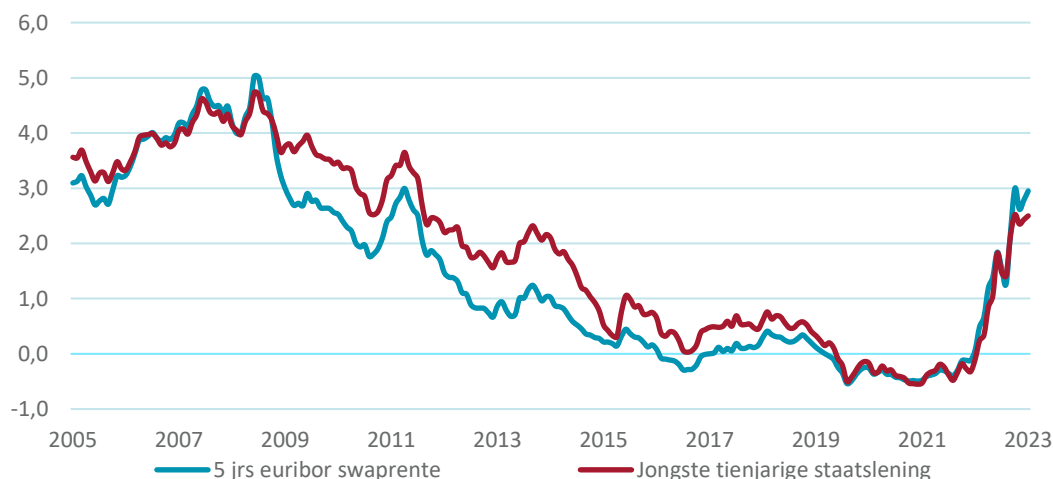
Economische kerncijfers Nederland					
	2020	2021	2022	2023 F	2024 F
Groei BBP	-3,9%	4,9%	4,5%	1,6%	1,4%
Werkloosheid	4,9%	4,2%	3,5%	3,9%	4,1%
Inflatie (HCIP)	1,1%	2,8%	11,6%	2,9%	3,2%
Lange rente Nederland	-0,4%	-0,3%	1,4%	2,3%	2,3%
Koopkracht	2,5%	1,0%	-2,7%	-0,2%	2,0%

Bron: CPB, CPB Raming maart 2023, Centraal Economisch Plan 2023

Het Centraal planbureau voorziet in haar jongste raming een economische groei van 1,6% in 2023 en 1,4% in 2024 bij een licht oplopende, maar nog altijd historisch lage werkloosheid van 4,1% in 2024. De bijdrage aan de economische groei door de export en door investeringen van bedrijven in Nederland wordt gedempt door een afgekoelde wereldhandel, sterk opgelopen rentes en aanhoudende geopolitieke spanningen. Er zijn echter ook binnen Nederland zelf diverse belangrijke groeibeperkingen aan te wijzen zoals de omslag op de woningmarkt en het vooralsnog onduidelijke effect van de stikstofmaatregelen op de economie. Hoewel niet wordt verwacht dat woningen op grote schaal onder water komen te staan, zorgen dalende woningprijzen voor verminderde bestedingen door huishoudens en voor lagere woninginvesteringen. Voortdurende onduidelijkheid rondom te nemen stikstofmaatregelen kunnen uiteindelijk het investeringsklimaat doen verslechteren (CPB).

Kapitaalmarktrentevoeten

5 jaars euribor swaprente versus NL 10 jaars staatsobligatie



Bron: DNB, Chatham, Cushman & Wakefield, bewerking Cushman & Wakefield, 2023

De sterk opgelopen rente is onder meer het gevolg van een agressieve aanpak door de Europese Centrale Bank (ECB) om de huidige inflatie te beteugelen door middel van een serie renteverhogingen terug te brengen naar de gewenste twee procent per jaar. Het rentetarief van de depositofaciliteit (beleidsrente) bedraagt met de rentestap van eind maart momenteel 3,00%.

Het historische besluit van de ECB om sinds 2011 de rente weer te verhogen, heeft zijn uitwerking op de markt voor staatsobligaties niet gemist. De gemiddelde stijging van de rentes bedroeg tussen de 1,5-2,0%-punt en geldt als de grootste stijging van deze eeuw, wat neerkomt op een sterkere stijging dan ten tijde van de Europese schuldencrisis van 2012. Dit komt bovenop verkrappend monetair beleid, zoals de beëindiging van het maandelijks aankopen van staatsobligaties om de economie in de Eurozone te stimuleren. Hoewel de ECB lang heeft getwijfeld of renteverhoging het juiste instrument was voor inflatiebestrijding, kon zij niet langer een afwachtende houding aannemen na een serie renteverhogingen van de Amerikaanse centrale bank (FED). Hierdoor werd de euro ten opzichte van de dollar minder waard en mede doordat de olieprijs in dollars wordt afgerekend zorgde het valutaverlies voor nog hardere prijsstijgingen en daarmee voor extra inflatie. Hogere beleidsrentes hebben in de loop van 2022 al geleid tot sterk gestegen marktrentetarieven, waardoor de kosten voor externe financieringen zijn gestegen. Het heeft op de commerciële vastgoedmarkt tot een omslag geleid.

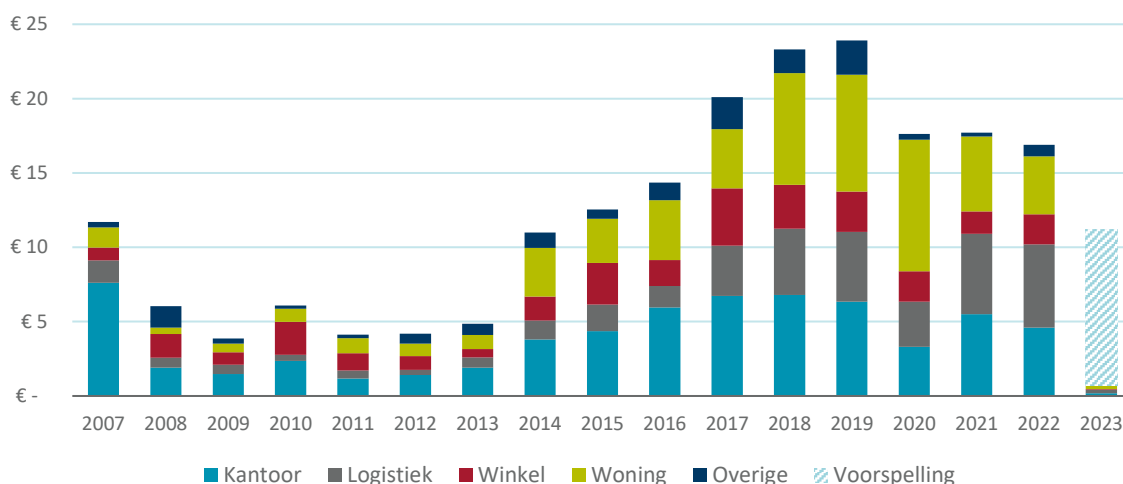
VASTGOEDBELEGGINGSMARKT

Het investeringsklimaat werd afgelopen jaren gekenmerkt door een hoge mate van volatiliteit. Vorig jaar werden beleggers geconfronteerd met uitzonderlijk snel stijgende marktrentetarieven, die anticipeerde op toekomstige verhogingen van de beleidsrente van centrale banken om de hoge inflatie het hoofd te bieden. Ook de rentes op de staatsobligatiemarkten liepen snel op. Hierdoor werd vanaf de tweede helft van 2022 een afname van de beleggingsactiviteit zichtbaar doordat de ruimte tussen bied- en laatprijzen simpelweg te groot zijn geworden. Dit heeft zich ook in het eerste kwartaal van 2023 vertaald in een achterblijvende investeringsdynamiek. Het beleggingsvolume kwam uit op EUR 834 mln (-79%) doordat beleggers een afwachtende houding hebben aangenomen. Verslechterde financieringsvoorwaarden, onzekerheid over de economische vooruitzichten en een nog onbekend aantal mogelijke renteverhogingen die nog in het vat zitten, dragen sterk bij aan het huidige sentiment.

Bron: Cushman & Wakefield, 2023

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume naar vastgoedsegment (in mld. euro)



Naast opgelopen rentetarieven verlangen vastgoedfinanciers inmiddels naar meer marge om de toegenomen onzekerheden te compenseren. Deze bedraagt tussen de 50- 100bp (0,5 tot 1%-punt) boven op het rentetarief, waardoor financieringslasten zich momenteel rond de 6% bevinden. Banken stellen zich terughoudender op, verminderen blootstelling aan risico's en stellen hogere eisen aan kwaliteit van de belegging ten aanzien van segment, locatie, object en solvabiliteit van huurders. Hierdoor neemt de toegang tot een banklening af. Anders dan tijdens de Grote Financiële Crisis van 2007 en 2008, zijn er genoeg alternatieve loketten beschikbaar in de vorm van Debt Funds

die doorgaans over voldoende financiële middelen beschikken en die meer risico's accepteren, zij het echter tegen doorgaans fors hogere kosten.

Waar beleggers in kantoren en (logistieke) bedrijfsruimte over het algemeen afwachtend zijn geworden als gevolg van de opgelopen marktrentes, hebben woningbeleggers naast de renteontwikkeling tevens te anticiperen op grote veranderingen in wet en regelgeving zoals de regulering van het middensegment, stijgende overdrachtsbelasting en de aanstaande verduurzamingsplicht voor bestaande woningen in het licht van de sterk gestegen bouw- en installatiekosten.

De markt voor winkelvastgoed heeft te maken met sterk wisselende marktomstandigheden. Het tijdens corona zeer gewilde convenience segment heeft nu te maken met stagnatie als gevolg van oplopende kosten voor financiering in combinatie met onzekerheden over toekomstige omzetten van winkeliers als gevolg van de forse daling van de koopkracht. Het High Street segment kenmerkt zich juist door stabiliteit aangezien externe financiering op dit segment van de markt al langere tijd niet meer tot de mogelijkheden behoort.

Nederlandse Parkeermarkt

De verkeerscongestie is in de loop der jaren toegenomen en zal in de toekomst waarschijnlijk nog verder toenemen. Er rijden ongeveer 8,8 miljoen auto's (CBS, 2022) in Nederland, dat is meer dan 0,5 auto per inwoner. De auto's staan bijna 90% van de tijd geparkeerd. Ten opzichte van het jaar 2000 is dit een groei van circa 30% in aantal auto's. Volgens studies over de ruimtelijke vraagstukken van de toekomst (Ruimtelijk Planbureau) zal de mobiliteit van mensen in 2040 met bijna 40% groeien. Bovendien zal het aantal personenauto's in 2040 stijgen tot 12 miljoen. Nederland heeft dan 472 vierkante kilometer parkeergelegenheid nodig gebied, om in 2040 aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen. Dit terwijl het aanbod aan parkeerplaatsen in 2007 circa 260 vierkante kilometer bedroeg, dus een stijging van 80%. De vraag naar parkeerplaatsen neemt sterk toe, vooral in multifunctionele stadscentra waar ruimte al schaars is door de toenemende migratie naar stedelijke gebieden.

Het exacte aantal parkeerplaatsen in Nederland is niet bekend. Sinds het begin van deze eeuw doet de Nederlandse overheid onderzoek naar de publieke kosten van parkeren. Een Parkeerrapport schatte dat toen het totale aantal parkeerplaatsen 16,5 miljoen bedroeg, op dat moment 8,9 miljoen parkeerplaatsen openbaar waren. In Nederland, ca. 80% van de openbare parkeerplaatsen bevindt zich op straat (straatparkeren), ca 18% op parkeerplaatsen en ca 2% in parkeergarages. Ongeveer 42% van de autogebruikers parkeert de auto op straat, ca. 35% op de parkeerplaatsen en ca.18% in parkeergarages. In stedelijke gebieden zijn garages echter meer wenselijk. Het percentage mensen dat zijn auto parkeert in garages in de bebouwde kom is circa 22%. Integendeel, buiten de bebouwde kom ligt het percentage mensen dat hun auto in garages parkeert rond de 5%. Voor parkeren wordt voor ongeveer 2% gebruik gemaakt van de zogenaamde "P+R" locaties.

Parkeertarieven

De gemiddelde parkeertarieven in het hele land blijven stijgen met ongeveer 6% ten opzichte van vijf jaar geleden (i.e. een bescheiden groei van >1% per jaar). Echter, in de 4 grote steden groeide het parkeertarief voor op straat gemiddeld de afgelopen 8 jaar van 3,82 euro naar 5,17 euro per uur. Dat is een jaarlijkse groei van 4,4% per jaar gedurende 8 achtereenvolgende jaren. Amsterdam blijft de duurste parkeerstad van Nederland. Het parkeertarief is de afgelopen 8 jaar in Amsterdam met 50% verhoogd van EUR 5,00 naar EUR 7,50 per uur inclusief btw voor parkeren op straat in het centrum. Na Amsterdam hebben de volgende gemeenten de duurste uurtarieven voor parkeren op straat van het land: Utrecht (4,48 euro), Den Haag 4,50 euro en Rotterdam 4,20 euro.

De duurste garages van het land zijn Mahler en Symphony aan de Zuid-As in Amsterdam met tarieven van bijna 8 euro per uur voor kort parkeren.

Winkeliers in de steden klagen vaak over de keerzijde van de stijgende parkeertarieven, uit angst voor minder bezoekers in de stadscentra omdat mensen dan wegblijven. Volgens het onderzoek van Strabo (2017) daalde het aantal bezoekers in een winkelcentrum met circa 20% tot 30% na de introductie van betaald parkeren. Hoewel een ander onderzoek van Crow-KpVV (2017) stelt dat niet het betaald parkeren, maar de groeiende invloed van online winkelen het gevolg is van omzetverlies voor retailers.

Experts zien een forse stijging van de prijzen/parkeertarieven in alle Europese landen. De bereidheid van auto betalen voor parkeren neemt fors toe, terwijl de gemiddelde gebruiksduur afneemt. In het verleden zijn de parkeertarieven gestegen met een snelheid die ver boven het inflatiepercentage ligt. Zo zijn in Duitsland de parkeertarieven voor kortrarkeren in vijf jaar tijd met gemiddeld 2,9% gestegen. In het VK stegen ze met 3,6% en in Noorwegen met 4,6%. Kijkend naar de statistieken die laten zien hoe de vraag zich ontwikkelt, kan men vol vertrouwen uitkijken naar een voortzetting van deze positieve trend.

Autohubs die door verschillende groepen huurders kunnen worden gebruikt, zijn bijzonder aantrekkelijk om in te investeren. Een hybride parkeergarage, dat wil zeggen die door verschillende bedrijven en particulieren wordt gebruikt, is

structureel beter gepositioneerd dan een garage met een monofunctioneel gebruik. Hierdoor kunnen eigendommen met één huurder worden omgezet in eigendommen met meerdere huurders.

Beleggingsmarkt

In Nederland vormen parkeergarages stilaan een gevestigde alternatieve beleggingscategorie, maar nog steeds een nichemarkt. De parkeergarage heeft een sterk operationeel karakter, in tegenstelling tot de traditionele beleggingscategorieën kantoren, bedrijfsruimten, winkels of woningen. De exploitant van de parkeergarage heeft geen invloed op het tijdstip van parkeren voor een bezoeker, aangezien de parkeergarage een ondersteunende functie heeft voor de omgeving. Ook voor parkeergarages gelden de basiseisen van een investering, namelijk een langjarige huurovereenkomst met exploitanten en een goede ligging (gebouw en omgeving). Het aantal investeerders in parkeergarages in Europa is vrij klein in vergelijking met het aantal exploitanten. Vanwege de hoge rendementen kiezen institutionele beleggers vaak voor indirecte beleggingen in parkeergaragefondsen voor operators als Q-Park en Apcoa. Verder is een groot aantal parkeergarages in handen van participatiemaatschappijen. De markt voor parkeergarages is nog een nichemarkt. Enkele van de investeerders die op de markt actief zijn, zijn o.a. Primevest, Bouwfonds, Orange, Dekfordt, HIG en KKR met hun overname van Q-Park.

In de afgelopen jaren werden de parkeerfaciliteiten met erfpachtvoorwaarden, verhuurd aan internationale operators, verhandeld voor ongeveer 6% BAR. In het algemeen omvatten deze transacties binnenstedelijke multifunctionele parkeergarages die voor 20+ jaar worden verhuurd aan APCOA, Interparking of Q-Park. Tot de afgelopen vijf jaar is er geen sprake geweest van grote rendementscompressie bij vastgoedinvesteringen voor parkeergarages. In 2014-2015 werden verschillende parkings verkocht aan ongeveer 6,25% BAR. Tot een paar jaar geleden zijn de rendementen voor toplocaties gecompriemd tot circa 5%, maar voor de niet-prime locaties bleven de rendementen stabiel op circa 6%.

De laatste jaren versnelt de yield compressie. Zelfs voor minder eerste klas panden zoals in Utrecht, Heerlen of Den Bosch naderen de rendementen de 5% BAR (BHI/KK) en 4% NAR (NMH/VON). Soms worden deze lage rendementen verklaard door een potentiële groei naar hogere markthuur, soms alleen door een erfpachtcontract.

Een van de grootste recente transacties in de markt in 2017 was de verkoop van de Bouwfonds Portfolio, die 17 vestigingen omvatte in Nederland, Duitsland, Frankrijk, het VK en Spanje. De portefeuille is verkocht door Bouwfonds European Real Estate Parking Fund I. Later is de portefeuille verkocht aan een nieuw Bouwfonds Parking Fund. De twee panden in Nederland die in de portefeuille zijn opgenomen, worden beschouwd als topparkings, namelijk De Kolk in Amsterdam en Babylon in Den Haag. We begrepen dat de biedingen voor deze twee activa als onderdeel van de portefeuille in de buurt van 5% BAR (BHI/KK) kwamen.

Een andere prime-faciliteit die in Nederland is verkocht (in een sale-and-lease-back-transactie) is de Mahler-faciliteit op de Zuidas (CBD) in Amsterdam in 2015. Deze werd verkocht met een huurovereenkomst van 20 + 20 jaar met een BAR (BHI/KK) van toen reeds tussen 5,5% en 6%.

We selecteerden de meest relevante Nederlandse composities, gesorteerd op transactiedatum. Vooral de laatste transacties van 2019 laten een enorme daling van de yields zien voor goed verhuurde parkeergarages. De rendementscompressie wordt veroorzaakt door een mix van factoren zoals: - lage rente, - minder alternatieven voor investeringen, - welvarende beschikbaarheid van kapitaal, - stijgende vraag van investeerders, - een rijpende markt voor investeringen in parkeergarages.

De transacties in Maanplein Heerlen en Galgenwaard Utrecht zijn tegen zeer hoge prijzen (lage rendementen) gedaan omdat de huuropbrengsten ver boven de markthuurwaarde lagen, waardoor het rendement op huuropbrengsten nog steeds niet onder de 5% ligt. Maar het rendement op de markthuur ligt bij die transacties ver onder de 4%. Andersom is de Arena in Den Bosch. Daar ligt de markthuur ver boven de huurinkomsten. Het rendement op huurinkomsten is 3,5% maar op de markthuurwaarde is het rendement wel 5,9%. Arena was een van de beste voorbeelden van onderverhuurde parkeergarages.

Toekomst van parkeren

Parkeerterreinen hebben een sterke toekomst vanuit operationeel en investeringsoogpunt. Deze visie is gebaseerd op trends die door experts zijn geanalyseerd:

1. Het aantal auto's blijft stijgen; technische vooruitgang van de auto zal niet leiden tot een daling van de autocijfers.
2. Off-street parking (ondergrondse parkeergarages) vervangt parkeren op straat om meer voetgangerszones te creëren en stadscentra aantrekkelijker te maken. Het gratis parkeren verdwijnt om dit doel van de gemeenten te ondersteunen.
3. Autodelen vraagt om steeds meer parkeerruimte doordat gratis parkeren door gemeenten wordt afgeschaft. Bovendien werkt autodelen, wat eigenlijk hetzelfde is als huurauto's, alleen in grote steden. In absolute zin heeft het maar een klein effect. Op het platteland en in de buitenwijken zullen mensen hun eigen auto blijven gebruiken. Het zijn dezelfde automobilisten die gebruik maken van stadsparkings.
4. Stadsparkergeleidingssystemen worden voortdurend verbeterd. Hierdoor neemt de bezettingsgraad van parkeergarages als mobiliteitsknooppunten toe.
5. Sommige auto's kunnen al autonoom parkeren. Autonoom parkeren zal lang voor autonoom rijden aanslaan en leiden tot efficiënter ruimtegebruik in parkeergarages.
6. De verwachting is dat met name in de oude kleinschalige binnensteden met veel verschillende soorten verkeer, zoals fietsers, voor 2050 geen volledig zelfrijdend ecosysteem aanwezig zal zijn, omdat aanpassingen aan de infrastructuur nodig zijn om zelfrijdende reizen van deur tot deur.
7. Om verkeers-, veiligheids- en congestieredenen zullen auto's waarschijnlijk niet autonoom de stad in- en uitrijden naar goedkope parkeerplaatsen buiten de stad.
8. P+R-voorzieningen komen aan de rand van steden; Binnenstedelijke parkeergarages zijn nog steeds nodig voor de verschillende binnenstedelijke functies en de behoefte aan individuele mobiliteit.
9. Exploitanten van parkeergarages zijn op zoek naar nieuwe bedrijfsmodellen om de inkomsten te verhogen, zoals multi hub/store/services, power stations functions (MaaS). De multifunctionele parkeergarage van de toekomst zal een scala aan diensten bieden, zoals ophaalpunten voor winkels en faciliteiten voor kort verblijf, voor de verschillende behoeften van verschillende automobilisten.
10. Met de opkomst van online winkelen evolueert de traditionele winkelervaring in stadscentra. Consumenten brengen minder fysieke winkelbezoeken in de binnenstad en als ze toch besluiten om te gaan 'shoppen', maken ze er een hele dag 'beleving' van, vaak gevolgd door een avondje uit.

Samenvatting

De parkeermarkt zal de komende tijd naar verwachting blijven groeien in tarieven en bezettingsgraad. De publieke opinie is om auto's uit de straten van het stadscentrum te verwijderen naar off-street parking.

De belangrijkste effecten die kunnen leiden tot een dreigende parkeerbehoefte voor auto's zijn volgens de gedetailleerde trendanalyse nog niet autonoom rijden, MaaS of autodelen als zodanig, zoals algemeen wordt verwacht, maar eerder de toenemende populariteit van langzame modaliteiten zoals fietsen, lopen en nieuwe taxidiensten. Anderzijds zijn er een aantal effecten die wel eens kunnen leiden tot meer parkeerbehoefte voor auto's;

vooral omdat de auto goedkoper, duurzamer, toegankelijker en comfortabeler wordt. En door elektrificatie willen bewoners graag een gegarandeerde parkeerplaats met laadvoorziening.

Maar bovenal zal parkeren steeds meer als besturingselement worden gebruikt. In plaats van automatisch aan elke vraag tegemoet te komen, wordt parkeren steeds meer een middel om het gebruik te reguleren en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren.

Samenvattend is de conclusie dat er eerder meer dan minder behoefte zal ontstaan aan multifunctionele parkeerplaatsen als mobiliteitsknooppunten. Met een verwachte verschuiving van parkeren op straat naar parkeren in garages, vanwege de verminderde acceptatie van horizonvervuiling door geparkeerde auto's. En zo werken aan betere steden en een betere kwaliteit van de openbare ruimte.

REFERENTIES

Outputparameters

Voor het object Den Haag, Binckhorstlaan 135 zijn de navolgende outputparameters (parkeerplaatsen) vastgesteld:

Aantal plaatsen	HI/plaats/jr. (in EUR)	MH/plaats/jr. (in EUR)	Waarde/plaats (k.k.) (in EUR)	BAR HI k.k.
232	1.813	1.850	28.880	6,28%

HI: actuele huurinkomsten
 MH: markthuur
 THI: theoretische huurinkomsten (HI + MH leegstand)

Referenties

In de afgelopen periode hebben zich de navolgende transacties voorgedaan, welke onder meer als referentie voor deze taxatie hebben gediend. Onderstaande gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

Huur referenties - commercieel vastgoed

Plaats	Adres	Aantal pp	Huur/pp/jr (in EUR)	Datum
Den Haag	Maanplein	121	1.800	Nov 22
Amsterdam	Julianaplein	171	2.083	May-18
Rotterdam	Crispijnstraat	194	2.200	Dec 20
Rotterdam	Wijnstraat	376	2.200	Aug-20
Dordrecht	Drievriendenhof	404	1.730	Dec 20
Den Haag	Mauritskade	180	1.400	Jan 19

Bron: Cushman & Wakefield Research
 v.v.o.: verhuurbare vloeroppervlakte

Beoordeling referenties ten opzichte van getaxeerde

Adres	Gebied	Gebouw	Markt	Totaal
Maanplein	+/-	+/-	+/-	Gelijk
Julianaplein	+	+/-	+/-	Beter
Crispijnstraat	+	-	+	Beter
Wijnstraat	+	-	+	Beter
Drievriendenhof	-	-	-	Minder
Mauritskade	+/-	-/-	-	Minder

Toelichting referenties

De best vergelijkbare referentie is de recent verhuurde en recent verkochte ontwikkeling van een ondergrondse parkeergarage aan het Maanplein. Hemelsbreed een paar honderd meter verwijderd van het te taxeren object. Dit was een ontwikkeling van COD, ook met woontorens eromheen, ook verhuurd aan Q-Park en gekocht door een particulier beleggingsfonds.

De objecten in Amsterdam en Rotterdam zijn allemaal beter want gelegen in de centra van grotere steden.

De parkeergarage in Dordrecht ligt in een mindere stad, maar wel in het kern-winkelgebied. De huurwaarde was er een stuk lager dan de huurinkomsten.

De parkeergarage aan de Mauritskade was van slechte kwaliteit en ligt onder een fitnessschool. De betaalde huur was laag, in functie van de slechte kwaliteit. De huurwaarde, uitgaande van verbeterde kwaliteit ligt echter een stuk hoger.

Beleggingen referenties - commercieel vastgoed

Plaats	Adres	Aantal parkeerplaatsen	Transactieprijs/plaats (in EUR)	BAR v.o.n.	Datum
Den Haag	Maanplein	121	31.000	5,0%-5,5%	Nov-22
Enschede	Zuidmolenstraat 1	460	26.522	6,5%-7,0%	Dec-22
Rotterdam	Otto Reuchlinweg 1	230	53.043	5,0%-5,5%	Dec-22
Rotterdam	Krimpenerstraat	1872	13.855	5,5%-6,0%	Dec-22
Den Haag	Koningskade 1	597	26.407	5,5%-6,0%	Dec-22

Bron: Cushman & Wakefield Research
v.v.o.: verhuurbare vloeroppervlakte

Beoordeling referenties ten opzichte van getaxeerde

Adres	Gebied	Gebouw	Markt	Totaal
Maanplein	o	o	o	o
Zuidmolenstraat 1	-	o	o	-
Otto Reuchlinweg 1	+	o	o	+
Krimpenerstraat	o	o	o	o
Koningskade 1	o	o	o	o

Toelichting referenties

De best vergelijkbare referenties zijn de recent verhuurde en recent verkochte een ondergrondse parkeergarages in Den Haag aan de Koningskade en het Maanplein. Koningskade is onder het Malieveld en dus op een toplocatie in het centrum van de politiek gelegen.

Maanplein is hemelsbreed een paar honderd meter verwijderd van het te taxeren object. Dit was een ontwikkeling van COD, ook met woontorens eromheen, ook verhuurd aan Q-Park en gekocht door een particulier beleggingsfonds. Deze vonden wel nog plaats tegen 8% OVB. En de gequoteerde BAR in de referentie is een BAR (MH/VON).

De parkeergarage in Enschede is ouder en van wat mindere kwaliteit, qua locatie, gebouw en qua markt. Het Rendement was derhalve relatief hoog, vergeleken met het te taxeren object.

De objecten in Rotterdam zijn allemaal beter want gelegen in het centrum van een grote stad, dus kennen een wat scherper rendement. De Otto Reuchlinweg ligt ook onder een hoge woontoren op de kop van zuid. Deze is qua gebied beter en qua gebouw en markt zeer vergelijkbaar.

De Krimpenerstraat is de parkeergarage van het Maasstad ziekenhuis Rotterdam. Qua gebied beter, qua gebouw beter want een veel grotere overzichtelijkere garage. Maar qua markt is het toch meer monofunctioneel aan het ziekenhuis gerelateerd.

Conclusie

Een rendement van ca 6,3% BAR (HI/k.k.) oftewel ca 5,7% BAR (HI/VON) anno nu, voor deze nog nieuwere en iets grotere bovengrondse, dus efficiëntere, garage is derhalve goed marktconform. In dat rendement is voldoende rekening gehouden met de markthuur, de looptijd, de locatie, het feit dat project nog in aanbouw is en tot 6 maanden na eerste in gebruik name, VON geleverd kan worden.

COURANTHEID

Verhuur- en verkoopbaarheid Verhuurbaarheid

In geval van leegstand van het gehele object kan de verhuurbaarheid worden aangemerkt als goed. De verwachting is dat de markt rekening houdt met een leegstandsperiode van circa 0 tot 3 maanden en huurvrije periode(n) en kortingen ter grootte van circa 0 tot 3 maanden huur, uitgaande van een 15-jarige huurovereenkomst.

Verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het gehele object, onder gestanddoening van de huidige huurovereenkomsten, wordt gekenmerkt als goed.

De verkoopbaarheid van het object bij volledige leegstand wordt gekenmerkt als redelijk.

Potentiële kopers voor dit object zijn particuliere beleggingsfondsen, institutionele beleggers en parkeergarage exploitanten.

Conclusie

Gelet op onder meer locatie, bereikbaarheid, kwaliteit van het gebouw, voorzieningen in de omgeving, verhuursituatie, gebruiksmogelijkheden, functionaliteit en de aspecten beschreven in de SWOT-analyse, kan het object in relatie tot de marktsituatie als goed courant worden aangemerkt.

SWOT ANALYSE

Sterkten

- Nieuwbouw;
- Q-Park als gerenommeerde huurder.

Zwakten

- Exploitatie moet zich nog bewijzen;
- Huurindexatie-cap.

Kansen

- Gebied in ontwikkeling met veel woningbouw.
- Parkeerdruk in omgeving.

Bedreigingen

- Concurrerend aanbod in de omgeving;
- Vereniging van eigenaars nog niet operationeel.

BRONNEN

Informatie	Geraadpleegd		Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	Type	Gevalideerd	
Kadastrale gegevens	x		Openbaar		
Koopovereenkomst		x			
Leveringsakte	x		Concept		
Splitsingsakte	x		Openbaar		
Erfpachtake		x			Niet van toepassing
Erfpachtgegevens		x			
Huuroverzicht		x			
Huurovereenkomst(en)	x		Opdrachtgever		
Allonge(s), side letter(s)		x			
(Bouw)tekening(en)	x		Opdrachtgever		
Meetcertificaat NEN 2580		x			
Bodemrapport(en)	x		Openbaar		
Asbestinventarisatie(s)		x			
Bouwkundige rapportage(s)		x			
Onderhoudsrapportage(s)		x			
Energie label		x			
Bestemmingsplan(nen)	x		Openbaar		
WOZ-beschikking		x			
VVE-stukken		x			
WWS-punten		x			
Vergunningen		x			
Huurreferenties	x		C&W Research		
Beleggingsreferenties	x		C&W Research		

Rekenmodellen



Disclaimer / Uitgangspunten

Clientref : / C&W ref : T214854_volledige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_16052023

Holland Immo Group B.V.

Waardepeildatum : 27-6-2023 / Datum definitief : 5-7-2023

Disclaimer

- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het taxatierapport.
- Indien sprake is van een conceptrekenmodel houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in die vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n) in het taxatierapport. Aan het conceptrekenmodel en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om het concept op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen voordat overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport, waarvan het rekenmodel onderdeel vormt.

Bijzondere uitgangspunten

- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de huurovereenkomst met Q-park getekend d.d. 13-9-2022 op peildatum is ingegaan.
- Er is van uitgegaan dat de parkeergarage kadastraal afgesplitst is van het grotere complex.

Uitgangspunten

- Er is vanuit gegaan dat de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Voor de gehanteerde uitgangspunten geldt dat deze redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie.

Huur- en onderhoud details

Clientref : / C&W ref : T214854_vollledige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_16052023

Holland Immo Group B.V.

Waardepeildatum : 27-6-2023 / Datum definitief : 5-7-2023

Huur en onderhoud	Unit	Parkeerplaatsen			Totaal m ² v.v.o.	Totaal MH EUR / jaar	Totaal (T)HI EUR / jaar	Totaal onderhoud EUR / jaar	Datum Start	Datum Expiratie	Datum Break	Looptijd Expiratie	Looptijd Break
		aantal eenheden	MH / eenheid	onderhoud / eenheid									
Type vastgoed : 0	Unit												
Totaal		232	1.850	50,00	-	429.200	420.750	11.600				25,00	
Verhuurd		232	1.850	50,00	-	429.200	420.750	11.600				25,00	
Leegstand		-	-	-	-	-	-	-					
Q-park Operations Netherlands B.	-	232	1.850	50,00	-	429.200	420.750	11.600	27-6-2023	27-6-2048		25,00	

Markthuurkapitalisatie model

Cliëntref : / C&W ref : T214854_vollgedige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_16052023

Waardepeildatum : 27-6-2023 / Datum definitief : 5-7-2023

Huur en onderhoud Type vastgoed : 0	Parkeerplaatsen		Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Looptijd tot Expiratie	Looptijd tot Break
	aantal eenheden	MH EUR / jaar	m ² v.v.o.	MH EUR / jaar	(T)HI EUR / jaar	onderhoud EUR / jaar		
Totaal	232	429.200	-	429.200	420.750	11.600	25,00	

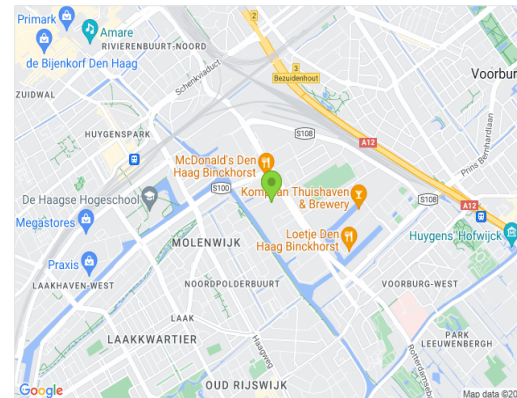
Verhuurd	232	429.200	-	429.200	420.750	11.600	25,00	
Leegstand	-	-	-	-	-	-		
	0%							

Lasten	% MH	EUR per jaar	Markthuur verdeling	Markthuurkapitalisatie	BAR en factor			Totaal Netto MH
					MH	HI	THI	
Totale lasten	8,5%	36.633						392.567

ass.premie in % (belasting 21,0%)	0,9%	4.044
beheerkosten	1,5%	6.438
onderhoudskosten	2,7%	11.600
onroerende zaak belasting	3,1%	13.322
waterschap	0,2%	1.052
rioolheffing	0,0%	177
verhuurdersheffing	0,0%	-
erfpachtcanon	0,0%	-



NAR op Netto MH				5,25%
Waarde vrij op naam	5,74%	5,63%	5,63%	
na correcties	17,42	17,77	17,77	7.477.469
structurele leegstand	0,0%	-	-	-
leegstand in maanden	-	-	-	-
incentives in maanden	-	-	-	-
inrichtingsbijdrage	-	-	-	-
verhuurcourtage / PR en marketing	0,0%	-	-	-
servicekosten tlv eigenaar	0,0%	-	-	-
correctief onderhoud	-	-	-	-
diversen	-	-	-	-
extra grond	-	-	-	-
CW additionele kasstromen	-	-	-	-
CW afkoop toekomstige erfpacht			6,00%	-
CW huurverschil			6,00%	110.657-
Waarde vrij op naam	5,83%	5,71%	5,71%	
na correcties	17,16	17,51	17,51	7.366.812
notariskosten / kad. recht vlg. tarief			0,19%	12.834-
overdrachtsbelasting			10,40%	692.766-
overdrachtsbelasting erfpacht			10,40%	-
Waarde kosten koper	6,44%	6,32%	6,32%	
na correcties	15,52	15,83	15,83	6.661.212
extra grond k.k.	-	-	-	-
diversen	-	-	-	-
Waarde kosten koper	6,41%	6,28%	6,28%	6.661.212
afgerond in EUR	15,61	15,92	15,92	6.700.000
waarde per m ² v.v.o.				-
Waarde per				28.880



Discounted Cashflow model

Holland Immo Group B.V.

Clientref : / C&W ref : T214854_volledige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_16052023

Waardepeildatum : 27-6-2023 / Datum definitief : 5-7-2023

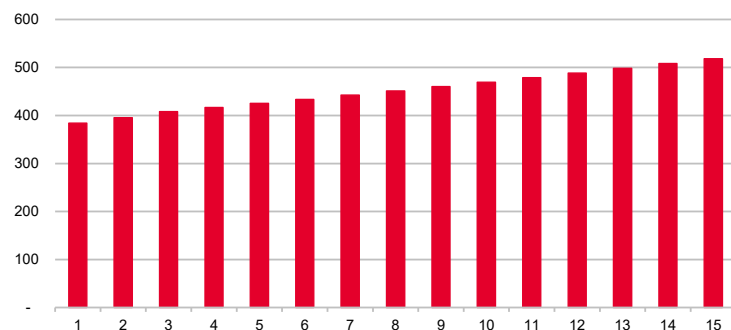
Cashflow	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15
Netto cash flows	384.117	395.257	407.905	416.879	425.216	433.721	442.395	451.243	460.268	469.473	478.863	488.440	498.209	508.173	518.336
CW herleide cash flows	375.865	364.872	355.234	342.500	329.575	317.138	305.171	293.655	282.574	271.910	261.650	251.776	242.275	233.133	3.174.715

Totale bruto inkomsten per jaar	420.750	432.952	446.806	456.636	465.769	475.084	484.586	494.277	504.163	514.246	524.531	535.022	545.722	556.637	567.769
huur	420.750	432.952	446.806	456.636	465.769	475.084	484.586	494.277	504.163	514.246	524.531	535.022	545.722	556.637	567.769
structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(mutatie)leegstand (surplus)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
huurkorting / uitkooppremie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
additionele kasstromen (specificatie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

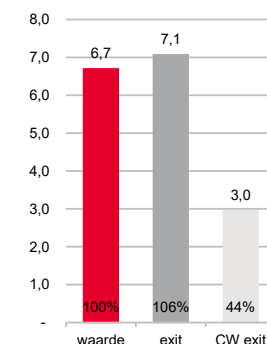
Exploitatie-uitgaven per jaar	36.633	37.695	38.901	39.757	40.552	41.363	42.191	43.035	43.895	44.773	45.669	46.582	47.514	48.464	49.433
heffingen / premies en onderhoud	30.195	31.071	32.065	32.770	33.426	34.094	34.776	35.472	36.181	36.905	37.643	38.396	39.163	39.947	40.746
beheer	6.438	6.625	6.837	6.987	7.127	7.269	7.415	7.563	7.714	7.869	8.026	8.187	8.350	8.517	8.688
inrichtingsbijdrage / servicekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verhuurcourtagage / PR en marketing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
erfpachtcanon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
correctief onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
diversen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Exit waarde k.k. NAR methode	
NAR exit	6,86%

Cashflow
Netto cashflow EUR x 1.000 (excl. exit waarde)



Waarde
k.k. EUR x 1.000.000



Discounted Cashflow

	Totale netto cashflow	CW totale netto cashflow
Contante waarde totale cashflow	6.778.492	7.402.042
geëiste disconteringsvoet		6,00%
extra grond		-
Waarde vrij op naam		7.402.042
notariskosten / kad. recht vlg. tarief	0,19%	12.896-
overdrachtsbelasting	10,40%	696.079-
Waarde kosten koper		
na correcties		6.693.067
extra grond k.k.		-
diversen		-
Waarde kosten koper		6.693.067
afgerond in EUR		6.700.000
waarde per m ² v.v.o.		-
Waarde per		28.880

Totaaloverzicht MHKAP en DCF

Holland Immo Group B.V.

Cliëntref : / C&W ref : T214854_vollledige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_16052023

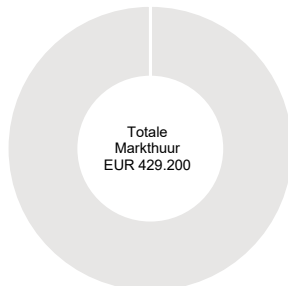
Waardepeildatum : 27-6-2023 / Datum definitief : 5-7-2023

Algemeen		Markthuurkapitalisatie methode		Discounted cashflow methode	
grondsituatie	Volle eigendom	NAR op Netto MH	5,25%	geëiste disconteringsvoet	6,00%
totaal aantal m² b.v.o.	-	leegstand in maanden	-	looptijd DCF in jaren	15
totaal aantal m² v.v.o.	-	totale leegstandskosten	-	gemiddelde CPI index	2,15%
totaal aantal parkeerplaatsen	232	incentives	-	gemiddelde jaarlijkse Markthuur wijziging	2,20%
parkeerratio (m² b.v.o. per parkeerplaats)	-	inrichtingsbijdrage	-	gemiddelde jaarlijkse lastenstijging	2,15%
bruto HI per jaar	420.750	marketing, verhuur & servicekosten	-	gemiddelde jaarlijkse stijging erfpachtcanon	2,15%
bruto MH per jaar	429.200	correctief onderhoud	-	NAR stijgingspercentage / jaar:	1,80%
MH leegstand jaar 1	-	extra grond	-	NAR exit	6,86%
leegstand in % v.v.o.	0%	CW additionele kasstromen	-	gem. gew. looptijd exit	10,00
THI per jaar	420.750	CW afkoop toekomstige erfpacht	-	BAR MH exit k.k.	8,41%
ratio THI / MH	98%	CW huurverschil	110.657-	structurele leegstand	0,0%
gem. looptijd (incl. leegstand) tot expiratie	25,0	extra grond k.k.	-	vanaf jaar	0
gem. looptijd (excl. leegstand) tot expiratie	25,0	diversen	-		
gem. looptijd (excl. leegstand) tot break	25,0				
gem. looptijd (excl. leegstand) tot herziening	-				
Waarden		waarde vrij op naam MHKAP	7.366.812	waarde vrij op naam DCF	7.402.042
per methode		Waarde kosten koper		Waarde kosten koper	
		afgerond in EUR	6.700.000	afgerond in EUR	6.700.000

Markthuur verdeling

in % van totaal

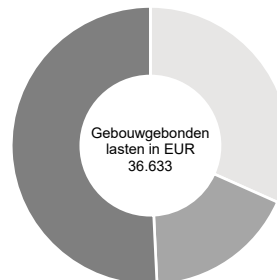
100% - Parkeerplaatsen



Onderverdeling gebouwgebonden lasten

in % van totaal

- onderhoudskosten
- beheerkosten
- overige kosten



Totaal overzicht

	BAR en factor		
	MH	THI	
waarde vrij op naam MHKAP			7.366.812
waarde vrij op naam DCF			7.402.042
Gemiddelde waarde vrij op naam	5,81%	5,70%	
na correcties	17,21	17,55	7.384.427
notariskosten / kad. recht vlg. tarief		0,19%	12.865-
overdrachtsbelasting		10,40%	694.422-
overdrachtsbelasting erfpacht	17,00	10,40%	-
Waarde kosten koper	6,43%	6,30%	
na correcties	15,56	15,87	6.677.139
extra grond			-
diversen			-
Waarde kosten koper	6,41%	6,28%	6.677.139
afgerond in EUR	15,61	15,92	6.700.000
waarde per m² v.v.o.			-
Waarde per			28.880

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Holland Immo Group B.V.

Cliëntref : / C&W ref : T214854_volledige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_16052023

Waardepeildatum : 27-6-2023 / Datum definitief : 5-7-2023

Bruto vv waarde	BTW	N/A		N/A		N/A		Parkeerplaatsen		Bruto vv waarde	
		m² b.v.o.	EUR / m² b.v.o.	m² b.v.o.	EUR / m² b.v.o.	m² b.v.o.	EUR / m² b.v.o.	eenheid	EUR / eenheid		
kostprijs per eenheid (excl. BTW)											
Leegstand		-	-	-	-	-	-	-	27.500	-	
Q-park Operations Netherlands B.V.		-	-	-	-	-	-	232	27.500	6.380.000	
Totaal bruto vervangingswaarde (in EUR)										6.380.000	
Totaal aantal m² b.v.o.	232	vervangingswaarde / m2 BVO (of / unit)	vervangingswaarde	technische restwaarde	technische afschr. over	totale levensduur in jaren	resterende duur in jaren	technische afschrijving	Subtotaal na techn. afschr.	economische afschrijving	Totale gecorrigeerde vv waarde (in EUR)
Gemiddelde prijs per m²	27.500										
fundering	4%	1.100	255.200	10%	229.680	60	60	0%	255.200	0%	255.200
ruwbouw	25%	6.875	1.595.000	10%	1.435.500	50	50	0%	1.595.000	0%	1.595.000
afbouw	19%	5.225	1.212.200	10%	1.090.980	30	30	0%	1.212.200	0%	1.212.200
afwerking	20%	5.500	1.276.000	10%	1.148.400	25	25	0%	1.276.000	0%	1.276.000
elektrische installaties	17%	4.675	1.084.600	10%	976.140	15	15	0%	1.084.600	0%	1.084.600
klimaat- en transportinstallaties	12%	3.300	765.600	10%	689.040	15	15	0%	765.600	0%	765.600
vaste voorzieningen	3%	825	191.400	10%	172.260	10	10	0%	191.400	0%	191.400
Gecorrigeerde vervangingswaarde opstellen			6.380.000						6.380.000		6.380.000
Grondoppervlakte		EUR / unit grond	EUR waarde grond								
grondwaarde per PP	232	4.500	1.044.000	excl. BTW					1.044.000	0%	1.044.000
grondwaarde op basis van kaveloppervlakte:	6.694	0	-	excl. BTW					-	0%	-
waarde recht van erfpacht	0	0	-	excl. BTW					-	0%	-
Waarde vrij op naam											7.424.000
notariskosten / kad. recht vlg. tarief										0,19%	12.934-
overdrachtsbelasting										10,40%	698.144-
overdrachtsbelasting erfpacht										10,40%	-
Waarde kosten koper	na correcties		Aantal eenheden	EUR / eenheid							6.712.922
diversen											-
Waarde kosten koper		7.424.000							7.424.000		6.712.922
afgerond in EUR											6.700.000



Binck City Park parkeergarage - Den Haag
Binckhorstlaan 135

Conceptbeheer

Holland Immo Group B.V.

Clientref : / C&W ref : T214854_volledige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_16052023

Waardepeildatum : 27-6-2023 / Datum definitief : 5-7-2023

Contactpersoon	Versie	Datum	Toelichting	Waarde	%
Leopold Willems	Definitief	5-7-2023		6.700.000	

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding ['s-Gravenhage AP 2187 A3](#)

Kadastrale objectidentificatie: 022540218710003

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie [Uranusstraat 188](#)

2516 CL 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001784276](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Vereniging van eigenaren [Vereniging van Eigenaars Binck City Park Blok 2, Blok 4 en Blok 5 te 's Gravenhage](#)

Ontstaan uit ['s-Gravenhage AP 2169](#)

['s-Gravenhage AP 2170](#)

Splitsingsakte [Hyp4 83638/90](#)

Ingeschreven op 15-02-2022 om 09:00

Splitsing in appartementsrechten

Is met tekening ingeschreven

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Den Haag](#)

Datum in werking 26-05-2021

Afkomstig uit stuk [Hyp4 86193/142](#)

Ingeschreven op 16-03-2023 om 14:11

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 26-05-2021

Publiekrechtelijke beperking Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Den Haag](#)

Datum in werking 17-03-2021

Afkomstig uit stuk [Hyp4 86193/139](#)

Ingeschreven op 16-03-2023 om 14:02

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 17-03-2021

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 83789/198](#)

Ingeschreven op 10-03-2022 om 09:00

Stuk betreffende erfdienstbaarheden


Is met tekening ingeschreven

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 83638/90 Splitsing in appartementsrechten <small>Is met tekening ingeschreven</small>	Ingeschreven op 15-02-2022 om 09:00
	Hyp4 73665/200	Ingeschreven op 27-07-2018 om 09:00
Overige stukken	Hyp4 83638/88 Vestiging zakelijk recht van opstal	Ingeschreven op 15-02-2022 om 09:00
	Hyp4 83621/34 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen	Ingeschreven op 11-02-2022 om 09:00
	Hyp4 83621/33 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen	Ingeschreven op 11-02-2022 om 09:00
	Hyp4 83615/135 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen <small>Is met tekening ingeschreven</small>	Ingeschreven op 10-02-2022 om 13:45
	Hyp4 83615/101 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen <small>Is met tekening ingeschreven</small>	Ingeschreven op 10-02-2022 om 11:33
Naam gerechtigde	Binckhorsthof ontwikkeling B.V.	
Adres	Schiehaven 13 3024 EC ROTTERDAM	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
KvK-nummer	70549389 (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravenhage</p> <p>Sectie AP</p> <p>Perceel 2169</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Ref: BWE
Dos: 2019.3045.06

Concept de dato 2 mei april 2022

**LEVERING, VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN, VASTLEGGING KWALITATIEVE
VERPLICHTING EN KETTINGBEDING**

(Project Binck City Park Fase 1 te Den Haag, Blok 5)

Heden, [●] verschenen voor mij, [●], notaris te [●]:

1. [●], te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Binckhorsthof
ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 3024 EC
Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer
70549389 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te
noemen: **Verkoper**; en
2. [●], te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
hierna te noemen: **Koper**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren:

A. Considerans. Samenhang akten

1. Verkoper heeft een bouwplan genaamd "Binck City Park" te Den Haag ontwikkeld, bestaande uit de realisatie van onder meer:
 - a. Blok 1, bestaande uit een gebouw omvattende onder meer commerciële ruimten op de begane grond met toegang tot een expeditiestraat, woningen op de eerste (1^e) tot en met de drieëntwintigste (23^e) verdieping, een groendak op de achtste (8^e) verdieping en dertiende (13^e) verdieping, fietsenstalling(en) op de begane grond, eerste en tweede verdieping en verder aan-en toebehoren, hierna te noemen: **Blok 1**;
 - b. Blok 2, bestaande uit een gebouw omvattende onder meer woningen op de begane grond tot en met zeventiende (17^e) verdieping, groendaken op de achtste (8^e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan-en toebehoren, hierna te noemen: **Blok 2**;
 - c. Blok 3, bestaande uit een gebouw omvattende onder meer woningen op de begane grond tot en met de zeventiende (17^e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan-en toebehoren, hierna te noemen: **Blok 3**;
 - d. Blok 4, bestaande uit een gebouw omvattende onder meer woningen op de begane grond tot en met dertiende (13^e) verdieping, groendaken op de achtste (8^e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan-en toebehoren, hierna te noemen: **Blok 4**;
 - e. Blok 5, bestaande uit een parkeergarage omvattende parkeerplaatsen op de kelderlaag, begane grond tot en met de vijfde (5^e) verdieping en de tussenlagen en verder aan-en toebehoren, hierna te noemen: **Blok 5**; alsmede
 - f. een daktuin ten behoeve van de bewoners van Blok 1, Blok 2, Blok 3 en Blok 4 op het dak van Blok 5, de derde (3^e) verdieping en vierde (4^e) verdieping van Blok 2 en de vierde (4^e) verdieping van Blok 4, met alle daarop en daarin aanwezige en daartoe behorende voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, verlichting, infrastructuur en straatmeubilair, hierna te noemen: **Daktuin** en samen met Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4 en Blok 5 hierna te noemen: **het Totaalproject**.
2. Verkoper en Koper hebben een koopovereenkomst gesloten betreffende (onder meer) de verkoop en koop van het Verkochte (zoals hierna gedefinieerd), welke



koopovereenkomst door Verkoper en Koper is ondertekend op [●], hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**.

De akte waarin de Koopovereenkomst is vastgelegd wordt (zonder bijlagen) aan deze akte gehecht.

./.

3. Bij de Koopovereenkomst heeft Verkoper verkocht aan Koper, die van Verkoper heeft gekocht:
 - (i) het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 3**, omfattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage in de kelder tot en met de vijfde (5^e) verdieping omfattende opstelplaatsen voor motorrijtuigen, technische ruimte(n), hellingbanen, rijbanen, (hoofd)entree(s), (vlucht)trappenhuizen, liften en verder aan-en toebehoren (waaronder uitdrukkelijk begrepen het dak van de parkeergarage en de zich daarop bevindende waterkerende laag en eventueel te realiseren isolatielaag), plaatselijk nog niet nader aangeduid te 's-Gravenhage; en
 - b. het zeventuizend eenhonderdachtendertig/zesentwintigduizend zeventhonderdzevende (7.138/26.707^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond gelegen nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, waarop Blok 2, Blok 4, Blok 5 en de Daktuin zullen worden gerealiseerd, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummers 2169**, ter grootte van ongeveer drieduizend zeventhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²) en **2170**, ter grootte van ongeveer eenhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m²), aan welke kadastrale percelen voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, en welk perceel is belast met de Opstalrechten (zoals hierna gedefinieerd), hierna te noemen: **de Grond**;
 - (ii) het zelfstandig recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek van een perceel grond (gesplitst in appartementsrechten) plaatselijk bekend nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, eigendom van de vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars Binck City Park Blok 3 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2168, ongeveer groot eenduizend eenhonderdtachtig vierkante meter (1.180 m²) aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend en welk perceel is belast met het Opstalrecht Eneco Wijkvoorziening en het Opstalrecht Eneco Aansluiting Wijkvoorziening (zoals hierna gedefinieerd), omfattende het voor rekening en risico van de opstaller plaatsen, hebben, gebruiken, instandhouden, onderhouden, inspecteren, vernieuwen en verwijderen van een inpandig transformatorstation, laagspanningsinstallatie, inkoopstation en hoofdverdeelkast kracht en licht (HKL) met inbegrip van de daarmee verbonden meet- en regelinstrumenten, schakelapparatuur, bedienings- en beveiligingsapparatuur, kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen, alsmede het gebruik van (een) ruimte(n) in het op voormeld perceel te realiseren/gerealiseerde gebouw (Blok 3) ter gezamenlijke grootte van circa zesendertig vierkante meter (36 m²) waarin de werken zijn gevestigd, hierna te noemen: **het Opstalrecht Nutsvoorzieningen**.
- Voormeld appartementsrecht en het Opstalrecht Nutsvoorzieningen hierna samen te noemen: **het Verkochte**.
4. Koper heeft een realisatieovereenkomst, hierna te noemen: **de**



Realisatieovereenkomst, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VORM Bouw B.V., statutair gevestigd te Papendrecht, met adres 3024 EC Rotterdam, Nederland, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23024782, hierna te noemen: **VORM Bouw**.

In de Realisatieovereenkomst is onder meer vastgelegd dat Koper aan VORM Bouw opdracht heeft gegeven om namens Koper Blok 5 te realiseren, welke opdracht VORM Bouw heeft aanvaard. Op basis van de Realisatieovereenkomst zal VORM Bouw het Verkochte (doen) realiseren en het Verkochte feitelijk opleveren aan Koper.

5. Verkoper en Koper wensen thans, voor zover het betreft de levering van het Verkochte, uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst en verklaren de in het hoofd van deze akte vermelde notaris daartoe opdracht te hebben gegeven.

B. Voorafgaande verkrijging/splitsing in appartementsrechten

1. De Grond is door Verkoper verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zeventwintig juli tweeduizend achttien (27-07-2018) in deel 73665 nummer 200, van een afschrift van de akte van levering op zesentwintig juli tweeduizend achttien (26-07-2018) verleden voor mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage.
2. Bij akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten op veertien februari tweeduizend tweeëntwintig (14-02-2022) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, zijn de Grond en Blok 2, Blok 4, Blok 5 en de Daktuin gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte is ontstaan. Een afschrift van de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vijftien februari tweeduizend tweeëntwintig (15-02-2022) in deel 83638 nummer 90, hierna te noemen: **de Akte van Hoofdsplitsing**.
3. Het Opstalrecht Nutsvoorzieningen is ten behoeve van Verkoper gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op twintig april tweeduizend tweeëntwintig (20-04-2022) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig (21-04-2022) in deel 84067 nummer 163.

C. Opstalrechten

De Grond is belast met:

- (i) het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van **Eneco Warmtenetten B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27185188, hierna te noemen: **Eneco**, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022) verleden voor een waarnemer van mr. A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022) in deel 83615 nummer 101. Voormeld opstalrecht omvat het voor rekening en risico van Eneco aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en verwijderen in het Projectperceel en het Project van de Wijkvoorziening met toebehoren (zoals nader gedefinieerd in die akte), hierna te noemen: **het Opstalrecht Eneco Wijkvoorziening**;
- (ii) het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Eneco, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022) verleden voor een waarnemer van mr. A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de



openbare registers voor registergoederen op tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022) in deel 83615 nummer 135.

Voormeld opstalrecht omvat het voor rekening en risico van Eneco aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en verwijderen in het Projectperceel en het Project van de Aansluiting Wijkvoorziening met toebehoren (zoals nader gedefinieerd in die akte), hierna te noemen: **het Opstalrecht Eneco Aansluiting Wijkvoorziening**.

De Grond is voorts:

- (iii) voor wat betreft het perceelnummer 2169, belast met een tweetal zelfstandige rechten van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Stedin Netbeheer B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: **Stedin**, gevestigd bij akten vestiging recht van opstal op tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022) verleden voor een waarnemer mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht, van welke akten een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op elf februari tweeduizend tweeëntwintig (11-02-2022) in deel 83621 nummer 33 respectievelijk deel 83621 nummer 34. Beide opstalrechten omvatten het rekening en risico van Stedin aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van een in pandig transformatorstation met schakelapparatuur en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur en kabel- en leidingtracé, alsmede het exclusieve gebruik van een ruimte in Blok 2 van circa negentien vierkante meter (19 m²) bruto vloeroppervlak waarin het transformatorstation is gevestigd, hierna samen te noemen: **het Opstalrecht Stedin**;
- (iv) voor wat betreft het perceelnummer 2170, belast met het (in hoogte beperkt) zelfstandig recht van opstal in de zin van artikel 5:101, lid 2 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BCP 1 Blok 1 B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, inhoudende het recht van de opstaller tot het (doen) realiseren, in eigendom hebben, houden, in stand houden, gebruiken, vernieuwen, onderhouden en exploiteren van de Expeditiefaciliteiten (zoals nader gedefinieerd in die akte), hierna te noemen: **het Opstalrecht Expeditie**. Het Opstalrecht Expeditie is gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op veertien februari tweeduizend tweeëntwintig (14-02-2022) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vijftien februari tweeduizend tweeëntwintig (15-02-2022) in deel 83638 nummer 88.

Het Opstalrecht Eneco Wijkvoorziening, het Opstalrecht Eneco Aansluiting Wijkvoorziening, het Opstalrecht Stedin en het Opstalrecht Expeditie in deze akte te noemen: **de Opstalrechten**.

D. Levering van het Verkochte

Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt: het Verkochte.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale registratie is de Grond belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:

“Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster: Wet bodembescherming: Beschikking geval ernstige verontreiniging en noodzaak spoedige sanering Betrokken (rechts)persoon: Gemeente Den Haag Afkomstig uit stuk: Hyp4 81354/00039 Ingeschreven op 28-05-2021 om 12:27 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”.



Blijkens de kadastrale registratie is perceelnummer 2169 voorts belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:

“Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster: Wet bodembescherming: Beschikking geval ernstige verontreiniging en noodzaak spoedige sanering Betrokken (rechts)persoon: Gemeente Den Haag Afkomstig uit stuk: Hyp4 81354/00036 Ingeschreven op 28-05-2021 om 12:20 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”.

E. Koopprijs en kwijting

1. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt: [●], exclusief verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V., hierna te noemen: **H&S**:
 - a. de Koopprijs; en
 - b. de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. Verkoper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de (wijze van) voldoening van de Koopprijs en de onder 2 sub b genoemde overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.
4. Verkoper heeft jegens H&S eerst recht op uitbetaling zodra het, na onderzoek daartoe in de openbare registers voor registergoederen door H&S, vaststaat dat Verkoper heeft voldaan aan de hierna onder G in artikel 1 lid 2 bedoelde verplichting. Het is Verkoper bekend dat tussen de datum van levering en het uitvoeren van deze betalingen in verband met het door H&S in te stellen onderzoek een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

F. Kosten en belastingen

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Verkoper. Verkoper en Koper dragen ieder de kosten van de door hem ingeschakelde adviseurs.

De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van Verkoper.

G. Bepalingen

De Koopovereenkomst en de levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

1. Juridische leveringsverplichting

1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.
2. Verkoper zal het Verkochte conform het bepaalde in artikel 4.3.a van de Koopovereenkomst leveren:
 - a. niet bezwaard met hypotheek en beslagen of met inschrijvingen daarvan; en
 - b. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit deze akte, de hiervoor onder B. genoemde akte(n) van splitsing in appartementsrechten en de hiervoor onder C. genoemde akte(n) ter zake de Opstalrechten, één en ander onverminderd het bepaalde in de Koopovereenkomst.

2. Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich heden bevindt. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper



en de verdeling van het risico van het Verkochte en de te realiseren opstallen tijdens de bouw geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Realisatieovereenkomst.

3. Cessie

1. Gelijktijdig met deze overdracht van het Verkochte gaan op Koper over alle aanspraken die Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van het Verkochte tegenover derden, alles voor zover deze aanspraken niet van rechtswege overgaan als kwalitatieve rechten in de zin van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek en voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens aan Koper te verstrekken.
2. Koper zal de krachtens dit artikel aan haar overgedragen rechten eerst (mogen) uitoefenen nadat Oplevering (zoals gedefinieerd in de Realisatieovereenkomst) van het Verkochte heeft plaatsgevonden, tenzij reeds voordien (i) Verkoper in staat van faillissement is/wordt verklaard, dan wel (ii) aan Verkoper surseance van betaling is/wordt verleend.

4. Continuering Koopovereenkomst

Met betrekking tot de door partijen overeengekomen bepalingen en de daaruit voortvloeiende verplichtingen en de door partijen afgegeven garanties verwijzen partijen naar de Koopovereenkomst, welke bepalingen, verplichtingen en garanties door partijen worden geacht een integraal onderdeel uit te maken van deze akte.

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven blijft wat verder ter zake van de koop overeengekomen is tussen partijen van kracht. Op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden kan geen beroep meer worden gedaan.

H. Bijzondere lasten en beperkingen

Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte en/of de Grond, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

1. de akte op negenentwintig juli negentienhonderdnegentien (29-07-1919) verleden voor een waarnemer van mr. L. Eikendal, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op tweeëntwintig augustus negentienhonderdnegentien (22-08-1919) in deel 1676 nummer 39, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
"Ten behoeve van de door de Naamlooze Vennootschap Koopster bij deze gekochte onroerende goederen (destijds nummer 828 en 827) en ten laste van het aan den comparant ter tweede zijde in eigendom verblijvende kadastrale perceel Gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummer 826 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg. Ten behoeve van de aan den comparant ter tweede zijde in eigendom verblijvende perceelen Gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummers 391, 392, 393, 399, 400, 437 tot en met 443, 448 tot en met 451, 453, 591, 593, 756, 818 en 826 en ten laste van het bij deze verkochte perceel nummer 827 dierzelfde sectie en Gemeente wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg."
2. de akte op vijfentwintig juni negentienhonderdachtenvijftig (25-06-1958) verleden voor W. Groen, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op zesentwintig juni negentienhonderdachtenvijftig (26-06-1958) in deel 3296 nummer 42, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
"De comparanten verklaarden vervolgens, dat deze verkoop en koop zijn



aangegaan:

I. onder de volgende bepalingen:

Enzovoorts.

2. Aan de vennootschap-koopster wordt door de gemeente 's-Gravenhage het recht verleend om, ten behoeve van het bij deze akte door de gemeente verkochte perceel grond (destijds het perceel kadastraal gemeente 's-Gravenhage sectie AP 1353), als toegangsweg van- en naar de Binckhorstlaan, gebruik te maken van twee aan de gemeente toebehorende percelen grond, welke daartoe door de gemeente zijn aangewezen en voor dat gebruik zijn gereed gemaakt zulks tot het tijdstip, waarop de Binckhorstlaan overeenkomstig het in het uitbreidingsplan Binckhorst ontworpen tracé zal zijn aangelegd. Bedoelde twee percelen grond welke deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie A.P. nummer 1354 zijn aan partijen volkomen bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen. Bedoelde toegangswegen zullen door- en voor rekening van de vennootschap-koopster moeten worden onderhouden.

Enzovoorts.

II. onder de volgende Bijzondere Voorwaarden:

1.a. De grond en de daarop te stichten opstal(len) mogen niet worden gebezigd voor de uitoefening van enige tak van handel en/of nijverheid, welke bestaat in of verband houdt met het bewaren, bewerken en/of verwerken van oude materialen en/of afvalstoffen, tenzij Burgemeester en Wethouders ontheffing van dit verbod verlenen.

b. De tekeningen van de op de grond te stichten werken en van eventuele wijzigingen daarvan moeten worden ingediend in drie-voud, hetzij op nietdoorschijnend tekenpapier, hetzij als bruin- of witdrukken (bruine of zwarte lijnen op witte grond).

c. Indien met de bouw van de opstal(len) wordt aangevangen, moet die bouw binnen twee jaar na de dag van aanvang daarvan voor het uiterlijk gereed zijn.

d. De opstal(len), eventuele afscheidingen en de onbebouwd blijvende grond, moeten door en voor rekening van de nieuwe eigenaresse of haar rechtverkrijgende(n) ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden onderhouden.

2. De nieuwe eigenaresse of haar rechtverkrijgende(n) moet(en) gedogen, dat op, in, aan en boven de grond en de eventueel daarop te stichten opstal(len) zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpstellingen, in verband met elektrische geleidingen, worden aangebracht, gehouden en onderhouden als Burgemeester en Wethouders nodig achten.

3. Hem, die aan enige verplichting bij of krachtens deze voorwaarden opgelegd, niet voldoet, kunnen Burgemeester en Wethouders een boete ten behoeve van de Gemeente opleggen van ten hoogste tienduizend gulden (f 10.000,--) voor elke overtreding, te betalen binnen de daarbij door dat College gestelde termijn, tenzij de Gemeente de nakoming der overtreden voorwaarde(n) in rechte vordert.

4.a. De nieuwe eigenaresse en haar rechtverkrijgende(n) is/zijn verplicht bij overdracht van de grond of gedeelten daarvan, de bepalingen sub 1 tot en met sub 5 van de Bijzondere Voorwaarden in de akte van overdracht op te nemen.

b. De nieuwe eigenaresse en haar rechtverkrijgende(n) is/zijn verplicht bij overdracht van de grond of gedeelten daarvan, op straffe van een boete groot tienduizend gulden (f 10.000,--) te verbeuren ten behoeve van de gemeente 's-Gravenhage, zorg te dragen, dat het vermeldde in de bepalingen sub 1 tot en met 5 van de Bijzondere Voorwaarden als kettingboetebeding in de akte van overdracht wordt opgenomen en ten behoeve van de gemeente wordt aangenomen.



c. Hetgeen onder 4.a. is gesteld omtrent "overdracht" is van overeenkomstige toepassing op elke rechtshandeling als gevolg waarvan een recht, als hierna onder 5 bedoeld, kan ontstaan.

5. Onder rechtverkriggenden worden in deze bepalingen begrepen allen, die enig recht, hetwelk insluit de bevoegdheid om te bouwen, op de grond of gedeelten daarvan aan de nieuwe eigenaresse of haar opvolgers in de eigendom ontleen.

6. Ter verzekering van de nakoming der vorenstaande bepalingen sub II.1 tot en met 5, worden deze, voor zover de burgerlijke wet het toelaat, ten laste van de overgedragen grond als erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve en ten nutte van de aangrenzende grond, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1354, voor zover daarop de Binckhorstlaan is en zal worden aangelegd, met dien verstande, dat, indien de gemeente 's-Gravenhage één of meer gedeelten van laatstbedoelde grond als niet meer voor de openbare dienst bestemd, vervreemdt of in erfpacht uitgeeft - in het laatste geval gedurende het tijdvak van de uitgifte - ten opzichte van dit gedeelte of die gedeelten de erfdienstbaarheid tenietgaat."

3. de akte van levering op zesentwintig juli tweeduizend achttien (26-07-2018) verleden voor mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeventwintig juli tweeduizend achttien (27-07-2018) in deel 73665 nummer 200, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"Feitelijke staat. Baten en lasten. Risico

Artikel 7.

7.1. *Het Verkochte wordt terstond na het verlijden van deze akte door Verkoper aan Koper in bezit gesteld.*

Het Verkochte wordt aan Koper onder overneming door Koper (al dan niet van rechtswege of door middel van contractsoverneming) van de aan Koper genoegzaam bekende en in de Documentatie opgenomen leegstandsbeheer- en exploitatieovereenkomst met Motus B.V. en ongevoerd worden overgedragen en door Koper worden aanvaard in de staat waarin het zich heden bevindt, inclusief alle onzichtbare en zichtbare gebreken en de zich eventueel in het Verkochte bevindende zaken.

Voor wat betreft de staat verwijzen Partijen – voor zoveel noodzakelijk – tevens naar het in artikel 11 bedoelde bodemonderzoeksrapport en de in artikel 12 bedoelde asbestinventarisatie.

7.2. *Partijen stellen vast dat het gebruik van het Verkochte door Verkoper na de Koop tot en met heden geen wijziging heeft gebracht in de staat van het Verkochte.*

7.3. *Voor zover Verkoper bekend mag het Verkochte thans gebruikt worden conform de hiervoor in artikel 7.1 bedoelde leegstandsbeheer- en exploitatieovereenkomst.*

Koper is er mee bekend dat er investeringen en werkzaamheden dienen plaats te vinden in het Verkochte met betrekking tot onder andere doch niet uitsluitend de veiligheidsvoorzieningen en brandcompartimentering om het Verkochte geschikt te houden voor dit gebruik. De uitvoering hiervan is door middel van bedoelde leegstandsbeheer- en exploitatieovereenkomst opgedragen aan Motus B.V.

Verkoper staat jegens Koper niet in voor (de kwaliteit van) de nog uit te voeren werkzaamheden en de investeringen ter zake van onder andere doch niet uitsluitend de veiligheidsvoorzieningen en brandcompartimentering en de juistheid van de daarmee verband houdende, aan Koper bekende



kostenraming. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken, hoe genaamd dan ook, in verband met de veiligheidsvoorzieningen en brandcompartimentering, de daarmee verbandhoudende investeringen en de daaraan te verrichten werkzaamheden.

Voorts zal Koper Verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding, in welke vorm ook, verband houdende met of voortvloeiende uit de veiligheidsvoorzieningen en brandcompartimentering, de daarmee verbandhoudende investeringen en de daaraan te verrichten werkzaamheden.

Het in dit artikel bepaalde wordt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek opgelegd aan rechtsopvolgers van Koper. Niettemin is Koper verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere vervreemding – de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen – uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tien procent (10%) van de Koopprijs, onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen. Het bepaalde in artikel 6:92, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

- 7.3. *Koper is door Verkoper voor het verlijden van deze akte in de gelegenheid gesteld zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich op dat moment bevond. Koper heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.*
- 7.4. *Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als kazerne voor de luchtmacht en, na beëindiging van deze functie, voor de (tijdelijke-) exploitatie van een centrum voor dans en beweging door derden. Koper is voornemens het Verkochte op een andere wijze te (doen) gebruiken, namelijk als (her-) ontwikkelingslocatie ten behoeve van onder andere wonen. Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.*
- 7.5. *Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte technisch gedateerd en goeddeels is afgeschreven, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat Verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 7.4 omschreven gebruik.*
- 7.6. *Vanaf het in deze akte te vermelden tijdstip draagt Koper het risico van het Verkochte. Met ingang van heden komen de baten en lasten met betrekking tot het Verkochte voor zijn rekening.”.*

Enzovoort.

“Milieu

Artikel 11.

11.1. *Met betrekking tot de bodemverontreiniging van het Verkochte wordt verwezen naar hetgeen daaromtrent is overeengekomen in de Koopovereenkomst, woordelijk luidende:*

“14.1. Met betrekking tot verontreiniging van de Bodem komen Partijen, ten dele in afwijking van het hierna in artikel 16.1 bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende, in dit artikel 14 bepaalde overeen.



- 14.2. *Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de Bodem hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.*
- 14.3. *Er is door een specifiek gekwalificeerde en van Partijen onafhankelijke instelling onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Bodem. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Geofox-Lexmond B.V., gevestigd te Bodegraven, de dato 29 oktober 2010, projectnummer 20101647/EBOE. Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Verkoper verwijst naar bedoeld rapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van verontreiniging van de Bodem.*
- 14.4. *Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan Partijen ervan uit dat de Bodem geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is Koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruiksbependingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruiksbependingen die geen aanleiding hebben gegeven de koopsom te verlagen.*
- 14.5. *Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de Bodem, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van Koper wordt in de Akte van levering als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan Koper en zal overgaan op degenen die het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.*
- 14.6. *De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Verkoper, indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide Partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in de Bodem aanwezig is, waarover Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.*
- 14.7. *Wanneer binnen een periode van tien (10) jaren, ingaande op de Overdrachtsdatum, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de Bodem sprake is van een Partijen ten tijde van de overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de overdracht in de Bodem aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging,*



worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de Akte van levering, en voorts uitgaande van het gebruik van de Bodem ten tijde van de ondertekening van de Akte van levering, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.

14.8 Behoudens omstandigheden genoemd in lid 6 komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de Akte van levering voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging."

11.2. Het bepaalde in artikel 14.5 van de Koopovereenkomst, zoals hiervoor aangehaald in artikel 11.1, wordt bij deze door Verkoper bedongen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting zal overgaan op de rechtsopvolger(s) van Koper met betrekking tot het Verkochte, terwijl gebruikers evenzeer aan deze kwalitatieve verplichting gebonden zullen zijn.

Asbest

Artikel 12.

12.1. Met betrekking tot asbest in het Verkochte wordt verwezen naar hetgeen daaromtrent is overeengekomen in de Koopovereenkomst, woordelijk luidende:

"15.1. Verkoper heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van Koenders & Partners B.V., de dato 3 oktober 2016, projectnummer 160382. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.

15.2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het Verkochte.

15.3. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.

15.4 Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in artikel 15.3 bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van Koper wordt in de Akte van levering als kwalitatieve



verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan Koper en zal overgaan op degenen die het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden."

12.2. Het bepaalde in artikel 15.4 van de Koopovereenkomst, zoals hiervoor aangehaald in artikel 12.1, wordt bij deze door Verkoper bedongen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting zal overgaan op de rechtsopvolger(s) van Koper met betrekking tot het Verkochte, terwijl gebruikers evenzeer aan deze kwalitatieve verplichting gebonden zullen zijn."

5. de akte vestiging erfdiensbaarheden op veertien februari tweeduizend tweeëntwintig (14-02-2022) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vijftien februari tweeduizend tweeëntwintig (15-02-2022) in deel 83638 nummer 93, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

DEFINITIES

In deze akte worden de volgende definities gehanteerd. Deze definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Akte:

deze notariële akte waarbij de Erfdiensbaarheden worden gevestigd;

BCP:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BCP 1 Blok 1 B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84113758;

BCP 1 Blok 3 B.V.:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BCP 1 Blok 3 B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84341181;

BHO:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Binckhorsthoofontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70549389;

Bouwblok 1:

het door BHO ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit:

- *driehonderddertien (313) woonappartementen op de eerste (1^e) verdieping tot en met de drieëntwintigste (23^e) verdieping, fietsenstalling(en) op de begane grond, eerste en tweede verdieping en verder aan-en toebehoren, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2189-A, appartementsindex 1; en*
- *commerciële ruimte(n) en verder aan-en toebehoren op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2189-A, appartementsindex 2,*

welk Bouwblok 1 is/zal worden gerealiseerd op het perceel grond kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2171, ongeveer groot eenduizend vijfhonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.572 m²) aan welk perceel voorlopige



kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

Bouwblok 2:

het door BHO ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit eenhonderdachtennegentig (198) woonappartementen op de begane grond tot en met de zeventiende (17e) verdieping, fietsenstalling(en) en verder aan-en toebehoren, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 2, welk Bouwblok 2 is/zal worden gerealiseerd op (een gedeelte van) het perceel grond kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2169, ongeveer groot drieduizend zevenhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²) aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

Bouwblok 3:

het door BHO ontwikkelde bouwplan onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit tweehonderdzesennegentig (296) woonappartementen op de begane grond tot en met de zeventiende (17e) verdieping en verder aan-en toebehoren, welk Bouwblok 3 is/zal worden gerealiseerd op (een gedeelte van) het perceel grond kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2168, ongeveer groot eenduizend eenhonderdtachtig vierkante meter (1.180 m²) aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

Bouwblok 4:

het door BHO ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit negenentachtig (89) woonappartementen gelegen op de begane grond tot en met de dertiende (13^e) verdieping, fietsenstalling(en) en verder aan-en toebehoren, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 1, welk Bouwblok 4 is/zal worden gerealiseerd op (een gedeelte van) het perceel grond kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers 2169 en 2170, ongeveer groot drieduizend zevenhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²) respectievelijk eenhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m²), aan welke percelen voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

Bouwblok 5:

het door BHO ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit een parkeergarage omvattende parkeerplaatsen op de kelderlaag, begane grond tot en met de vijfde (5^e) verdieping en de tussenlagen en verder aan-en toebehoren, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 3, welk Bouwblok 5 is/zal worden gerealiseerd op (een gedeelte van) het perceel grond kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers 2169 en 2170, ongeveer groot drieduizend zevenhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²) respectievelijk eenhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m²), aan welke percelen voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

BW:

het Burgerlijk Wetboek;

de Daktuin:

de te realiseren/gerealiseerde daktuin op het dak van Bouwblok 5, de derde (3^e) verdieping en vierde (4^e) verdieping van Bouwblok 2 en de vierde (4^e) verdieping van Bouwblok 4, onderdeel uitmakende van het Project, met alle daarop en daarin aanwezige en daartoe behorende voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, verlichting, infrastructuur en straatmeubilair, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 4, welke Daktuin is/zal worden gerealiseerd op (een gedeelte van) de percelen grond



kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers 2169 en 2170, ongeveer groot drieduizend zevenhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²) respectievelijk eenhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m²), aan welke percelen voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

de Erfdienstbaarheden:

de krachtens de Akte te vestigen erfdienstbaarheden, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte;

Overeenkomst:

de in deze Akte vervatte overeenkomst tussen BCP en BHO ter zake de vestiging van de Erfdienstbaarheden;

Partijen:

BCP en BHO

Project:

het door BHO ontwikkelde bouwplan genaamd "Binck City Park te Den Haag" bestaande onder meer uit:

- a. Bouwblok 1;
- b. Bouwblok 2;
- c. Bouwblok 3;
- d. Bouwblok 4;
- e. Bouwblok 5; en
- f. de Daktuin;

Projectperceel:

het perceel grond waarop het Project zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummers:

- 2168, ongeveer groot eenduizend eenhonderdtachtig vierkante meter (1.180 m²)
- 2169, ongeveer groot drieduizend zevenhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²);
- 2170, ongeveer groot eenhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m²);
- 2171, ongeveer groot eenduizend vijfhonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.572 m²),

aan welke percelen grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend.

CONSIDERANS

1. BHO, BCP en BCP 1 Blok 3 zijn gezamenlijk gerechtigd tot het Projectperceel.

Het Projectperceel is:

- a. voor wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummers 2169 en 2170, door BHO verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zeventwintig juli tweeduizend achttien (27-07-2018) in deel 73665 nummer 200, van een afschrift van de akte van levering op zesentwintig juli tweeduizend achttien (26-07-2018) verleden voor mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage.
- b. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummer 2171, door BCP verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zes oktober tweeduizend eenentwintig (06-10-2021) in deel 82313 nummer 175, van een afschrift van de akte van levering op zes oktober tweeduizend eenentwintig (06-10-2021) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam.
- c. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummer 2168, door BCP 1 Blok 3 B.V. verkregen door de



inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig (29-10-2021) in deel 82464 nummer 7, van een afschrift van de akte van verkoop en levering op negenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor een waarnemer van mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht.

2. *Op het Projectperceel zal het Project worden gerealiseerd, in het kader waarvan Partijen de Overeenkomst hebben gesloten. De Overeenkomst wordt hierbij door Partijen bevestigd.*
3. *Partijen wensen in de Akte (gedeeltelijk) uitvoering te geven aan de Overeenkomst en gaan daartoe bij deze over. Partijen bevestigen dat de inhoud van de Overeenkomst overeenkomt met de uitwerking daarvan in de Akte.*

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. *Ter uitvoering van de Overeenkomst:*
 - i. *vestigen en aanvaarden Partijen hierbij de volgende erfdienstbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van (zulks in de zin van artikel 5:117 lid 4 van het BW):*
 - (i) *het perceel grond waarop Bouwblok 1 is/zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2171; en*
 - (ii) *het perceel grond waarop Bouwblok 2, Bouwblok 4, Bouwblok 5 en de Daktuin zijn/zullen worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers 2169 en 2170:*
 - a. *de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens de in het kader van het Project te realiseren of gerealiseerde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;*
 - b. *de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Project eventueel een op het heersend erf te realiseren of gerealiseerde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf te realiseren of gerealiseerde opstal behorende ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels, ontluchtingspijpen en ventilatiekokers gedeeltelijk in, door, aan, onder en/of op het dienend erf zijn aangebracht, een en ander conform de (bouwkundige en technische) toestand bij oplevering van Bouwblok 1, Bouwblok 2, Bouwblok 4, Bouwblok 5 en de Daktuin, alsmede het verbod om bedoelde kabels, leidingen, ontluchtingspijpen en ventilatiekokers te verwijderen zonder voorafgaand overleg en unanieme instemming van zowel de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf als de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf.*

Onder de erfdienstbaarheid is uitdrukkelijk begrepen de



- overbouwing van de buitenruimten van de woningen op de derde (3^e) verdieping van Bouwblok 1 boven/op een gedeelte van Bouwblok 5 en de Daktuin, alsmede de overbouwing van de buitenruimten van de woningen op de vierde (4^e) verdieping tot en met de drieëntwintigste (23^e) verdieping van Bouwblok 1 boven een gedeelte van Bouwblok 5 en de Daktuin.
- c. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin Bouwblok 1, Bouwblok 2, Bouwblok 4, Bouwblok 5 en de Daktuin zich na realisatie van de beoogde bebouwing ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, ontluchtingspijpen en ventilatiekokers, rioleringswerken en/of drainagesystemen of anderszins welke dienstbaar zijn voor de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën, eventuele inbalking en inankering, in-, onder- en overbouw, toevoer van licht en lucht, uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering. Deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Project (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 BW gelden.
- ii. vestigen en aanvaarden Partijen hierbij de volgende erfdienstbaarheid, gedeeltelijk in de zin van artikel 5:117 lid 4 van het BW en gedeeltelijk in de zin van artikel 5:118 lid 1 van het BW:
- (i) ten behoeve van de woonappartementen en verder aan-en toebehoren in Bouwblok 1, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2189-A, appartementsindex 1, als heersend erf; en
- (ii) ten laste van het perceel grond waarop een expeditiestraat is /zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2170, als dienend erf,
- de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf gebruik maken van en toegang hebben tot de op het dienend erf te realiseren/gerealiseerde expeditiestraat teneinde te komen en gaan van en naar de (opslag)ruimte bestemd voor het verzamelen van groente-, fruit en tuinafval, papier-, metalen en drankenkartonafval en plasticafval op de begane grond van het heersend erf, hierna te noemen: **Containerruimte Bouwblok 1**, en de openbare weg (Uranusstraat) teneinde de afvalcontainers vanuit de Containerruimte Bouwblok 1 op de door de gemeente 's-Gravenhage vastgestelde ophaalmomenten te plaatsen op het/de daartoe bestemde inzamelpunt(en) aan de openbare weg.
- De (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf dient/dienen er voor te zorgen dat de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en



- bevoegd gebruikers van) het heersend erf steeds een onbelemmerde toegang tot het dienend erf hebben.*
- III. *vestigen en aanvaarden Partijen hierbij de volgende erfdienstbaarheid, gedeeltelijk in de zin van artikel 5:117 lid 4 van het BW en gedeeltelijk in de zin van artikel 5:118 lid 1 van het BW:*
- (i) ten behoeve van de woonappartementen en verder aan-en toebehoren in Bouwblok 1, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2189-A, appartementsindex 1, als heersend erf; en*
 - (ii) ten laste van het perceel grond waarop een expeditiestraat is /zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2170, als dienend erf,*
- de erfdienstbaarheid van vluchtweg, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf in geval van noodsituaties en/of calamiteiten vanuit de Containerruimte Bouwblok 1 een recht van toegang heeft/hebben via de op het dienend erf te realiseren/gerealiseerde expeditiestraat om de openbare weg (Uranusstraat) te kunnen bereiken.*
- De vestiging van deze erfdienstbaarheid van vluchtweg geschiedt, naast de wettelijke regels hieromtrent, onder de volgende bepalingen:*
- a. de vluchtroute zal door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf uitsluitend mogen worden gebruikt indien sprake is van een noodsituatie en/of een calamiteit. Een noodsituatie en/of een calamiteit in het kader van dit sub a. bepaalde is een of meer situaties die leiden tot acute of onmiddellijke veiligheidsrisico's voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf;*
 - b. de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf is/zijn bevoegd om een afsluiting van de vluchtroute te creëren door het plaatsen van (een) deur(en) (al dan niet met toegangssysteem), speedgates, hekwerken en/of vergelijkbare afsluitmechanismen. Deze afsluitingen dienen in geval van een noodsituatie en/of calamiteit door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf te kunnen worden geopend;
de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf dienen er zorg voor te dragen dat te allen tijde op een veilige wijze van de vluchtroute gebruik gemaakt kan worden door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf, mits dit gebruik daarvan vereist is en er derhalve sprake is van een noodsituatie en/of een calamiteit;*
 - c. ter zake de vestiging en het gebruik van de erfdienstbaarheid is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) van het heersend erf aan de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf;*
 - d. het is de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf niet toegestaan om datgene te doen wat het hiervoor onder a. omschrevene belemmert;*
 - e. de vluchtroute zal uitsluitend mogen worden gebruikt op de hiervoor onder a. aangegeven wijze, en met inachtneming van de (gebruiks)voorwaarden die de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf daarvoor stelt/stellen;*



- f. *de vluchtroute mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf niet worden verlegd. Dit laat onverlet het recht van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf het dienend erf opnieuw en/of anders in te richten, voor zover daarbij de uitoefening van de erfdienstbaarheid niet wordt beperkt;*
 - g. *bij niet en/of niet correcte nakoming van enige verplichting als hiervoor vermeld zullen de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf, respectievelijk het dienend erf per schriftelijke aanmaning de nalatige partij verzoeken de nalatige/strijdige handeling op te heffen. Indien de nalatige partij na een periode van zeven (7) werkdagen de nalatige/strijdige handeling niet heeft opgeheven, is/ zijn de (beperkt) gerechtigde(n) tot:*
 - a. *het heersend erf bevoegd de nalatige /strijdige handeling op te heffen voor rekening en risico van de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf; respectievelijk*
 - b. *het dienend erf bevoegd de nalatige /strijdige handeling op te heffen voor rekening en risico van de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf, zulks onverminderd het recht van de niet nalatige partij verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.*
2. *De Erfdienstbaarheden worden - naast de wettelijke regels hieromtrent - gevestigd onder de volgende bepalingen:*
- a. *de Erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;*
 - b. *de Erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;*
 - c. *de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf is/zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de Erfdienstbaarheden nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud, reparatie, vernieuwing en vervanging;*
 - d. *de Erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;*
 - e. *de Erfdienstbaarheden zullen ongewijzigd blijven voortbestaan, ook al wordt het heersend erf of het dienend erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst, of van aard of bestemming veranderd;*
 - f. *ter zake de vestiging en het (periodiek toekomstige) gebruik van de Erfdienstbaarheden onder I en II genoemd is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf aan (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf;*
 - g. *bij een splitsing in appartementsrechten van het dienend erf, respectievelijk heersend erf dient bij "(beperkt) gerechtigde(n) tot" de betreffende vereniging van eigenaars te worden gelezen."*
6. de akte vestiging erfdienstbaarheden op negen maart tweeduizend tweeëntwintig (09-03-2022) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op tien maart tweeduizend tweeëntwintig (10-03-2022) in deel 83789 nummer 198, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
DEFINITIES



In deze akte worden de volgende definities gehanteerd. Deze definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Akte:

deze notariële akte waarbij de Erfdienstbaarheden worden gevestigd;

BCP:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BCP 1 Blok 3 B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84341181;

BCP 1 Blok 1 B.V.:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BCP 1 Blok 1 B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84113758;

BHO:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Binckhorsthof ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70549389;

Bouwblok 1:

het door BHO ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit:

- *driehonderddertien (313) woonappartementen op de eerste (1^e) verdieping tot en met de drieëntwintigste (23^e) verdieping, fietsenstalling(en) op de begane grond, eerste en tweede verdieping en verder aan-en toebehoren, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2189-A, appartementsindex 1; en*
- *commerciële ruimte(n) en verder aan-en toebehoren op de begane grond, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2189-A, appartementsindex 2,*

welk Bouwblok 1 is/zal worden gerealiseerd op het perceel grond kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2171, ongeveer groot eenduizend vijfhonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.572 m²) aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

Bouwblok 2:

het door BHO ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit eenhonderdachtennegentig (198) woonappartementen op de begane grond tot en met de zeventiende (17^e) verdieping, fietsenstalling(en) en verder aan-en toebehoren, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 2, welk Bouwblok 2 is/zal worden gerealiseerd op (een gedeelte van) het perceel grond kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2169, ongeveer groot drieduizend zevenhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²) aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

Bouwblok 3:

het door BHO ontwikkelde bouwplan onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit tweehonderdzesennegentig (296) woonappartementen op de begane grond tot en met de zeventiende (17^e) verdieping en verder aan-en toebehoren, welk Bouwblok 3 is/zal worden gerealiseerd op (een gedeelte van) het perceel grond kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2168, ongeveer groot eenduizend eenhonderdtachtig vierkante meter (1.180 m²) aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;



Bouwblok 4:

het door BHO ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit negenentachtig (89) woonappartementen gelegen op de begane grond tot en met de dertiende (13^e) verdieping, fietsenstalling(en) en verder aan-en toebehoren, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 1, welk Bouwblok 4 is/zal worden gerealiseerd op (een gedeelte van) het perceel grond kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers 2169 en 2170, ongeveer groot drieduizend zevenhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²) respectievelijk eenhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m²), aan welke percelen voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

Bouwblok 5:

het door BHO ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit een parkeergarage omvattende parkeerplaatsen op de kelderlaag, begane grond tot en met de vijfde (5^e) verdieping en de tussenlagen en verder aan-en toebehoren, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 3, welk Bouwblok 5 is/zal worden gerealiseerd op (een gedeelte van) het perceel grond kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers 2169 en 2170, ongeveer groot drieduizend zevenhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²) respectievelijk eenhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m²), aan welke percelen voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

BW:

het Burgerlijk Wetboek;

de Daktuin:

de te realiseren/gerealiseerde daktuin op het dak van Bouwblok 5, de derde (3^e) verdieping en vierde (4^e) verdieping van Bouwblok 2 en de vierde (4^e) verdieping van Bouwblok 4, onderdeel uitmakende van het Project, met alle daarop en daarin aanwezige en daartoe behorende voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, verlichting, infrastructuur en straatmeubilair, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 4, welke Daktuin is/zal worden gerealiseerd op (een gedeelte van) de percelen grond kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers 2169 en 2170, ongeveer groot drieduizend zevenhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²) respectievelijk eenhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m²), aan welke percelen voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

de Erfdienstbaarheden:

de krachtens de Akte te vestigen erfdienstbaarheden, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte;

Overeenkomst:

de in deze Akte vervatte overeenkomst tussen BCP en BHO ter zake de vestiging van de Erfdienstbaarheden;

Partijen:

BCP en BHO;

Project:

het door BHO ontwikkelde bouwplan genaamd "Binck City Park te Den Haag" bestaande onder meer uit:

- a. Bouwblok 1;
- b. Bouwblok 2;
- c. Bouwblok 3;
- d. Bouwblok 4;



- e. Bouwblok 5; en
- f. de Daktuin;

Projectperceel:

het perceel grond waarop het Project zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummers:

- 2168, ongeveer groot eenduizend eenhonderdtachtig vierkante meter (1.180 m²)
- 2169, ongeveer groot drieduizend zevenhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²);
- 2170, ongeveer groot eenhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m²);
- 2171, ongeveer groot eenduizend vijfhonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.572 m²),

aan welke percelen grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend.

CONSIDERANS

1. BHO is gerechtigd tot Bouwblok 2, Bouwblok 4, Bouwblok 5 en de Daktuin. BCP is gerechtigd tot Bouwblok 3. Bouwblok 2, Bouwblok 4, Bouwblok 5 en de Daktuin zijn door BHO verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zeventwintig juli tweeduizend achttien (27-07-2018) in deel 73665 nummer 200, van een afschrift van de akte van levering op zesentwintig juli tweeduizend achttien (26-07-2018) verleden voor mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage, mede in verband met de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten op veertien februari tweeduizend tweeëntwintig (14-02-2022) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vijftien februari tweeduizend tweeëntwintig (15-02-2022) in deel 83638 nummer 90. Bouwblok 3 is door BCP verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negentwintig oktober tweeduizend eenentwintig (29-10-2021) in deel 82464 nummer 7, van een afschrift van de akte van verkoop en levering op negentwintig oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor een waarnemer van mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht.
2. Op het Projectperceel zal het Project worden gerealiseerd, in het kader waarvan Partijen de Overeenkomst hebben gesloten. De Overeenkomst wordt hierbij door Partijen bevestigd.
3. Partijen wensen in de Akte (gedeeltelijk) uitvoering te geven aan de Overeenkomst en gaan daartoe bij deze over. Partijen bevestigen dat de inhoud van de Overeenkomst overeenkomt met de uitwerking daarvan in de Akte.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vervolgens:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Ter uitvoering van de Overeenkomst:
 - l. vestigen en aanvaarden Partijen hierbij de volgende erfdienstbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van (zulks in de zin van artikel 5:117 lid 4 van het BW):
 - (i) het perceel grond waarop het Bouwblok 3 is/zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2168; en
 - (ii) het perceel grond waarop het Bouwblok 2, Bouwblok 4, Bouwblok 5 en de Daktuin zijn/zullen worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente



's-Gravenhage, sectie AP nummers 2169 en 2170:

- a. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens de in het kader van het Project te realiseren of gerealiseerde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Project eventueel een op het heersend erf te realiseren of gerealiseerde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf te realiseren of gerealiseerde opstal behorende ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels, ontluchtingspijpen en ventilatiekokers gedeeltelijk in, door, aan, onder en/of op het dienend erf zijn aangebracht, een en ander conform de (bouwkundige en technische) toestand bij oplevering van Bouwblok 2, Bouwblok 3, Bouwblok 4, Bouwblok 5 en de Daktuin, alsmede het verbod om bedoelde kabels, leidingen, ontluchtingspijpen en ventilatiekokers te verwijderen zonder voorafgaand overleg en unanieme instemming van zowel de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf als de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf.

Onder de erfdienstbaarheid is uitdrukkelijk begrepen de overbouw van de buitenruimten van de woningen op de negende (9^e) verdieping tot en met de zeventiende (17^e) verdieping van Bouwblok 3 boven een gedeelte van Bouwblok 4, Bouwblok 5 en de Daktuin;

- c. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin Bouwblok 2, Bouwblok 3, Bouwblok 4, Bouwblok 5 en de Daktuin zich na realisatie van de beoogde bebouwing ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burencrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en leidingen ten behoeve van telecommunicatie, ontluchtingspijpen en ventilatiekokers, rioleringswerken en/of drainagesystemen of anderszins welke dienstbaar zijn voor de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën, eventuele inbalking en inankering, in-, onder- en overbouw, toevoer van licht en lucht, uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering. Deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Project (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burencrecht van Titel 4 van Boek 5 BW gelden.
- II. vestigen en aanvaarden Partijen hierbij de volgende erfdienstbaarheid, zulks gedeeltelijk in de zin van artikel 5:117 lid 4 van het BW en gedeeltelijk in de zin van artikel 5:118 lid 1 van het BW:
- (i) ten behoeve van de woonappartementen en verder aan-en toebehoren in



Bouwblok 3, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2168, als heersend erf; en

(ii) *ten laste van de woonappartementen en verder aan-en toebehoren in Bouwblok 2, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 2, als dienend erf, de erfdienstbaarheid van vluchtweg, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om te dulden dat de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) de op het heersend erf te realiseren/ge realiseerde woonappartementen in geval van noodsituaties en/of calamiteiten een recht van toegang heeft vanuit de fietsenstalling op de begane grond van Bouwblok 3 via de entree tot de bergruimten op de begane grond van Bouwblok 2 om de openbare weg (Kasteellaan) te kunnen bereiken, een en ander zoals indicatief met streeparcering is aangegeven op de als bijlage aan de Akte gehechte tekening gekenmerkt projectcode 19066, tekeningcode UO-B3-100 gedateerd achttien januari tweeduizend tweeëntwintig.*

Terzake de in dit sub II omschreven erfdienstbaarheid van vluchtweg gelden - naast de wettelijke regels hieromtrent - de volgende bepalingen:

- a. *De vluchtroute zal door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf uitsluitend mogen worden gebruikt indien sprake is van een noodsituatie en/of een calamiteit. Een noodsituatie en/of een calamiteit in het kader van dit sub a. bepaalde is een of meer situaties die leiden tot acute of onmiddellijke veiligheidsrisico's voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf;*
- b. *de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf is/zijn bevoegd om een afsluiting van de vluchtroute te creëren door het plaatsen van (een) deur(en) (al dan niet met toegangssysteem), hekwerken en/of vergelijkbare afsluitmechanismen. Deze afsluitingen dienen in geval van een noodsituatie en/of calamiteit door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf te kunnen worden geopend; de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf dienen er zorg voor te dragen dat te allen tijde op een veilige wijze van de vluchtroute gebruik gemaakt kan worden door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf, mits dit gebruik daarvan vereist is en er derhalve sprake is van een noodsituatie en/of een calamiteit;*
- c. *ter zake de vestiging en het gebruik van de erfdienstbaarheid is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) van het heersend erf aan de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf;*
- d. *het is de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf niet toegestaan om datgene te doen wat het hiervoor onder a. omschrevene belemmert;*
- e. *de vluchtroute zal alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor onder a. aangegeven wijze, en met inachtneming van de (gebruiks)voorwaarden die de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf daarvoor stelt/stellen;*
- f. *de vluchtroute mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf niet worden verlegd. Dit laat onverlet het recht van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf de entree tot de bergruimten op de begane grond van Bouwblok 2 opnieuw en/of anders in te richten, voor zover daarbij de*



- uitoefening van de erfdienstbaarheid niet wordt beperkt;*
- g. *bij niet en/of niet correcte nakoming van enige verplichting als hiervoor vermeld zullen de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf, respectievelijk het dienend erf per schriftelijke aanmaning de nalatige partij verzoeken de nalatige/strijdige handeling op te heffen. Indien de nalatige partij na een periode van zeven (7) werkdagen de nalatige/strijdige handeling niet heeft opgeheven, is/ zijn de (beperkt) gerechtigde(n) tot:*
- a. *het heersend erf bevoegd de nalatige /strijdige handeling op te heffen voor rekening en risico van de (beperkt) gerechtigde(n) tot het dienend erf; respectievelijk*
- b. *het dienend erf bevoegd de nalatige /strijdige handeling op te heffen voor rekening en risico van de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf, zulks onverminderd het recht van de niet nalatige partij verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.*
- III. *vestigen en aanvaarden Partijen hierbij de volgende erfdienstbaarheid, zulks gedeeltelijk in de zin van artikel 5:117 lid 4 van het BW en gedeeltelijk in de zin van artikel 5:118 lid 1 van het BW:*
- (i) *ten laste van de woonappartementen en verder aan-en toebehoren in Bouwblok 3, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2168, als dienend erf; en*
- (ii) *ten behoeve van het perceel grond waarop Bouwblok 2, Bouwblok 4, Bouwblok 5 en de Daktuin zijn/zullen worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers 2169 en 2170, als heersend erf,*
- de erfdienstbaarheid, inhoudende het verbod voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om de buitenruimten die grenzen aan of zijn gelegen aan de zijde van het heersend erf, anders te gebruiken dan als buitenruimte en het verbod op die buitenruimten opstallen (waaronder onder meer doch niet uitsluitend begrepen opgaand hout, dierenhokken, schuurtjes, bergingen, kasten, tenten, vlaggen, spandoeken, schijnwerpers, (schotel-) antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties, zware plantenbakken/bouwsels, bassins (waaronder mede begrepen een jacuzzi, hottub of anderszins) en in het algemeen uitstekende voorwerpen) te plaatsen en wasgoed in het zicht te hangen, alsmede het verbod op die buitenruimten beplantingen en zware plantenbakken aan te brengen die het draagvermogen van die buitenruimten overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan het heersend erf en de zich daarop bevindende opstallen. Tevens:*
- *mogen op die buitenruimten geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen van die buitenruimten wordt overtroffen; en*
 - *is het verboden op die buitenruimten in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken of te barbecueën op houtskool. Het barbecueën op gas of elektriciteit valt niet onder dit verbod.*
- Terzake de in dit sub III omschreven erfdienstbaarheid gelden - naast de wettelijke regels hieromtrent - de volgende bepalingen:*
- a. *het onderhoud aan alsmede de eventuele vervanging van de tot de buitenruimten behorende hek- en traliwerk en/of erfafscheidingen zal steeds tijdig en volledig voor rekening van en door of in opdracht van de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf plaatsvinden;*
- b. *voor de erfdienstbaarheid is/zijn de (beperkt) gerechtigde(n) van het heersend erf aan de (beperkt) gerechtigde(n) van het dienend erf geen separate (eenmalige of periodieke) vergoeding en/of retributie verschuldigd;*



- c. *herstel van schade, welke in het kader van de uitoefening van de erfdienstbaarheid aan het dienend erf is of wordt veroorzaakt, komt voor rekening van de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf;*
 - d. *het bepaalde in artikel 5:82 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing gedurende de eerste twintig (20) jaar na de vestiging van de erfdienstbaarheid.*
2. *De Erfdienstbaarheden worden - naast de wettelijke regels hieromtrent - gevestigd onder de volgende bepalingen:*
- a. *de Erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;*
 - b. *de Erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;*
 - c. *de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf is/zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de Erfdienstbaarheden nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud, reparatie, vernieuwing en vervanging;*
 - d. *de Erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;*
 - e. *de Erfdienstbaarheden zullen ongewijzigd blijven voortbestaan, ook al wordt het heersend erf of het dienend erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst, of van aard of bestemming veranderd;*
 - f. *ter zake de vestiging en het (periodiek toekomstige) gebruik van de Erfdienstbaarheden is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf aan (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf;*
 - g. *Bij een splitsing in appartementsrechten van het dienend erf, respectievelijk heersend erf dient bij "(beperkt) gerechtigde(n) tot" de betreffende vereniging van eigenaars te worden gelezen."*
7. *de akte van levering, vestiging erfdienstbaarheden, vastlegging kwalitatieve verplichting en kettingbeding (Project Binck City Park Fase 1 te Den Haag, Blok 1) op veertien februari tweeduizend tweeëntwintig (14-02-2022) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op vijftien februari tweeduizend tweeëntwintig (15-02-2022) in deel 83638 nummer 96, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:*
- "I. Abonnementen Parkeergarage***
Te dezen wordt verwezen naar de Koopovereenkomst waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:
- "4.3.e Parkeren***
4.3.e.1 Verkoper draagt ervoor zorg en garandeert dat in de parkeergarage die onderdeel is van het TotaalProject (Parkeergarage) er 75 parkeerplaatsen (op basis van 0,2 parkeerplaats per woning) voor (huurders van) Koper voor onbeperkte duur beschikbaar zijn. Ten aanzien van deze 75 parkeerplaatsen geldt het volgende:
- *Het betreft een parkeerrecht voor Koper (en haar rechtsopvolgers) voor 75 parkeerplaatsen voor onbeperkte duur dat Verkoper doorlegt aan de exploitant van de Parkeergarage middels een kwalitatieve verplichting gecombineerd met een kettingbeding in de akte van levering aan de Parkeergarage exploitant. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele rechtsopvolgers van de Parkeergarage exploitant hieraan gebonden zijn. De precieze tekst / bepaling op te nemen in voornoemde akte van levering is onder voorbehoud van*



commentaar en schriftelijke goedkeuring van Koper. Hierbij zal in ieder geval het bepaalde in dit artikel in acht worden genomen.

- *Verkoper draagt zorg dat bij Turnkey-oplevering van het Project 75 parkeerplekken kunnen worden gehuurd van de exploitant van de Parkeergarage door huurders van Koper of door Koper, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de Sloop & Turnkey-realisatie overeenkomst.*
- *Indien de huurders van Koper of Koper bij de Turnkey-oplevering of tijdens de exploitatiefase voor een bepaalde duur afzien van het huren van (een deel van) de parkeerplaatsen, kan de exploitant deze verhuren aan een ander.*
- *Als huurders van Koper of Koper wel weer gebruik willen maken van dit parkeerrecht, dan zijn de huurders van Koper, Koper en de overige beleggers in het TotaalProject gezamenlijk de eerst gegadigden van vrijkomende plekken.*
- *Indien de Koper of huurders van Koper derhalve niet afzien van het huren van de parkeerplaatsen, blijven de parkeerplaatsen steeds beschikbaar voor Koper.*
- *De parkeerplaatsen hebben een huur van € 219,20 inclusief BTW (prijspeil 2021, jaarlijks te indexeren met CPI Alle Huishoudens + (maximaal) 2%) per maand per parkeerplaats voor de duur van 5 jaar na de Turnkey-oplevering van het Project. Een eventuele herziening van de huurprijs van de parkeerplaatsen op verzoek van Koper of de Parkeergarage exploitant na afloop van voornoemde 5 jaar zal plaatsvinden op basis van een nader uit te werken regeling in de akte van levering met de Parkeergarage exploitant (doch dient de huurprijs in ieder geval marktconform te zijn).*
- *De parkeerplaatsen betreffen zwerfplekken.*
- *De parkeerplaatsen zijn 24/7 bereikbaar.*
- *Voor Koper en de huurders van Koper geldt geen onderhoudsverplichtingen ten aanzien van de Parkeergarage. Dit zal rusten op de Parkeergarage exploitant.*
- *De Parkeergarage exploitant zal van goede naam en faam zijn.*
- *De Parkeergarage exploitant zal zorgdragen voor voldoende elektrische laadpalen.*
- *Overige gebruikelijke stallingsvoorwaarden zullen van toepassing zijn op de huur/verhuur van de parkeerplaatsen."*

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 4.3.e. van de Koopovereenkomst verklaren Verkoper, BHO en Koper als volgt, en komen BHO en Koper, voor zover van toepassing en in afwijking van het bepaalde in artikel 4.3.e. van de Koopovereenkomst, het volgende overeen:

Parkeerregeling

Artikel 1. Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1. **BHO:**
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Binckhorsthoofontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70549389;
2. **de Exploitant:**
de partij die op enig moment zorg draagt voor de exploitatie van de Parkeergarage, niet zijnde de Gerechtigde Parkeergarage;
3. **de Gerechtigde Parkeergarage:**
de gerechtigde tot de Parkeergarage en zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel;



4. **een Parkeerabonnement:**
een parkeerabonnement dat recht geeft op het niet exclusieve gebruik van een (1) Zwerfplek, welk Parkeerabonnement voor onbepaalde tijd geldt en onder de verdere voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de Stallingsovereenkomst;
5. **de Stallingsovereenkomst:**
een tussen een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voorzover een Woning Blok 1 verhuurd wordt: diens huurder(s), en de Exploitant te sluiten overeenkomst, bevattende onder meer de gebruiksinstructies en de algemene (gebruiks)voorwaarden voor de toegangspas alsmede de algemene (gebruiks)voorwaarden van de Parkeergarage;
6. **de Parkeerabonnement Gerechtigden:**
de gerechtigden tot de Woningen Blok 1 en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Woning Blok 1 en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Woning Blok 1, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
7. **de Parkeergarage:**
de in het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde parkeergarage met tweehonderdtweeëndertig (232) parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2187-A index 3;
8. **de Parkeerregeling:**
de regeling inhoudende dat een nader bepaald aantal Parkeerabonnementen van het totaal van eenhonderdzesentachtig (186) Parkeerabonnementen, zoals hierna uitgewerkt in Artikel 2 lid 4 tot en met 8, vierentwintig (24) uur per dag en zeven (7) dagen per week toegankelijk en beschikbaar moet zijn voor een Parkeerabonnement Gerechtigde of diens huurder(s);
9. **de BCP-woninggroep:**
 - a. de Woningen Blok 1;
 - b. de Woningen Blok 2;
 - c. de Woningen Blok 3;
 - d. de Woningen Blok 4;
10. **de Woningen Blok 1:**
de in Blok 1 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde driehonderddertien (313) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2189-A index 1, welk appartementsrecht zal worden betrokken in een (onder)splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;
11. **de Woningen Blok 2:**
de in Blok 2 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde eenhonderdachtennegentig (198) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2187-A index 2;
12. **de Woningen Blok 3:**
de in Blok 3 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde tweehonderdzesennegentig (296) appartementen, gelegen op een gedeelte van perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2168, welk perceel zal worden betrokken in een splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van



het Burgerlijk Wetboek;

13. **de Woningen Blok 4:**

de in Blok 4 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde negenentachtig (89) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2187-A index 1;

14. **Zwerfplek:**

een parkeerplaats bestemd voor een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voor zover een Woning Blok 1 verhuurd wordt: diens huurder(s), zonder vaste locatie in de Parkeergarage en derhalve geen recht geeft op een specifieke parkeerplaats in de Parkeergarage, die vierentwintig uur per dag en zeven dag per week voor een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voor zover een Woning Blok 1 verhuurd wordt: diens huurders, toegankelijk en te gebruiken is.

De in Artikel 1 vermelde definities en omschrijvingen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2. De regeling inzake de Parkeerabonnementen

Algemeen

1. Diverse eigenaren in het plangebied Binck City Park Fase 1 te Den Haag (zijnde de Parkeerabonnement Gerechtigden) kunnen ten behoeve van zichzelf of hun huurders aanspraak maken op een Parkeerabonnement voor de Parkeergarage.
2. BHO is thans rechthebbende tot de Parkeergarage en is in die hoedanigheid jegens de Parkeerabonnement Gerechtigden verplicht om in diens hoedanigheid van Gerechtigde Parkeergarage de in dit Artikel 2 opgenomen regeling met betrekking tot de Parkeerabonnementen na te komen ten behoeve van de Parkeerabonnement Gerechtigden of hun huurders, zulks met inachtneming van het hierna bepaalde.
3. Het aantal beschikbare Parkeerabonnementen voor de BCP-woninggroep bedraagt eenhonderdzesentachtig (186), onderverdeeld als volgt:
 - (i) Voor de Woningen Blok 1 zijn maximaal vijfenzeventig (75) Parkeerabonnementen beschikbaar;
 - (ii) Voor de Woningen Blok 2 zijn maximaal zevenenvijftig (57) Parkeerabonnementen beschikbaar;
 - (iii) Voor de Woningen Blok 3 zijn maximaal zesendertig (36) Parkeerabonnementen beschikbaar; en
 - (iv) Voor de Woningen Blok 4 zijn maximaal achttien (18) Parkeerabonnementen beschikbaar.Voor wat betreft deelautoparkeren zijn (maximaal) zesenzeventig (46) Zwerfplekken in de Parkeergarage beschikbaar.

Totaal Parkeerabonnementen

4. In totaal zijn er eenhonderdzesentachtig (186) Parkeerabonnementen beschikbaar voor de BCP-woninggroep.

Woningen Blok 1

5. a. **Beschikbare Parkeerabonnementen Woningen Blok 1**

Voor de Woningen Blok 1 houdt de Parkeerregeling in dat de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant **vijfenzeventig (75)** Parkeerabonnementen voor onbepaalde tijd beschikbaar moet stellen aan de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 1, dan wel indien en voorzover (een deel van) de Woningen Blok 1 verhuurd worden: diens huurders, ongeacht of deze vijfenzeventig (75) Parkeerabonnementen worden



afgenomen, zulks met inachtneming van het hierna bepaalde in sub b tot en met sub g.

Het in de Parkeerregeling vermelde “beschikbaar stellen” houdt in dat vijfenzeventig (75) Parkeerabonnement Gerechtigden gerechtigd tot (een deel van) de Woningen Blok 1, dan wel diens huurders, de mogelijkheid krijgen om te allen tijde met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant een Parkeerabonnement aan te gaan tegen de in lid 6 van dit Artikel 2 vermelde huurprijs.

Voornoemd recht geldt ongeacht op welke gronden een eerder afgesloten Parkeerabonnement is geëindigd.

b. Verdeling Parkeerabonnementen Woningen Blok 1. Wachtlijst

De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zal, indien er onder de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 1 sprake is van interesse voor méér dan het op basis van de Parkeerregeling beschikbare aantal Parkeerabonnementen voor de Woningen Blok 1, een wachtlijst opstellen en de (betreffende) Parkeerabonnement Gerechtigden tot de Woningen Blok 1 schriftelijk informeren over met welke Parkeerabonnement Gerechtigde tot de Woningen Blok 1 een Parkeerabonnement kan worden aangegaan, waarbij als uitgangspunt het principe “wie het eerst komt, het eerst maalt” geldt.

Indien en voorzover (een deel van) de Woningen Blok 1 verhuurd worden, zal indien er sprake is van interesse voor méér dan het op basis van de Parkeerregeling beschikbare aantal Parkeerabonnementen voor de Woningen Blok 1, de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, een wachtlijst opstellen en de (betreffende) Parkeerabonnement Gerechtigden tot de Woningen Blok 1 (of diens rechtsoptvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) schriftelijk informeren over met welke huurder van de Woningen Blok 1 een Parkeerabonnement kan worden aangegaan, waarbij als uitgangspunt het principe “wie het eerst komt, het eerst maalt” zal gelden.

De Gerechtigde Parkeergarage dan wel de Exploitant, is steeds gerechtigd van een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel diens huurder, afdoende bewijs te vorderen dat hij/zij woonachtig is een van de Woningen Blok 1 (door overlegging van een eigendomsbewijs, huurovereenkomst of anderszins).

Ter voorkoming van misverstanden: het op basis van de Parkeerregeling totaal beschikbare aantal Parkeerabonnementen voor de Woningen Blok 1 blijft te allen tijde gemaximeerd tot vijfenzeventig (75).

c. Geen afnameverplichting Parkeerabonnement; verhuurmogelijkheid aan derden van vrije Parkeerabonnementen

De Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 1 zijn niet verplicht een Parkeerabonnement aan te gaan met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant.

d.1. Indien de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 1 niet het maximaal aantal Parkeerabonnementen als bedoeld in sub a wenst af te nemen is de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zonder toestemming van de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 1 gerechtigd het aantal vrije Parkeerabonnementen aan te bieden aan derden (waaronder tevens begrepen de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2, de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3 en de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 4), zulks onder al zodanige bedingen en voorwaarden als tussen de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant en die derde(n) zullen worden



overeengekomen.

De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zal, indien er sprake is van interesse voor meer dan het op basis van dit sub d.1. aantal vrije Parkeerabonnements, een wachtlijst opstellen en de (betreffende) geïnteresseerden voor het op basis van dit sub d.1. aantal vrije Parkeerabonnements schriftelijk informeren met wie een Parkeerabonnement kan worden aangegaan, waarbij als uitgangspunt het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" zal gelden.

- d.2. *Indien de Parkeerabonnement Gerechtigde van een Woning Blok 1 waar geen Parkeerabonnement aan gekoppeld is op grond van het bepaalde in sub d.1. op enig moment alsnog een Parkeerabonnement gekoppeld wenst te hebben aan de betreffende Woning Blok 1, dan kan de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 1 alsnog een Parkeerabonnement koppelen aan de betreffende Woning Blok 1. De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, zal alsdan op eerste schriftelijk verzoek van de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 1 binnen één (1) maand na ontvangst van het in de vorige zin bedoelde schriftelijk verzoek, een Parkeerabonnement dat op grond van het bepaalde in sub d.1. beschikbaar gesteld is aan (een) derde(n) beschikbaar stellen aan de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 1.*

Ter voorkoming van misverstanden: het op basis van de Parkeerregeling totaal beschikbare aantal Parkeerabonnements voor de Woningen Blok 1 blijft te allen tijde gemaximeerd tot vijfenzeventig (75).

- e. *Koppeling Parkeerabonnement bij vervreemding Woningen Blok 1
Indien de gerechtigde tot de Woningen Blok 1 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) Blok 1 (ter voorkoming van misverstanden: niet zijnde alle Woningen Blok 1), waarbij de koper deze Woning(en) Blok 1 zelf gaat bewonen of verhuren, kan de gerechtigde die overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) Blok 1, één (1) Parkeerabonnement koppelen aan één (1) Woning Blok 1 (dus per Woning Blok 1 één (1) Parkeerabonnement). In dat geval moet de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, dit Parkeerabonnement voor onbepaalde tijd beschikbaar (blijven) stellen tegen de in lid 6 vermelde huurprijs aan de betreffende koper/Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 1.*

Dit houdt derhalve in dat deze betreffende koper/Parkeerabonnement Gerechtigde de mogelijkheid krijgt om met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, een Parkeerabonnement aan te gaan.

Het op basis van de Parkeerregeling totaal aantal beschikbare Parkeerabonnements voor de Parkeerabonnement Gerechtigde van de overgebleven Woningen Blok 1 neemt dan telkens voor de duur van de koppeling af met één (1), in die zin dat het betreffende Parkeerabonnement al beschikbaar is gesteld.

- f. *Indien de gerechtigde tot de Woningen Blok 1 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) Blok 1 (ter voorkoming van misverstanden: niet zijnde alle Woningen Blok 1) zonder dat aan de betreffende Woning Blok 1 één (1) Parkeerabonnement gekoppeld wordt, geldt dat de koper van de betreffende Woning Blok 1 geen aanspraak kan maken op (een Parkeerabonnement op basis van) de Parkeerregeling.*



- g. *De gerechtigde tot de Woningen Blok 1 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel), met uitzondering van de gerechtigde tot een Woning Blok 1 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) waaraan op grond van sub f geen Parkeerabonnement is gekoppeld, is verplicht de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, steeds tijdig schriftelijk op de hoogte te stellen van de vervreemding van één of meerdere Woningen Blok 1.*
6. Prijzen Parkeerabonnementen
- a. *De hoogte van de huurprijs op basis waarvan de in lid 5 van dit artikel vermelde Zwerfplekken worden verhuurd (respectievelijk Parkeerabonnementen worden aangegaan) is vastgesteld op tweehonderdnegentien euro en twintig cent (€ 219,20) (inclusief omzetbelasting) per maand (prijsspeil tweeduizend eenentwintig (2021)) per Zwerfplek (respectievelijk Parkeerabonnement), waarbij geldt dat de in dit sub a genoemde huurprijs geldt voor een periode van vijf (5) jaar ingaande op de datum waarop én alle Woningen Blok 1 zijn opgeleverd én de Parkeergarage beschikbaar is.
De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, is na verloop van voornoemde periode van vijf (5) jaar gerechtigd de huurprijs op basis waarvan de in lid 5 van dit artikel vermelde Zwerfplekken worden verhuurd (respectievelijk Parkeerabonnementen worden aangegaan) geheel zelfstandig vast te stellen.*
- b. *De Parkeerabonnement Gerechtigden zijn geen servicekosten verschuldigd aan de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant.*
- c. *De in sub a genoemde huurprijs zal jaarlijks per één januari worden geïndexeerd met een percentage gelijk aan de consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (2015=100) zoals dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is gepubliceerd, te vermeerderen met maximaal twee procent (2%).
Indien het CBS bekendmaking van het in de vorige zin genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, dan zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.*
7. Overige bepalingen
1. *Wat betreft de in dit Artikel 2 omschreven rechten tot het gebruik van een Zwerfplek uit hoofde van een te sluiten Parkeerabonnement geldt dat:*
- a. *deze ook gelden voor de opvolgende gerechtigde tot de Woningen Blok 1, dan wel indien en voorzover de Woningen Blok 1 verhuurd worden: diens huurders.*
- b. *indien de Parkeergarage aan (een) derde(n) wordt vervreemd (dan wel bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op het geheel van de Parkeergarage) en er op dat moment uit hoofde van dit Artikel 2 Parkeerabonnementen zijn gesloten met de Gerechtigde Parkeergarage, is de Gerechtigde Parkeergarage gerechtigd en verplicht de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnementen over te dragen aan opvolgende gerechtigde(n) van de Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.
Indien een deel van de Parkeergarage aan (een) derde(n) wordt vervreemd (dan wel bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op gedeelten van de Parkeergarage) en er op dat*



moment uit hoofde van dit Artikel 2 Parkeerabonnements zijn gesloten met de Gerechtigde Parkeergarage, is de Gerechtigde Parkeergarage gerechtigd en verplicht de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnements over te dragen aan opvolgende gerechtigde(n) van de Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.

Voormelde verplichtingen tot contractsoverneming gelden niet indien de Gerechtigde Parkeergarage de Parkeerabonnements op grond van het hierna sub 8 bepaalde aan de Exploitant heeft overgedragen.

Indien en voor zover, op welke wijze dan ook, er één of meer gerechtigden zijn tot de Parkeergarage en er vindt geen contractsoverneming van de Parkeerabonnements plaats in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek als voormeld in dit sub b, zijn ieder van de Gerechtigden Parkeergarage hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de Parkeerregeling en het Parkeerabonnement.

- c. *de Parkeerregeling door de (opvolgende) Gerechtigde(n) van de Parkeergarage niet opzegbaar is of anderszins (eenzijdig) te beëindigen is.*
- d. *De rechten tot het gebruik van een Zwerfplekken uit hoofde van een te sluiten Parkeerabonnement zijn onderhevig aan de bepalingen opgenomen in de Stallingsovereenkomst.*
- e. *de Parkeerregeling gaat in op de datum waarop én alle Woningen Blok 1 zijn opgeleverd én de Parkeergarage beschikbaar is en geldt voor onbepaalde termijn, zij het totdat de Parkeergarage, zonder dat dit de Gerechtigde Parkeergarage of de Exploitant kan worden toegerekend, niet langer als Parkeergarage gebruikt kan of mag worden.*

2. *De Exploitant zal zorgdragen voor voldoende elektrische laadpalen.*

8. *Nakoming; contractsoverneming*

BHO is, in diens hoedanigheid van de Gerechtigde Parkeergarage, jegens Koper, in diens hoedanigheid van Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 1, verplicht om het in dit Artikel 2 bepaalde (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Parkeerregeling) na te komen. Indien de Parkeergarage wordt verhuurd aan de Exploitant, is de Gerechtigde Parkeergarage verplicht het in dit Artikel 2 bepaalde eveneens aan de Exploitant van de Parkeergarage op te leggen en de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnements over te dragen aan de Exploitant in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.

Indien de overeenkomst tussen de Gerechtigde Parkeergarage en de Exploitant wordt beëindigd, zijn de Exploitant en de Gerechtigde Parkeergarage verplicht de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnements terug over te dragen aan de Gerechtigde Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.

9. *Kwalitatieve verplichting*

BHO en Koper komen hierbij een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, welke verplichting geldt ten laste van de Gerechtigde Parkeergarage en de Parkeergarage en ten behoeve van de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 1 en welke kwalitatieve verplichting inhoudt dat de Gerechtigde Parkeergarage de in dit



Artikel 2 vermelde afspraken ten aanzien van de Parkeergarage dient te dulden. Voormelde kwalitatieve verplichting zal over gaan op degene die de Parkeergarage geheel of gedeeltelijk verkrijgt, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelte van) de Parkeergarage een recht van gebruik zullen verkrijgen.

10. Kettingbeding

BHO is, in hoedanigheid van de Gerechtigde Parkeergarage jegens Koper, in diens hoedanigheid van Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 1, verplicht om het hiervoor in Artikel 2 bepaalde (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Parkeerregeling) bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Parkeergarage aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 1, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) voor iedere overtreding, ongeacht het recht om nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Dit houdt in dat voormelde boete telkens per Woning Blok 1 waar een overtreding is geconstateerd verschuldigd is.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar nadat de overtreding aan de betreffende Parkeerabonnement Gerechtigde van de Woningen Blok 1 bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Indien een rechthebbende tot de Parkeergarage de Parkeergarage heeft vervreemd met inachtneming van dit artikel dan is die rechthebbende jegens de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 1 bevrijd van en gekweten voor het hiervoor in Artikel 2 bepaalde (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Parkeerregeling) en de in dit artikel vermelde verplichtingen die betrekking hebben op de periode na de vervreemding.

11. Kwalitatieve rechten

Partijen gaan ervan uit dat de in dit artikel vermelde rechten kwalificeren als kwalitatieve rechten. Voor het geval dat voor (een deel van) de in dit artikel vermelde rechten niet het geval zal zijn, zullen de in dit artikel vermelde rechten door de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 1, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woningen Blok 1 alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op de Woningen Blok 1 in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging aan de opvolgend gerechtigde worden overgedragen.

12. *Onder vervreemden wordt in de Parkeerregeling verstaan:*

- a. *verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);*
- b. *levering of overdracht;*
- c. *huurkoop;*
- d. *vestigen van een zakelijk recht, met uitzondering van een hypotheekrecht of een erfdienstbaarheid;*
- e. *splitsen of splitsen in appartementsrechten;*



- f. *het aangaan van kwalitatieve verplichtingen;*
 - g. *opheffen van enige onverdeeldheid, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;*
 - h. *het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij een verplichting ontstaat tot vervreemden in de zin van de Parkeerregeling;*
 - i. *overgang onder algemene titel.”*
8. de akte van levering, vestiging erfdienstbaarheden, vastlegging kwalitatieve verplichting en kettingbeding (*Project Binck City Park Fase 1 te Den Haag, Blok 2*) op negen maart tweeduizend tweeëntwintig (09-03-2022) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op tien maart tweeduizend tweeëntwintig (10-03-2022) in deel 83789 nummer 200, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“H. Abonnementen Parkeergarage

Te dezen wordt verwezen naar de Koopovereenkomst waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

“4.2 Parkeren *Verkoper draagt ervoor zorg en garandeert dat in de parkeergarage die onderdeel is van het TotaalProject er 57 parkeerplaatsen (op basis van 0,3 parkeerplaats per woning) voor (huurders van) Koper voor onbepaalde duur beschikbaar zijn.*

Het betreft een parkeerrecht voor 57 parkeerplaatsen voor onbepaalde duur dat Verkoper doorlegt aan de exploitant.

Hiermee garandeert Verkoper aan Koper dat bij Oplevering en tijdens de exploitatiefase van het Project 57 parkeerplekken kunnen worden gehuurd van de exploitant door huurders van Koper of door Koper.

Indien de huurders van Koper of Koper bij oplevering of tijdens de exploitatiefase van het Project voor een bepaalde duur afzien van het huren van (een deel van) de parkeerplaatsen, kan de exploitant deze verhuren aan een ander.

Als huurders van Koper of Koper wel weer gebruik willen maken van dit parkeerrecht, dan zijn de huurders van Koper, Koper en de overige beleggers in het TotaalProject gezamenlijk de eerst gegadigde van vrijkomende plekken. Een en ander zal in goed en redelijk overleg worden uitgewerkt.

De parkeerplaatsen hebben een huur van EUR 150,- inclusief BTW (prijspeil juli 2024, te indexeren met CPI Alle Huishoudens) per maand voor de duur van 5 jaar na oplevering en daarna een door de exploitant in rekening te brengen marktconforme huur.

Voorgaande bepalingen gaan over op rechtsopvolgers van de parkeergarage (een en ander vast te leggen door middel van een kwalitatieve verplichting, kettingbeding en/of anderszins). De parkeergarage betreft een openbare parkeergelegenheid. De parkeerplaatsen betreffen zwerfplekken.”

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 4.2. van de Koopovereenkomst verklaren Verkoper, BHO en Koper als volgt, en komen BHO en Koper, voor zover van toepassing en in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 van de Koopovereenkomst, het volgende overeen:

Parkeerregeling

Artikel 1. Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1. **BHO:**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Binckhorsthof ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 3024 EC



- Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70549389;
2. **de Exploitant:**
de partij die op enig moment zorg draagt voor de exploitatie van de Parkeergarage, niet zijnde de Gerechtigde Parkeergarage;
 3. **de Gerechtigde Parkeergarage:**
de gerechtigde tot de Parkeergarage en zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel;
 4. **een Parkeerabonnement:**
een parkeerabonnement dat recht geeft op het niet exclusieve gebruik van een (1) Zwerfplek, welk Parkeerabonnement voor onbepaalde tijd geldt en onder de verdere voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de Stallingsovereenkomst;
 5. **de Stallingsovereenkomst:**
een tussen een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voorzover een Woning Blok 2 verhuurd wordt: diens huurder(s), en de Exploitant te sluiten overeenkomst, bevattende onder meer de gebruiksinstructies en de algemene (gebruiks)voorwaarden voor de toegangspas alsmede de algemene (gebruiks)voorwaarden van de Parkeergarage;
 6. **de Parkeerabonnement Gerechtigden:**
de gerechtigden tot de Woningen Blok 2 en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Woning Blok 2 en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Woning Blok 2, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
 7. **de Parkeergarage:**
de in het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde parkeergarage met tweehonderdtweeëndertig (232) parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2187-A index 3;
 8. **de Parkeerregeling:**
de regeling inhoudende dat een nader bepaald aantal Parkeerabonnementen van het totaal van eenhonderdzesentachtig (186) Parkeerabonnementen, zoals hierna uitgewerkt in Artikel 2 lid 4 tot en met 8, vierentwintig (24) uur per dag en zeven (7) dagen per week toegankelijk en beschikbaar moet zijn voor een Parkeerabonnement Gerechtigde of diens huurder(s);
 9. **de BCP-woninggroep:**
 - a. de Woningen Blok 1;
 - b. de Woningen Blok 2;
 - c. de Woningen Blok 3;
 - d. de Woningen Blok 4;
 10. **de Woningen Blok 1:**
de in Blok 1 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde driehonderddertien (313) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2189-A index 1, welk appartementsrecht zal worden betrokken in een (onder)splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;
 11. **de Woningen Blok 2:**
de in Blok 2 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde eenhonderdachtennegentig (198) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2187-A index 2, welk appartementsrecht zal worden betrokken in een (onder)splitsing in



appartementenrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;

12. de Woningen Blok 3:

de in Blok 3 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde tweehonderdzesennegentig (296) appartementen, gelegen op een gedeelte van perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2168, welk perceel zal worden betrokken in een splitsing in appartementenrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;

13. de Woningen Blok 4:

de in Blok 4 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde negenentachtig (89) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2187-A index 1, welk appartementenrecht zal worden betrokken in een (onder)splitsing in appartementenrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;

14. Zwerfplek:

een parkeerplaats bestemd voor een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voor zover een Woning Blok 2 verhuurd wordt: diens huurder(s), zonder vaste locatie in de Parkeergarage en derhalve geen recht geeft op een specifieke parkeerplaats in de Parkeergarage, die vierentwintig uur per dag en zeven dag per week voor een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voor zover een Woning Blok 2 verhuurd wordt: diens huurders, toegankelijk en te gebruiken is.

De in Artikel 1 vermelde definities en omschrijvingen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2. De regeling inzake de Parkeerabonnementen

Algemeen

1. *Diverse eigenaren in het plangebied Binck City Park Fase 1 te Den Haag (zijnde de Parkeerabonnement Gerechtigden) kunnen ten behoeve van zichzelf of hun huurders aanspraak maken op een Parkeerabonnement voor de Parkeergarage.*
2. *BHO is thans rechthebbende tot de Parkeergarage en is in die hoedanigheid jegens Parkeerabonnement Gerechtigden verplicht om in diens hoedanigheid van de Gerechtigde Parkeergarage de in dit Artikel 2 opgenomen regeling met betrekking tot de Parkeerabonnementen na te komen ten behoeve van de Parkeerabonnement Gerechtigden of hun huurders, zulks met inachtneming van het hierna bepaalde.*
3. *Het aantal beschikbare Parkeerabonnementen voor de BCP-woninggroep bedraagt eenhonderdzesentachtig (186), onderverdeeld als volgt:*
 - (i) *Voor de Woningen Blok 1 zijn maximaal vijfenzeventig (75) Parkeerabonnementen beschikbaar;*
 - (ii) *Voor de Woningen Blok 2 zijn maximaal zevenenvijftig (57) Parkeerabonnementen beschikbaar;*
 - (iii) *Voor de Woningen Blok 3 zijn maximaal zesendertig (36) Parkeerabonnementen beschikbaar; en*
 - (iv) *Voor de Woningen Blok 4 zijn maximaal achttien (18) Parkeerabonnementen beschikbaar.*

Voor wat betreft deelautoparkeren zijn (maximaal) zesenvertig (46) Zwerfplekken in de Parkeergarage beschikbaar.

Totaal Parkeerabonnementen

4. *In totaal zijn er eenhonderdzesentachtig (186) Parkeerabonnementen beschikbaar voor de BCP-woninggroep.*

Woningen Blok 2



5. a. Beschikbare Parkeerabonnementen Woningen Blok 2
Voor de Woningen Blok 2 houdt de Parkeerregeling in dat de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant **zevenenvijftig (57)** Parkeerabonnementen voor onbepaalde tijd beschikbaar moet stellen aan de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2, dan wel indien en voorzover (een deel van) de Woningen Blok 2 verhuurd worden: diens huurders, ongeacht of deze zevenenvijftig (57) Parkeerabonnementen worden afgenomen, zulks met inachtneming van het hierna bepaalde in sub b tot en met sub g.
Het in de Parkeerregeling vermelde “beschikbaar stellen” houdt in dat zevenenvijftig (57) Parkeerabonnement Gerechtigden gerechtigd tot de Woningen Blok 2, dan wel diens huurders, de mogelijkheid krijgen om te allen tijde met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant een Parkeerabonnement aan te gaan tegen de in lid 6 van dit Artikel 2 vermelde huurprijs.
Voornoemd recht geldt ongeacht op welke gronden een eerder afgesloten Parkeerabonnement is geëindigd.
- b. Verdeling Parkeerabonnementen Woningen Blok 2. Wachtlijst
De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zal, indien er onder de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2 sprake is van interesse voor méér dan het op basis van de Parkeerregeling beschikbare aantal Parkeerabonnementen voor de Woningen Blok 2, een wachtlijst opstellen en de (betreffende) Parkeerabonnement Gerechtigden tot de Woningen Blok 2 schriftelijk informeren over met welke Parkeerabonnement Gerechtigde tot de Woningen Blok 2 een Parkeerabonnement kan worden aangegaan, waarbij als uitgangspunt het principe “wie het eerst komt, het eerst maalt” geldt.
Indien en voorzover (een deel van) de Woningen Blok 2 verhuurd worden, zal indien er sprake is van interesse voor méér dan het op basis van de Parkeerregeling beschikbare aantal Parkeerabonnementen voor de Woningen Blok 2, de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, een wachtlijst opstellen en de (betreffende) Parkeerabonnement Gerechtigden tot de Woningen Blok 2 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) schriftelijk informeren over met welke huurder van de Woningen Blok 2 een Parkeerabonnement kan worden aangegaan, waarbij als uitgangspunt het principe “wie het eerst komt, het eerst maalt” zal gelden.
De Gerechtigde Parkeergarage dan wel de Exploitant, is steeds gerechtigd van een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel diens huurder, afdoende bewijs te vorderen dat hij/zij woonachtig is een van de Woningen Blok 2 (door overlegging van een eigendomsbewijs, huurovereenkomst of anderszins).
Ter voorkoming van misverstanden: het op basis van de Parkeerregeling totaal beschikbare aantal Parkeerabonnementen voor de Woningen Blok 2 blijft te allen tijde gemaximeerd tot zevenenvijftig (57).
- c. Geen afnameverplichting Parkeerabonnement; verhuurmogelijkheid aan derden van vrije Parkeerabonnementen
De Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2 zijn niet verplicht een Parkeerabonnement aan te gaan met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant.
- d.1. Indien de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2 niet het maximaal aantal Parkeerabonnementen als bedoeld in sub a wenst af te nemen is de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zonder



toestemming van de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2 gerechtigd het aantal vrije Parkeerabonnementen aan te bieden aan derden (waaronder tevens begrepen de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 1, de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3 en de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 4), zulks onder al zodanige bedingen en voorwaarden als tussen de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant en die derde(n) zullen worden overeengekomen.

De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zal, indien er sprake is van interesse voor meer dan het op basis van dit sub d.1. aantal vrije Parkeerabonnementen, een wachtlijst opstellen en de (betreffende) geïnteresseerden voor het op basis van dit sub d.1. aantal vrije Parkeerabonnementen schriftelijk informeren met wie een Parkeerabonnement kan worden aangegaan, waarbij als uitgangspunt het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" zal gelden.

- d.2. *Indien de Parkeerabonnement Gerechtigde van een Woning Blok 2 waar geen Parkeerabonnement aan gekoppeld is op grond van het bepaalde in sub d.1. op enig moment alsnog een Parkeerabonnement gekoppeld wenst te hebben aan de betreffende Woning Blok 2, dan kan de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 2 alsnog een Parkeerabonnement koppelen aan de betreffende Woning Blok 2. De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, zal alsdan op eerste schriftelijk verzoek van de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 2 binnen één (1) maand na ontvangst van het in de vorige zin bedoelde schriftelijk verzoek, een Parkeerabonnement dat op grond van het bepaalde in sub d.1. beschikbaar gesteld is aan (een) derde(n) beschikbaar stellen aan de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 2.*

Ter voorkoming van misverstanden: het op basis van de Parkeerregeling totaal beschikbare aantal Parkeerabonnementen voor de Woningen Blok 2 blijft te allen tijde gemaximeerd tot zeventenvijftig (57).

- e. *Koppeling Parkeerabonnement bij vervreemding Woningen Blok 2*
*Indien de gerechtigde tot de Woningen Blok 2 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) Blok 2 (ter voorkoming van misverstanden: niet zijnde alle Woningen Blok 2), waarbij de koper deze Woning(en) Blok 2 zelf gaat bewonen of verhuren, kan de gerechtigde die overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) Blok 2, één (1) Parkeerabonnement koppelen aan één (1) Woning Blok 2 (dus per Woning Blok 2 één (1) Parkeerabonnement). In dat geval moet de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, dit Parkeerabonnement voor onbepaalde tijd beschikbaar (blijven) stellen tegen de in lid 6 vermelde huurprijs aan de betreffende koper/Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 2.
Dit houdt derhalve in dat deze betreffende koper/Parkeerabonnement Gerechtigde de mogelijkheid krijgt om met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, een Parkeerabonnement aan te gaan.
Het op basis van de Parkeerregeling totaal aantal beschikbare Parkeerabonnementen voor de Parkeerabonnement Gerechtigde van de overgebleven Woningen Blok 2 neemt dan telkens af met één (1).*
- f. *Indien de gerechtigde tot de Woningen Blok 2 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) overgaat tot vervreemding van één (1) of meer*



- Woning(en) Blok 2 (ter voorkoming van misverstanden: niet zijnde alle Woningen Blok 2) zonder dat aan de betreffende Woning Blok 2 één (1) Parkeerabonnement gekoppeld wordt, geldt dat de koper van de betreffende Woning Blok 2 geen aanspraak kan maken op (een Parkeerabonnement op basis van) de Parkeerregeling.*
- g. *De gerechtigde tot de Woningen Blok 2 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel), met uitzondering van de gerechtigde tot een Woning Blok 2 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) waaraan op grond van sub f geen Parkeerabonnement is gekoppeld, is verplicht de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, steeds tijdig schriftelijk op de hoogte te stellen van de vervreemding van één of meerdere Woningen Blok 2.*
6. Prijzen Parkeerabonnementen
- a. *De hoogte van de huurprijs op basis waarvan de in lid 5 van dit artikel vermelde Zwerfplekken worden verhuurd (respectievelijk Parkeerabonnementen worden aangegaan) is vastgesteld op eenhonderdvijftig euro (€ 150,00) (inclusief omzetbelasting) per maand (prijspeil tweeduizend vierentwintig (2024)) per Zwerfplek (respectievelijk Parkeerabonnement), waarbij geldt dat de in dit sub a genoemde huurprijs geldt voor een periode van vijf (5) jaar ingaande op de datum waarop én alle Woningen Blok 2 zijn opgeleverd én de Parkeergarage beschikbaar is. De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, is na verloop van voornoemde periode van vijf (5) jaar gerechtigd geheel zelfstandig een marktconforme huurprijs vast te stellen op basis waarvan de in lid 5 van dit artikel vermelde Zwerfplekken worden verhuurd (respectievelijk Parkeerabonnementen worden aangegaan).*
- b. *De Parkeerabonnement Gerechtigden zijn geen servicekosten verschuldigd aan de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant.*
- c. *De in sub a genoemde huurprijs zal jaarlijks per één januari worden geïndexeerd met een percentage gelijk aan het consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (2015=100) zoals dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is gepubliceerd. Indien het CBS bekendmaking van het in de vorige zin genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, dan zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.*
7. Overige bepalingen
- Wat betreft de in dit Artikel 2 omschreven rechten tot het gebruik van een Zwerfplek uit hoofde van een te sluiten Parkeerabonnement geldt dat:*
- a. *deze ook gelden voor de opvolgende gerechtigde tot de Woningen Blok 2, dan wel indien en voorzover de Woningen Blok 2 verhuurd worden: diens huurders.*
- b. *indien de Parkeergarage aan (een) derde(n) wordt vervreemd (dan wel bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op het geheel van de Parkeergarage) en er op dat moment uit hoofde van dit Artikel 2 Parkeerabonnementen zijn gesloten met de Gerechtigde Parkeergarage, is de Gerechtigde Parkeergarage gerechtigd en verplicht de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnementen over te dragen aan opvolgende gerechtigde(n) van de Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek. Indien een deel van de Parkeergarage aan (een) derde(n) wordt vervreemd (dan wel bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op gedeelten van*



de Parkeergarage) en er op dat moment uit hoofde van dit Artikel 2 Parkeerabonnementen zijn gesloten met de Gerechtigde Parkeergarage, is de Gerechtigde Parkeergarage gerechtigd en verplicht de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnementen over te dragen aan opvolgende gerechtigde(n) van de Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.

Voormelde verplichtingen tot contractsovernameing gelden niet indien de Gerechtigde Parkeergarage de Parkeerabonnementen op grond van het hierna sub 8 bepaalde aan de Exploitant heeft overgedragen.

Indien en voor zover, op welke wijze dan ook, er één of meer gerechtigden zijn tot de Parkeergarage en er vindt geen contractsovernameing van de Parkeerabonnementen plaats in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek als voormeld in dit sub b, zijn ieder van de Gerechtigden Parkeergarage hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de Parkeerregeling en het Parkeerabonnement.

- c. de Parkeerregeling door de (opvolgende) Gerechtigde(n) van de Parkeergarage niet opzegbaar is of anderszins (eenzijdig) te beëindigen is.
 - d. De rechten tot het gebruik van een Zwerfplekken uit hoofde van een te sluiten Parkeerabonnement zijn onderhevig aan de bepalingen opgenomen in de Stallingsovereenkomst.
 - e. de Parkeerregeling gaat in op de datum waarop én alle Woningen Blok 2 zijn opgeleverd én de Parkeergarage beschikbaar is en geldt voor onbepaalde termijn, zij het totdat de Parkeergarage, zonder dat dit de Gerechtigde Parkeergarage of de Exploitant kan worden toegerekend, niet langer als Parkeergarage gebruikt kan of mag worden.
8. Nakoming; contractsovernameing
BHO is, in diens hoedanigheid van Gerechtigde Parkeergarage, jegens Koper, in diens hoedanigheid van Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2, verplicht om het in dit Artikel 2 bepaalde (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Parkeerregeling) na te komen. Indien de Parkeergarage wordt verhuurd aan de Exploitant, is de Gerechtigde Parkeergarage verplicht het in dit Artikel 2 bepaalde eveneens aan de Exploitant van de Parkeergarage op te leggen en de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnementen over te dragen aan de Exploitant in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek. Indien de overeenkomst tussen de Gerechtigde Parkeergarage en de Exploitant wordt beëindigd, zijn de Exploitant en de Gerechtigde Parkeergarage verplicht de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnementen terug over te dragen aan de Gerechtigde Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.
9. Kwalitatieve verplichting
BHO en Koper komen hierbij een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, welke verplichting geldt ten laste van de Gerechtigde Parkeergarage en de Parkeergarage en ten behoeve van de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2 en welke kwalitatieve verplichting inhoudt dat de Gerechtigde Parkeergarage de in dit Artikel 2 vermelde afspraken ten aanzien van de Parkeergarage dient te dulden. Voormelde kwalitatieve verplichting zal over gaan op degene die de Parkeergarage geheel of gedeeltelijk verkrijgt, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelte van) de Parkeergarage een recht van gebruik zullen verkrijgen.
10. Kettingbeding



BHO is, in diens hoedanigheid van Gerechtigde Parkeergarage, jegens Koper, in diens hoedanigheid van Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2, verplicht om het hiervoor in Artikel 2 bepaalde (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Parkeerregeling) bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Parkeergarage aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Indien BHO tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) voor iedere overtreding, ongeacht het recht om nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Dit houdt in dat voormelde boete telkens per Woning Blok 2 waar een overtreding is geconstateerd verschuldigd is.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar nadat de overtreding aan de betreffende Parkeerabonnement Gerechtigde van de Woningen Blok 2 bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Indien een rechthebbende tot de Parkeergarage de Parkeergarage heeft vervreemd met inachtneming van dit artikel dan is die rechthebbende jegens de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2 bevrijd van en gekweten voor het hiervoor in Artikel 2 bepaalde (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Parkeerregeling) en de in dit artikel vermelde verplichtingen die betrekking hebben op de periode na de vervreemding.

11. Kwalitatieve rechten

Partijen gaan ervan uit dat de in dit artikel vermelde rechten kwalificeren als kwalitatieve rechten. Voor het geval dat voor (een deel van) de in dit artikel vermelde rechten niet het geval zal zijn, zullen de in dit artikel vermelde rechten door de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woningen Blok 2 alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op de Woningen Blok 2 in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging aan de opvolgend gerechtigde worden overgedragen.

12. *Onder vervreemden wordt in de Parkeerregeling verstaan:*

- a. *verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);*
- b. *levering of overdracht;*
- c. *huurkoop;*
- d. *vestigen van een zakelijk recht, met uitzondering van een hypotheekrecht of een erfdienstbaarheid;*
- e. *splitsen of splitsen in appartementsrechten;*
- f. *het aangaan van kwalitatieve verplichtingen;*
- g. *opheffen van enige onverdeeldheid, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;*
- h. *het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij een verplichting ontstaat tot vervreemden in de zin van de Parkeerregeling;*
- i. *overgang onder algemene titel."*

9. *de akte van levering, vestiging erfdienstbaarheden, vastlegging kwalitatieve verplichting en kettingbeding (Project Binck City Park Fase 1 te Den Haag, Blok 3) op , twintig april tweeduizend tweeëntwintig (20-04-2022) verleden voor mr. J.P.*



Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig (21-04-2022) in deel 84067 nummer 165, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

1. Abonnements Parkeergarage

Te dezen wordt verwezen naar de Koopovereenkomst waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

“4.3.e Parkeren

*4.3.e.1 Verkoper draagt ervoor zorg en garandeert dat in de parkeergarage die onderdeel is van het TotaalProject (**Parkeergarage**) er **36 parkeerplaatsen** voor (huurders van) Koper voor onbepaalde duur beschikbaar zijn. Ten aanzien van deze 36 parkeerplaatsen geldt het volgende:*

- *Het betreft een parkeerrecht voor Koper (en haar rechtsopvolgers) voor 36 parkeerplaatsen voor onbepaalde duur dat Verkoper doorlegt aan de opvolgend eigenaar van de Parkeergarage middels een kwalitatieve verplichting gecombineerd met een kettingbeding (met boete) in de akte van levering aan de Parkeergarage exploitant. Verkoper is deze boete verschuldigd aan Koper indien Verkoper de kwalitatieve verplichting met kettingbeding niet zou vervatten in de akte van levering terzake de Parkeergarage tussen Verkoper en de koper van de Parkeergarage.*
- *Verkoper draagt zorg dat bij Turnkey-oplevering van het Project, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de Sloop & Turnkey-realisatie overeenkomst, 36 parkeerplekken kunnen worden gehuurd van de exploitant van de Parkeergarage door huurders van Koper of door Koper.*
- *Indien de huurders van Koper of Koper bij de Turnkey-oplevering of tijdens de exploitatiefase voor een bepaalde duur afzien van het huren van (een deel van) de parkeerplaatsen, kan de exploitant deze verhuren aan een ander.*
- *Als huurders van Koper of Koper op enig moment wel weer gebruik willen maken van dit parkeerrecht, dan zijn de huurders van Koper, Koper de eerst gegadigden van vrijkomende plekken.*
- *De parkeerplaatsen hebben een huur van € 185,- (een honderd vijf en tachtig EURO) inclusief BTW (prijsspeil 2021, jaarlijks te indexeren met CPI Alle Huishoudens + (maximaal) 2%) per maand per parkeerplaats voor de duur van 5 jaar na de Turnkey-oplevering van het Project.*
- *De parkeerplaatsen betreffen zwerfplekken.*
- *De (door Koper althans diens huurders gehuurde) parkeerplaatsen zijn 24/7 bereikbaar.*
- *Overige gebruikelijke stallingsvoorwaarden zullen van toepassing zijn op de huur/verhuur van de parkeerplaatsen.”*

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 4.3.e. van de Koopovereenkomst verklaren Verkoper, BHO en Koper als volgt, en komen BHO en Koper, voor zover van toepassing en in afwijking van het bepaalde in artikel 4.3.e. van de Koopovereenkomst, het volgende overeen:

Parkeerregeling

Artikel 1. Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1. **BHO:**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Binckhorsthof ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70549389;



2. **de Exploitant:**
de partij die op enig moment zorg draagt voor de exploitatie van de Parkeergarage, niet zijnde de Gerechtigde Parkeergarage;
3. **de Gerechtigde Parkeergarage:**
de gerechtigde tot de Parkeergarage en zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel;
4. **een Parkeerabonnement:**
een parkeerabonnement dat recht geeft op het niet exclusieve gebruik van een (1) Zwerfplek, welk Parkeerabonnement voor onbepaalde tijd geldt en onder de verdere voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de Stallingsovereenkomst;
5. **de Stallingsovereenkomst:**
een tussen een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voorzover een Woning Blok 3 verhuurd wordt: diens huurder(s), en de Exploitant te sluiten overeenkomst, bevattende onder meer de gebruiksinstructies en de algemene (gebruiks)voorwaarden voor de toegangspas alsmede de algemene (gebruiks)voorwaarden van de Parkeergarage;
6. **de Parkeerabonnement Gerechtigden:**
de gerechtigden tot de Woningen Blok 3 en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Woning Blok 3 en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Woning Blok 3, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
7. **de Parkeergarage:**
de in het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde parkeergarage met tweehonderdtweeëndertig (232) parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2187-A index 3;
8. **de Parkeerregeling:**
de regeling inhoudende dat een nader bepaald aantal Parkeerabonnementen van het totaal van eenhonderdzesentachtig (186) Parkeerabonnementen, zoals hierna uitgewerkt in Artikel 2 lid 4 tot en met 8, vierentwintig (24) uur per dag en zeven (7) dagen per week toegankelijk en beschikbaar moet zijn voor een Parkeerabonnement Gerechtigde of diens huurder(s);
9. **de BCP-woninggroep:**
 - a. *de Woningen Blok 1;*
 - b. *de Woningen Blok 2;*
 - c. *de Woningen Blok 3;*
 - d. *de Woningen Blok 4;*
10. **de Woningen Blok 1:**
de in Blok 1 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde driehonderddertien (313) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2189-A index 1, welk appartementsrecht zal worden betrokken in een (onder)splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;
11. **de Woningen Blok 2:**
de in Blok 2 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde eenhonderdachtennegentig (198) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2187-A index 2, welk appartementsrecht zal worden betrokken in een (onder)splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;



12. **de Woningen Blok 3:**
de in Blok 3 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde tweehonderdzesennegentig (296) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2192-A indices 1 en 2, welke appartementsrecht ieder zullen worden betrokken in een (onder)splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;
13. **de Woningen Blok 4:**
de in Blok 4 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde negenentachtig (89) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2187-A index 1, welk appartementsrecht zal worden betrokken in een (onder)splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;
14. **Zwerfplek:**
een parkeerplaats bestemd voor een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voor zover een Woning Blok 3 verhuurd wordt: diens huurder(s), zonder vaste locatie in de Parkeergarage en derhalve geen recht geeft op een specifieke parkeerplaats in de Parkeergarage, die vierentwintig uur per dag en zeven dag per week voor een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voor zover een Woning Blok 3 verhuurd wordt: diens huurders, toegankelijk en te gebruiken is.

De in Artikel 1 vermelde definities en omschrijvingen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2. De regeling inzake de Parkeerabonnementen

Algemeen

1. Diverse eigenaren in het plangebied Binck City Park Fase 1 te Den Haag (zijnde de Parkeerabonnement Gerechtigden) kunnen ten behoeve van zichzelf of hun huurders aanspraak maken op een Parkeerabonnement voor de Parkeergarage.
2. BHO is thans rechthebbende tot de Parkeergarage en is in die hoedanigheid jegens Parkeerabonnement Gerechtigden verplicht om in diens hoedanigheid van de Gerechtigde Parkeergarage de in dit Artikel 2 opgenomen regeling met betrekking tot de Parkeerabonnementen na te komen ten behoeve van de Parkeerabonnement Gerechtigden of hun huurders, zulks met inachtneming van het hierna bepaalde.
3. Het aantal beschikbare Parkeerabonnementen voor de BCP-woninggroep bedraagt eenhonderdzesentachtig (186), onderverdeeld als volgt:
 - (i) Voor de Woningen Blok 1 zijn maximaal vijfenzeventig (75) Parkeerabonnementen beschikbaar;
 - (ii) Voor de Woningen Blok 2 zijn maximaal zevenenvijftig (57) Parkeerabonnementen beschikbaar;
 - (iii) Voor de Woningen Blok 3 zijn maximaal zesendertig (36) Parkeerabonnementen beschikbaar; en
 - (iv) Voor de Woningen Blok 4 zijn maximaal achttien (18) Parkeerabonnementen beschikbaar.

Voor wat betreft deelautoparkeren zijn (maximaal) zesenvoertig (46) Zwerfplekken in de Parkeergarage beschikbaar.

Totaal Parkeerabonnementen

4. In totaal zijn er eenhonderdzesentachtig (186) Parkeerabonnementen beschikbaar voor de BCP-woninggroep.

Woningen Blok 3

5. a. Beschikbare Parkeerabonnementen Woningen Blok 3
Voor de Woningen Blok 3 houdt de Parkeerregeling in dat de Gerechtigde



Parkeergarage, dan wel de Exploitant zesendertig (36) Parkeerabonnementen voor onbepaalde tijd beschikbaar moet stellen aan de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3, dan wel indien en voorzover (een deel van) de Woningen Blok 3 verhuurd worden: diens huurders, ongeacht of deze zesendertig (36) Parkeerabonnementen worden afgenomen, zulks met inachtneming van het hierna bepaalde in sub b tot en met sub g. Het in de Parkeerregeling vermelde "beschikbaar stellen" houdt in dat zesendertig (36) Parkeerabonnement Gerechtigden gerechtigd tot de Woningen Blok 3, dan wel diens huurders, de mogelijkheid krijgen om te allen tijde met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant een Parkeerabonnement aan te gaan tegen de in lid 6 van dit Artikel 2 vermelde huurprijs.

Voornoemd recht geldt ongeacht op welke gronden een eerder afgesloten Parkeerabonnement is geëindigd.

b. Verdeling Parkeerabonnementen Woningen Blok 3. WachtlIJst

De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zal, indien er onder de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3 sprake is van interesse voor méér dan het op basis van de Parkeerregeling beschikbare aantal Parkeerabonnementen voor de Woningen Blok 3, een wachtlIJst opstellen en de (betreffende) Parkeerabonnement Gerechtigden tot de Woningen Blok 3 schriftelijk informeren over met welke Parkeerabonnement Gerechtigde tot de Woningen Blok 3 een Parkeerabonnement kan worden aangegaan, waarbij als uitgangspunt het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" geldt.

Indien en voorzover (een deel van) de Woningen Blok 3 verhuurd worden, zal indien er sprake is van interesse voor méér dan het op basis van de Parkeerregeling beschikbare aantal Parkeerabonnementen voor de Woningen Blok 3, de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, een wachtlIJst opstellen en de (betreffende) Parkeerabonnement Gerechtigden tot de Woningen Blok 3 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) schriftelijk informeren over met welke huurder van de Woningen Blok 3 een Parkeerabonnement kan worden aangegaan, waarbij als uitgangspunt het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" zal gelden.

De Gerechtigde Parkeergarage dan wel de Exploitant, is steeds gerechtigd van een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel diens huurder, afdoende bewijs te vorderen dat hij/zij woonachtig is een van de Woningen Blok 3 (door overlegging van een eigendomsbewijs, huurovereenkomst of anderszins).

Ter voorkoming van misverstanden: het op basis van de Parkeerregeling totaal beschikbare aantal Parkeerabonnementen voor de Woningen Blok 3 blijft te allen tijde gemaximeerd tot zesendertig (36).

c. Geen afnameverplichting Parkeerabonnement; verhuurmogelijkheid aan derden van vrije Parkeerabonnementen

De Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3 zijn niet verplicht een Parkeerabonnement aan te gaan met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant.

d.1. Indien de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3 niet het maximaal aantal Parkeerabonnementen als bedoeld in sub a wenst af te nemen is de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zonder toestemming van de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3 gerechtigd het aantal vrije Parkeerabonnementen aan te bieden aan derden (waaronder tevens begrepen de Parkeerabonnement Gerechtigden van de



Woningen Blok 1, de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 2 en de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 4), zulks onder al zodanige bedingen en voorwaarden als tussen de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant en die derde(n) zullen worden overeengekomen.

De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zal, indien er sprake is van interesse voor meer dan het op basis van dit sub d.1. aantal vrije Parkeerabonnementen, een wachtlijst opstellen en de (betreffende) geïnteresseerden voor het op basis van dit sub d.1. aantal vrije Parkeerabonnementen schriftelijk informeren met wie een Parkeerabonnement kan worden aangegaan, waarbij als uitgangspunt het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" zal gelden.

- d.2. Indien de Parkeerabonnement Gerechtigde van een Woning Blok 3 waar geen Parkeerabonnement aan gekoppeld is op grond van het bepaalde in sub d.1. op enig moment alsnog een Parkeerabonnement gekoppeld wenst te hebben aan de betreffende Woning Blok 3, dan kan de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 3 alsnog een Parkeerabonnement koppelen aan de betreffende Woning Blok 3. De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, zal alsdan op eerste schriftelijk verzoek van de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 3 binnen één (1) maand na ontvangst van het in de vorige zin bedoelde schriftelijk verzoek, een Parkeerabonnement dat op grond van het bepaalde in sub d.1. beschikbaar gesteld is aan (een) derde(n) beschikbaar stellen aan de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 3.

Ter voorkoming van misverstanden: het op basis van de Parkeerregeling totaal beschikbare aantal Parkeerabonnementen voor de Woningen Blok 3 blijft te allen tijde gemaximeerd tot zesendertig (36).

- e. Koppeling Parkeerabonnement bij vervreemding Woningen Blok 3
Indien de gerechtigde tot de Woningen Blok 3 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) Blok 3 (ter voorkoming van misverstanden: niet zijnde alle Woningen Blok 3), waarbij de koper deze Woning(en) Blok 3 zelf gaat bewonen of verhuren, kan de gerechtigde die overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) Blok 3, één (1) Parkeerabonnement koppelen aan één (1) Woning Blok 3 (dus per Woning Blok 3 één (1) Parkeerabonnement). In dat geval moet de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, dit Parkeerabonnement voor onbepaalde tijd beschikbaar (blijven) stellen tegen de in lid 6 vermelde huurprijs aan de betreffende koper/Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 3.
Dit houdt derhalve in dat deze betreffende koper/Parkeerabonnement Gerechtigde de mogelijkheid krijgt om met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, een Parkeerabonnement aan te gaan.
Het op basis van de Parkeerregeling totaal aantal beschikbare Parkeerabonnementen voor de Parkeerabonnement Gerechtigde van de overgebleven Woningen Blok 3 neemt dan telkens af met één (1).
- f. Indien de gerechtigde tot de Woningen Blok 3 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) Blok 3 (ter voorkoming van misverstanden: niet zijnde alle Woningen Blok 3) zonder dat aan de betreffende Woning Blok 3 één (1) Parkeerabonnement gekoppeld wordt, geldt dat de koper van de betreffende



- Woning Blok 3 geen aanspraak kan maken op (een Parkeerabonnement op basis van) de Parkeerregeling.*
- g. *De gerechtigde tot de Woningen Blok 3 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel), met uitzondering van de gerechtigde tot een Woning Blok 3 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) waaraan op grond van sub f geen Parkeerabonnement is gekoppeld, is verplicht de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, steeds tijdig schriftelijk op de hoogte te stellen van de vervreemding van één of meerdere Woningen Blok 3.*
6. *Prijzen Parkeerabonnementen*
- a. *De hoogte van de huurprijs op basis waarvan de in lid 5 van dit artikel vermelde Zwerfplekken worden verhuurd (respectievelijk Parkeerabonnementen worden aangegaan) is vastgesteld op eenhonderdvijfentachtig euro (€ 185,00) (inclusief omzetbelasting) per maand (prijspeil tweeduizend eenentwintig (2021)) per Zwerfplek (respectievelijk Parkeerabonnement), waarbij geldt dat de in dit sub a genoemde huurprijs geldt voor een periode van vijf (5) jaar ingaande op de datum waarop én alle Woningen Blok 3 zijn opgeleverd én de Parkeergarage beschikbaar is. De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, is na verloop van voornoemde periode van vijf (5) jaar gerechtigd geheel zelfstandig een marktconforme huurprijs vast te stellen op basis waarvan de in lid 5 van dit artikel vermelde Zwerfplekken worden verhuurd (respectievelijk Parkeerabonnementen worden aangegaan).*
- b. *De Parkeerabonnement Gerechtigden zijn geen servicekosten verschuldigd aan de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant.*
- c. *De in sub a genoemde huurprijs zal jaarlijks per één januari worden geïndexeerd met een percentage gelijk aan het consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (2015=100) zoals dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is gepubliceerd, te vermeerderen met maximaal twee procent (2%). Indien het CBS bekendmaking van het in de vorige zin genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, dan zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.*
7. *Overige bepalingen*
- Wat betreft de in dit Artikel 2 omschreven rechten tot het gebruik van een Zwerfplek uit hoofde van een te sluiten Parkeerabonnement geldt dat:*
- a. *deze ook gelden voor de opvolgende gerechtigde tot de Woningen Blok 3, dan wel indien en voorzover de Woningen Blok 3 verhuurd worden: diens huurders.*
- b. *indien de Parkeergarage aan (een) derde(n) wordt vervreemd (dan wel bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op het geheel van de Parkeergarage) en er op dat moment uit hoofde van dit Artikel 2 Parkeerabonnementen zijn gesloten met de Gerechtigde Parkeergarage, is de Gerechtigde Parkeergarage gerechtigd en verplicht de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnementen over te dragen aan opvolgende gerechtigde(n) van de Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.*
- Indien een deel van de Parkeergarage aan (een) derde(n) wordt vervreemd (dan wel bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op gedeelten van de Parkeergarage) en er op dat moment uit hoofde van dit Artikel 2 Parkeerabonnementen zijn gesloten met de Gerechtigde Parkeergarage, is de Gerechtigde Parkeergarage gerechtigd en verplicht de rechtsverhouding uit*



hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnementen over te dragen aan opvolgende gerechtigde(n) van de Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.

Voormelde verplichtingen tot contractsovernameing gelden niet indien de Gerechtigde Parkeergarage de Parkeerabonnementen op grond van het hierna sub 8 bepaalde aan de Exploitant heeft overgedragen.

Indien en voor zover, op welke wijze dan ook, er één of meer gerechtigden zijn tot de Parkeergarage en er vindt geen contractsovernameing van de Parkeerabonnementen plaats in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek als voormeld in dit sub b, zijn ieder van de Gerechtigden Parkeergarage hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de Parkeerregeling en het Parkeerabonnement.

- c. *de Parkeerregeling door de (opvolgende) Gerechtigde(n) van de Parkeergarage niet opzegbaar is of anderszins (eenzijdig) te beëindigen is.*
 - d. *De rechten tot het gebruik van een Zwerfplekken uit hoofde van een te sluiten Parkeerabonnement zijn onderhevig aan de bepalingen opgenomen in de Stallingsovereenkomst.*
 - e. *de Parkeerregeling gaat in op de datum waarop én alle Woningen Blok 3 zijn opgeleverd én de Parkeergarage beschikbaar is en geldt voor onbepaalde termijn, zij het totdat de Parkeergarage, zonder dat dit de Gerechtigde Parkeergarage of de Exploitant kan worden toegerekend, niet langer als Parkeergarage gebruikt kan of mag worden.*
8. *Nakoming; contractsovernameing*
BHO is, in diens hoedanigheid van de Gerechtigde Parkeergarage, jegens Koper, in diens hoedanigheid van Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3, verplicht om het in dit Artikel 2 bepaalde (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Parkeerregeling) na te komen. Indien de Parkeergarage wordt verhuurd aan de Exploitant, is de Gerechtigde Parkeergarage verplicht het in dit Artikel 2 bepaalde eveneens aan de Exploitant van de Parkeergarage op te leggen en de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnementen over te dragen aan de Exploitant in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek. Indien de overeenkomst tussen de Gerechtigde Parkeergarage en de Exploitant wordt beëindigd, zijn de Exploitant en de Gerechtigde Parkeergarage verplicht de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnementen terug over te dragen aan de Gerechtigde Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.
9. *Kwalitatieve verplichting*
BHO en Koper komen hierbij een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, welke verplichting geldt ten laste van de Gerechtigde Parkeergarage en de Parkeergarage en ten behoeve van de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3 en welke kwalitatieve verplichting inhoudt dat de Gerechtigde Parkeergarage de in dit Artikel 2 vermelde afspraken ten aanzien van de Parkeergarage dient te dulden. Voormelde kwalitatieve verplichting zal over gaan op degene die de Parkeergarage geheel of gedeeltelijk verkrijgt, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelte van) de Parkeergarage een recht van gebruik zullen verkrijgen.
10. *Kettingbeding*
BHO is, in hoedanigheid van de Gerechtigde Parkeergarage jegens Koper, in diens hoedanigheid van Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3, verplicht om het hiervoor in Artikel 2 bepaalde (waaronder uitdrukkelijk begrepen de



Parkeerregeling) bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Parkeergarage aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) voor iedere overtreding, ongeacht het recht om nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Dit houdt in dat voormelde boete telkens per Woning Blok 3 waar een overtreding is geconstateerd verschuldigd is.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar nadat de overtreding aan de betreffende Parkeerabonnement Gerechtigde van de Woningen Blok 3 bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Indien een rechthebbende tot de Parkeergarage de Parkeergarage heeft vervreemd met inachtneming van dit artikel dan is die rechthebbende jegens de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3 bevrijd van en gekweten voor het hiervoor in Artikel 2 bepaalde (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Parkeerregeling) en de in dit artikel vermelde verplichtingen die betrekking hebben op de periode na de vervreemding.

11. Kwalitatieve rechten

Partijen gaan ervan uit dat de in dit artikel vermelde rechten kwalificeren als kwalitatieve rechten. Voor het geval dat voor (een deel van) de in dit artikel vermelde rechten niet het geval zal zijn, zullen de in dit artikel vermelde rechten door de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 3, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woningen Blok 3 alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op de Woningen Blok 3 in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging aan de opvolgend gerechtigde worden overgedragen.

12. *Onder vervreemden wordt in de Parkeerregeling verstaan:*

- a. *verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);*
- b. *levering of overdracht;*
- c. *huurkoop;*
- d. *vestigen van een zakelijk recht, met uitzondering van een hypotheekrecht of een erfdienstbaarheid;*
- e. *splitsen of splitsen in appartementsrechten;*
- f. *het aangaan van kwalitatieve verplichtingen;*
- g. *opheffen van enige onverdeeldheid, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;*
- h. *het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij een verplichting ontstaat tot vervreemden in de zin van de Parkeerregeling;*
- i. *overgang onder algemene titel."*

10. *de akte van levering, vestiging erfdienstbaarheden, vastlegging kwalitatieve verplichting en kettingbeding (Project Binck City Park Fase 1 te Den Haag, Blok 4) op negen maart tweeduizend tweeëntwintig (09-03-2022) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op tien maart tweeduizend tweeëntwintig (10-03-2022) in deel 83806 nummer 3, waarin onder*



meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

I. Abonnementen Parkeergarage

Te dezen wordt verwezen naar de Koopovereenkomst waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

4.3.e Parkeren

*Verkoper draagt ervoor zorg en garandeert dat in de Parkeergarage die onderdeel is van het TotaalProject er **18 parkeerplaatsen** (op basis van 0,2 parkeerplaats per woning) voor (huurders van) Koper voor onbepaalde duur beschikbaar zijn.*

Het betreft een parkeerrecht voor 18 parkeerplaatsen voor onbepaalde duur dat Verkoper doorlegt aan de exploitant van de Parkeergarage.

Hiermee garandeert Verkoper aan Koper dat bij Oplevering van het Project 18 parkeerplekken kunnen worden gehuurd van de exploitant door huurders van Koper of door Koper.

Indien de huurders van Koper of Koper bij oplevering of tijdens de exploitatiefase voor een bepaalde duur afzien van het huren van (een deel van) de parkeerplaatsen, kan de exploitant deze verhuren aan een ander.

Als huurders van Koper of Koper wel weer gebruik willen maken van dit parkeerrecht, dan zijn de huurders van Koper of Koper de eerst gegadigde van vrijkomende plekken. Indien de Koper of huurders van Koper derhalve niet afzien van het huren van de parkeerplaatsen, blijven de parkeerplaatsen steeds beschikbaar voor Koper.

*De parkeerplaatsen hebben een huur van **€ 219,20 inclusief BTW (prijspeil 2021, jaarlijks te indexeren met CPI Alle Huishoudens + (maximaal) 2%)** per maand per parkeerplaats voor de duur van 5 jaar na Oplevering van het Project.*

Voorgaande bepalingen gaan over op rechtsopvolgers van de Parkeergarage.

Koper zal voornoemde 18 parkeerplaatsen afnemen/huren overeenkomstig het voorgaande. De parkeerplaatsen betreffen zwerfplekken."

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 4.3.e van de Koopovereenkomst verklaren Verkoper en Koper als volgt, en komen Verkoper en Koper, voor zover van toepassing en in afwijking van het bepaalde in artikel 4.3.e. van de Koopovereenkomst, het volgende overeen:

Parkeerregeling

Artikel 1. Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1. **de Exploitant:**
de partij die op enig moment zorg draagt voor de exploitatie van de Parkeergarage, niet zijnde de Gerechtigde Parkeergarage;
2. **de Gerechtigde Parkeergarage:**
de gerechtigde tot de Parkeergarage en zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel;
3. **een Parkeerabonnement:**
een parkeerabonnement dat recht geeft op het niet exclusieve gebruik van een (1) Zwerfplek, welk Parkeerabonnement voor onbepaalde tijd geldt en onder de verdere voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de Stallingsovereenkomst;
4. **de Stallingsovereenkomst:**
een tussen een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voorzover een Woning Blok 4 verhuurd wordt: diens huurder(s), en de Exploitant te sluiten overeenkomst, bevattende onder meer de gebruiksinstructies en de algemene (gebruiks)voorwaarden voor de toegangspas alsmede de algemene (gebruiks)voorwaarden van de Parkeergarage;
5. **de Parkeerabonnement Gerechtigden:**



- de gerechtigden tot de Woningen Blok 4 en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Woning Blok 4 en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Woning Blok 4, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
6. **de Parkeergarage:**
de in het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde parkeergarage met tweehonderdtweeëndertig (232) parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2187-A index 3;
 7. **de Parkeerregeling:**
de regeling inhoudende dat een nader bepaald aantal Parkeerabonnementen van het totaal van eenhonderdzesentachtig (186) Parkeerabonnementen, zoals hierna uitgewerkt in Artikel 2 lid 4 tot en met 8, vierentwintig (24) uur per dag en zeven (7) dagen per week toegankelijk en beschikbaar moet zijn voor een Parkeerabonnement Gerechtigde of diens huurder(s);
 8. **de BCP-woninggroep:**
 - a. de Woningen Blok 1;
 - b. de Woningen Blok 2;
 - c. de Woningen Blok 3;
 - d. de Woningen Blok 4;
 9. **de Woningen Blok 1:**
de in Blok 1 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde driehonderddertien (313) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2189-A index 1, welk appartementsrecht zal worden betrokken in een (onder)splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;
 10. **de Woningen Blok 2:**
de in Blok 2 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde eenhonderdachtennegentig (198) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2187-A index 2, welk appartementsrecht zal worden betrokken in een (onder)splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;
 11. **de Woningen Blok 3:**
de in Blok 3 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde tweehonderdzesennegentig (296) appartementen, gelegen op een gedeelte van perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2168, welk perceel zal worden betrokken in een splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;
 12. **de Woningen Blok 4:**
de in Blok 4 van het plangebied Binck City Park fase 1 te Den Haag te realiseren/gerealiseerde negenentachtig (89) appartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2187-A index 1, welk appartementsrecht zal worden betrokken in een (onder)splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek;
 13. **Zwerfplek:**
een parkeerplaats bestemd voor een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voor zover een Woning Blok 4 verhuurd wordt: diens huurder(s), zonder



vaste locatie in de Parkeergarage en derhalve geen recht geeft op een specifieke parkeerplaats in de Parkeergarage, die vierentwintig uur per dag en zeven dag per week voor een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voor zover een Woning Blok 4 verhuurd wordt: diens huurders, toegankelijk en te gebruiken is.

De in Artikel 1 vermelde definities en omschrijvingen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2. De regeling inzake de Parkeerabonnementen

Algemeen

1. Diverse eigenaren in het plangebied Binck City Park Fase 1 te Den Haag (zijnde de Parkeerabonnement Gerechtigden) kunnen ten behoeve van zichzelf of hun huurders aanspraak maken op een Parkeerabonnement voor de Parkeergarage.
2. Verkoper is thans rechthebbende tot de Parkeergarage en is in die hoedanigheid jegens Parkeerabonnement Gerechtigden verplicht om in diens hoedanigheid van de Gerechtigde Parkeergarage de in dit Artikel 2 opgenomen regeling met betrekking tot de Parkeerabonnementen na te komen ten behoeve van de Parkeerabonnement Gerechtigden of hun huurders, zulks met inachtneming van het hierna bepaalde.
3. Het aantal beschikbare Parkeerabonnementen voor de BCP-woninggroep bedraagt eenhonderdzesentachtig (186), onderverdeeld als volgt:
 - (i) Voor de Woningen Blok 1 zijn maximaal vijfenzeventig (75) Parkeerabonnementen beschikbaar;
 - (ii) Voor de Woningen Blok 2 zijn maximaal zevenenvijftig (57) Parkeerabonnementen beschikbaar;
 - (iii) Voor de Woningen Blok 3 zijn maximaal zesentertig (36) Parkeerabonnementen beschikbaar; en
 - (iv) Voor de Woningen Blok 4 zijn maximaal achttien (18) Parkeerabonnementen beschikbaar.

Voor wat betreft deelautoparkeren zijn (maximaal) zesenzeventig (46) Zwerfplekken in de Parkeergarage beschikbaar.

Totaal Parkeerabonnementen

4. In totaal zijn er eenhonderdzesentachtig (186) Parkeerabonnementen beschikbaar voor de BCP-woninggroep.

Woningen Blok 4

5. a. **Beschikbare Parkeerabonnementen Woningen Blok 4**
Voor de Woningen Blok 4 houdt de Parkeerregeling in dat de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant **achttien (18)** Parkeerabonnementen voor onbepaalde tijd beschikbaar moet stellen aan de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 4, dan wel indien en voorzover (een deel van) de Woningen Blok 4 verhuurd worden: diens huurders, ongeacht of deze achttien (18) Parkeerabonnementen worden afgenomen, zulks met inachtneming van het hierna bepaalde in sub b tot en met sub g.
Het in de Parkeerregeling vermelde "beschikbaar stellen" houdt in dat achttien (18) Parkeerabonnement Gerechtigden gerechtigd tot de Woningen Blok 4, dan wel diens huurders, de mogelijkheid krijgen om te allen tijde met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant een Parkeerabonnement aan te gaan tegen de in lid 6 van dit Artikel 2 vermelde huurprijs.
Voornoemd recht geldt ongeacht op welke gronden een eerder afgesloten Parkeerabonnement is geëindigd.
- b. **Verdeling Parkeerabonnementen Woningen Blok 4. Wachtlijst**
De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zal, indien er onder de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 4 sprake is van



interesse voor méér dan het op basis van de Parkeerregeling beschikbare aantal Parkeerabonnements voor de Woningen Blok 4, een wachtlijst opstellen en de (betreffende) Parkeerabonnements Gerechtigden tot de Woningen Blok 4 schriftelijk informeren over met welke Parkeerabonnements Gerechtigde tot de Woningen Blok 4 een Parkeerabonnements kan worden aangegaan, waarbij als uitgangspunt het principe “wie het eerst komt, het eerst maalt” geldt.

Indien en voorzover (een deel van) de Woningen Blok 4 verhuurd worden, zal indien er sprake is van interesse voor méér dan het op basis van de Parkeerregeling beschikbare aantal Parkeerabonnements voor de Woningen Blok 4, de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, een wachtlijst opstellen en de (betreffende) Parkeerabonnements Gerechtigden tot de Woningen Blok 4 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) schriftelijk informeren over met welke huurder van de Woningen Blok 4 een Parkeerabonnements kan worden aangegaan, waarbij als uitgangspunt het principe “wie het eerst komt, het eerst maalt” zal gelden.

De Gerechtigde Parkeergarage dan wel de Exploitant, is steeds gerechtigd van een Parkeerabonnements Gerechtigde, dan wel diens huurder, afdoende bewijs te vorderen dat hij/zij woonachtig is een van de Woningen Blok 4 (door overlegging van een eigendomsbewijs, huurovereenkomst of anderszins).

Ter voorkoming van misverstanden: het op basis van de Parkeerregeling totaal beschikbare aantal Parkeerabonnements voor de Woningen Blok 4 blijft te allen tijde gemaximeerd tot achttien (18).

c. Geen afnameverplichting Parkeerabonnements; verhuurmogelijkheid aan derden van vrije Parkeerabonnements

De Parkeerabonnements Gerechtigden van de Woningen Blok 4 zijn niet verplicht een Parkeerabonnements aan te gaan met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant.

d.1. Indien de Parkeerabonnements Gerechtigden van de Woningen Blok 4 niet het maximaal aantal Parkeerabonnements als bedoeld in sub a wenst af te nemen is de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zonder toestemming van de Parkeerabonnements Gerechtigden van de Woningen Blok 4 gerechtigd het aantal vrije Parkeerabonnements aan te bieden aan derden (waaronder tevens begrepen de Parkeerabonnements Gerechtigden van de Woningen Blok 1, de Parkeerabonnements Gerechtigden van de Woningen Blok 3 en de Parkeerabonnements Gerechtigden van de Woningen Blok 4), zulks onder al zodanige bedingen en voorwaarden als tussen de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant en die derde(n) zullen worden overeengekomen.

De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zal, indien er sprake is van interesse voor meer dan het op basis van dit sub d.1. aantal vrije Parkeerabonnements, een wachtlijst opstellen en de (betreffende) geïnteresseerden voor het op basis van dit sub d.1. aantal vrije Parkeerabonnements schriftelijk informeren met wie een Parkeerabonnements kan worden aangegaan, waarbij als uitgangspunt het principe “wie het eerst komt, het eerst maalt” zal gelden.

d.2. Indien de Parkeerabonnements Gerechtigde van een Woning Blok 4 waar geen Parkeerabonnements aan gekoppeld is op grond van het bepaalde in sub d.1. op enig moment alsnog een Parkeerabonnements gekoppeld wenst te hebben aan de betreffende Woning Blok 4, dan kan de Parkeerabonnements Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 4 alsnog een



Parkeerabonnement koppelen aan de betreffende Woning Blok 4. De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, zal alsdan op eerste schriftelijk verzoek van de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 4 binnen één (1) maand na ontvangst van het in de vorige zin bedoelde schriftelijk verzoek, een Parkeerabonnement dat op grond van het bepaalde in sub d.1. beschikbaar gesteld is aan (een) derde(n) beschikbaar stellen aan de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 4.

Ter voorkoming van misverstanden: het op basis van de Parkeerregeling totaal beschikbare aantal Parkeerabonnementen voor de Woningen Blok 4 blijft te allen tijde gemaximeerd tot achttien (18).

- e. *Koppeling Parkeerabonnement bij vervreemding Woningen Blok 4*
*Indien de gerechtigde tot de Woningen Blok 4 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) Blok 4 (ter voorkoming van misverstanden: niet zijnde alle Woningen Blok 4), waarbij de koper deze Woning(en) Blok 4 zelf gaat bewonen of verhuren, kan de gerechtigde die overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) Blok 4, één (1) Parkeerabonnement koppelen aan één (1) Woning Blok 4 (dus per Woning Blok 4 één (1) Parkeerabonnement). In dat geval moet de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, dit Parkeerabonnement voor onbepaalde tijd beschikbaar (blijven) stellen tegen de in lid 6 vermelde huurprijs aan de betreffende koper/Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning Blok 4.
Dit houdt derhalve in dat deze betreffende koper/Parkeerabonnement Gerechtigde de mogelijkheid krijgt om met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, een Parkeerabonnement aan te gaan.
Het op basis van de Parkeerregeling totaal aantal beschikbare Parkeerabonnementen voor de Parkeerabonnement Gerechtigde van de overgebleven Woningen Blok 4 neemt dan telkens af met één (1).*
- f. *Indien de gerechtigde tot de Woningen Blok 4 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) Blok 4 (ter voorkoming van misverstanden: niet zijnde alle Woningen Blok 4) zonder dat aan de betreffende Woning Blok 4 één (1) Parkeerabonnement gekoppeld wordt, geldt dat de koper van de betreffende Woning Blok 4 geen aanspraak kan maken op (een Parkeerabonnement op basis van) de Parkeerregeling.*
- g. *De gerechtigde tot de Woningen Blok 4 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel), met uitzondering van de gerechtigde tot een Woning Blok 4 (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) waaraan op grond van sub f geen Parkeerabonnement is gekoppeld, is verplicht de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, steeds tijdig schriftelijk op de hoogte te stellen van de vervreemding van één of meerdere Woningen Blok 4.*
6. *Prijzen Parkeerabonnementen*
- a. *De hoogte van de huurprijs op basis waarvan de in lid 5 van dit artikel vermelde Zwerfplekken worden verhuurd (respectievelijk Parkeerabonnementen worden aangegaan) is vastgesteld op tweehonderdnegentien euro en twintig cent (€ 219,20) (inclusief omzetbelasting) per maand (prijspeil tweeduizend eenentwintig (2021)) per Zwerfplek (respectievelijk Parkeerabonnement), waarbij geldt dat de in dit sub a genoemde huurprijs geldt voor een periode van vijf (5) jaar ingaande op de*



datum waarop én alle Woningen Blok 4 zijn opgeleverd én de Parkeergarage beschikbaar is.

De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, is na verloop van voornoemde periode van vijf (5) jaar gerechtigd geheel zelfstandig een marktconforme huurprijs vast te stellen op basis waarvan de in lid 5 van dit artikel vermelde Zwerfplekken worden verhuurd (respectievelijk Parkeerabonnements worden aangegaan).

- b. De Parkeerabonnements Gerechtigden zijn geen servicekosten verschuldigd aan de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant.*
- c. De in sub a genoemde huurprijs zal jaarlijks per één januari worden geïndexeerd met een percentage gelijk aan het consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (2015=100) zoals dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is gepubliceerd, te vermeerderen met maximaal twee procent (2%).*

Indien het CBS bekendmaking van het in de vorige zin genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, dan zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

7. Overige bepalingen

Wat betreft de in dit Artikel 2 omschreven rechten tot het gebruik van een Zwerfplek uit hoofde van een te sluiten Parkeerabonnement geldt dat:

- a. deze ook gelden voor de opvolgende gerechtigde tot de Woningen Blok 4, dan wel indien en voorzover de Woningen Blok 4 verhuurd worden: diens huurders.*
- b. indien de Parkeergarage aan (een) derde(n) wordt vervreemd (dan wel bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op het geheel van de Parkeergarage) en er op dat moment uit hoofde van dit Artikel 2 Parkeerabonnements zijn gesloten met de Gerechtigde Parkeergarage, is de Gerechtigde Parkeergarage gerechtigd en verplicht de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnements over te dragen aan opvolgende gerechtigde(n) van de Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.*

Indien een deel van de Parkeergarage aan (een) derde(n) wordt vervreemd (dan wel bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op gedeelten van de Parkeergarage) en er op dat moment uit hoofde van dit Artikel 2 Parkeerabonnements zijn gesloten met de Gerechtigde Parkeergarage, is de Gerechtigde Parkeergarage gerechtigd en verplicht de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnements over te dragen aan opvolgende gerechtigde(n) van de Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.

Voormelde verplichtingen tot contractsovername gelden niet indien de Gerechtigde Parkeergarage de Parkeerabonnements op grond van het hierna sub 8 bepaalde aan de Exploitant heeft overgedragen.

Indien en voor zover, op welke wijze dan ook, er één of meer gerechtigden zijn tot de Parkeergarage en er vindt geen contractsovername van de Parkeerabonnements plaats in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek als voormeld in dit sub b, zijn ieder van de Gerechtigden Parkeergarage hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de Parkeerregeling en het Parkeerabonnement.

- c. de Parkeerregeling door de (opvolgende) Gerechtigde(n) van de Parkeergarage niet opzegbaar is of anderszins (eenzijdig) te beëindigen is.*
- d. De rechten tot het gebruik van een Zwerfplekken uit hoofde van een te sluiten*



Parkeerabonnement zijn onderhevig aan de bepalingen opgenomen in de Stallingsovereenkomst.

- e. *de Parkeerregeling gaat in op de datum waarop én alle Woningen Blok 4 zijn opgeleverd én de Parkeergarage beschikbaar is en geldt voor onbepaalde termijn, zij het totdat de Parkeergarage, zonder dat dit de Gerechtigde Parkeergarage of de Exploitant kan worden toegerekend, niet langer als Parkeergarage gebruikt kan of mag worden.*
8. *Nakoming; contractsoverneming*
Verkoper is, in diens hoedanigheid van Gerechtigde Parkeergarage, jegens Koper, in diens hoedanigheid van Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 4, verplicht om het in dit Artikel 2 bepaalde (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Parkeerregeling) na te komen. Indien de Parkeergarage wordt verhuurd aan de Exploitant, is de Gerechtigde Parkeergarage verplicht het in dit Artikel 2 bepaalde eveneens aan de Exploitant van de Parkeergarage op te leggen en de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnementen over te dragen aan de Exploitant in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek. Indien de overeenkomst tussen de Gerechtigde Parkeergarage en de Exploitant wordt beëindigd, zijn de Exploitant en de Gerechtigde Parkeergarage verplicht de rechtsverhouding uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnementen terug over te dragen aan de Gerechtigde Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.
9. *Kwalitatieve verplichting*
Verkoper en Koper komen hierbij een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen, welke verplichting geldt ten laste van de Gerechtigde Parkeergarage en de Parkeergarage en ten behoeve van de Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 4 en welke kwalitatieve verplichting inhoudt dat de Gerechtigde Parkeergarage de in dit Artikel 2 vermelde afspraken ten aanzien van de Parkeergarage dient te dulden. Voormelde kwalitatieve verplichting zal over gaan op degene die de Parkeergarage geheel of gedeeltelijk verkrijgt, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelte van) de Parkeergarage een recht van gebruik zullen verkrijgen.
10. *Kettingbeding*
Verkoper is, in diens hoedanigheid van Gerechtigde Parkeergarage, jegens Koper, in diens hoedanigheid van Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 4, verplicht om het hiervoor in Artikel 2 bepaalde (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Parkeerregeling) bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Parkeergarage aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Verkoper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Parkeerabonnement Gerechtigden van de Woningen Blok 4, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) voor iedere overtreding, ongeacht het recht om nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen. Dit houdt in dat voormelde boete telkens per Woning Blok 4 waar een overtreding is geconstateerd verschuldigd is. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar nadat de overtreding aan de betreffende Parkeerabonnement Gerechtigde van de Woningen Blok 4



bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Indien een rechthebbende tot de Parkeergarage de Parkeergarage heeft vervreemd met inachtneming van dit artikel dan is die rechthebbende jegens de Parkeerabbonement Gerechtigden van de Woningen Blok 4 bevrijd van en gekweten voor het hiervoor in Artikel 2 bepaalde (waaronder uitdrukkelijk begrepen de Parkeerregeling) en de in dit artikel vermelde verplichtingen die betrekking hebben op de periode na de vervreemding.

11. Kwalitatieve rechten

Partijen gaan ervan uit dat de in dit artikel vermelde rechten kwalificeren als kwalitatieve rechten. Voor het geval dat voor (een deel van) de in dit artikel vermelde rechten niet het geval zal zijn, zullen de in dit artikel vermelde rechten door de Parkeerabbonement Gerechtigden van de Woningen Blok 4, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woningen Blok 4 alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op de Woningen Blok 4 in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging aan de opvolgend gerechtigde worden overgedragen.

12. Onder vervreemden wordt in de Parkeerregeling verstaan:

- a. *verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);*
- b. *levering of overdracht;*
- c. *huurkoop;*
- d. *vestigen van een zakelijk recht, met uitzondering van een hypotheekrecht of een erfdienstbaarheid;*
- e. *splitsen of splitsen in appartementsrechten;*
- f. *het aangaan van kwalitatieve verplichtingen;*
- g. *opheffen van enige onverdeeldheid, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;*
- h. *het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij een verplichting ontstaat tot vervreemden in de zin van de Parkeerregeling;*
- i. *overgang onder algemene titel."*

Opstalvoorwaarden

Met betrekking tot het Opstalrecht Eneco Wijkvoorziening wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte vestiging recht van opstal op tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022) voor een waarnemer van mr. A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk (deel 83615 nummer 101), waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

"Definities.

Artikel 1.

1. *In de akte wordt verstaan onder:*

- a. *Akte: deze notariële akte waarbij het Opstalrecht Wijkvoorziening wordt gevestigd.*
- b. *Akte Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening: de notariële akte waarbij het daarin gedefinieerde Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening zal worden gevestigd, mede op heden te verlijden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen.*
- c. *Aansluiting(en) Wijkvoorziening: de leiding(en) van Eneco die de Binneninstallatie(s) met de hoofdleiding(en) van de Wijkvoorziening verbind(t)(en), met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege het bedrijf in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars (collectief),*



- afleversets (individueel), hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie en zoals (gedeeltelijk) schetsmatig met groene belijning is weergegeven op de ZR-tekening.*
- d. *A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht.*
 - e. *BCP 1 Blok 1 B.V.: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BCP 1 Blok 1 B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Schiehaven 13, 3024 EC Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84113758.*
 - f. *BCP 1 Blok 3 B.V.: BCP 1 Blok 3 B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Schiehaven 13, 3024 EC Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84341181.*
 - g. *Binckhorsthof ontwikkeling B.V.: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Binckhorsthof ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70549389.*
 - h. *Binneninstallatie: de tot de Gebouwen behorende afgifte systemen die bestemd zijn voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening), en die geen deel uitmaken van de Energievoorziening.*
 - i. *Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en zoals is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie-tekening, van welke Demarcatie(-tekening) een kopie aan deze akte is gehecht.*
 - j. *Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.*
 - k. *Energie: warmte en/of koude en/of warm tapwater.*
 - l. *Energie Prestatie Contract: de door Binckhorsthof ontwikkeling B.V., Eneco Leveringsbedrijf en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VORM Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24407638 (deze laatste als garantsteller) getekende EPC-overeenkomst (eindversie zevenentwintig mei tweeduizend eenentwintig), waarvan een kopie (zonder bijlagen) aan deze Akte is gehecht.*
 - m. *Energievoorziening: de Aansluiting(en) Wijkvoorziening en Wijkvoorziening tezamen.*
 - n. *Exploitatieovereenkomst: de tussen Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf en de Eigenaar gesloten exploitatieovereenkomst (eindversie zevenentwintig mei tweeduizend eenentwintig);*
 - o. *Gebouwen: het op het Registergoed te realiseren complex genaamd "Binck City Park fase 1" onder meer bestaande uit:*
 - 1. *Blok 1, bestaande uit een gebouw omvattende onder meer commerciële ruimten op de begane grond met toegang tot een expeditiestraat, woningen op de eerste (1e) tot en met de drieëntwintigste (23e) verdieping, een groendak op de achtste (8e) verdieping en dertiende (13e) verdieping, fietsenstalling(en) op de begane grond, eerste en tweede verdieping en verder aan- en toebehoren;*



2. *Blok 2, bestaande uit een gebouw omfattende onder meer woningen op de begane grond tot en met zeventiende (17e) verdieping, groendaken op de achtste (8e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan- en toebehoren;*
 3. *Blok 3, bestaande uit een gebouw omfattende onder meer woningen op de begane grond tot en met de zeventiende (17e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan- en toebehoren;*
 4. *Blok 4, bestaande uit een gebouw omfattende onder meer woningen op de begane grond tot en met dertiende (13e) verdieping, groendaken op de achtste (8e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan- en toebehoren;*
 5. *Blok 5, bestaande uit een parkeergarage omfattende parkeerplaatsen op de kelderlaag, begane grond tot en met de vijfde (5^e) verdieping en de tussenlagen en verder aan- en toebehoren; alsmede*
 6. *een daktuin ten behoeve van de bewoners van Blok 1, Blok 2, Blok 3 en Blok 4 op het dak van Blok 5, de derde (3^e) verdieping en vierde (4^e) verdieping van Blok 2 en de vierde (4^e) verdieping van Blok 4, met alle daarop en daarin aanwezige en daartoe behorende voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, verlichting, infrastructuur en straatmeubilair.*
- p. *Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) van casu quo beperkt gerechtigde(n) tot de Gebouwen op enig moment.*
- q. *Gebruiker(s): iedere (rechts)persoon die het recht heeft één (of meer) Unit(s) in de Gebouwen te gebruiken en voor die Unit(s) een Leveringsovereenkomst zal aangaan met Eneco.*
- r. *Interne distributienet: het interne distributienet van de Wijkvoorziening naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).*
- s. *Levering: de leverantie respectievelijk terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst(en).*
- t. *Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in de Gebouwen.*
- u. *Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening: het zelfstandig zakelijk recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op gedeelten van het Registergoed, tot het voor eigen rekening en risico aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en verwijderen van de Aansluiting Wijkvoorziening, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening.*
- v. *Opstalrecht Wijkvoorziening: het zelfstandig zakelijk recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op gedeelten van het Registergoed, tot het voor eigen rekening en risico aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en verwijderen van de Wijkvoorziening met toebehoren, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte.*
- w. *Registergoed:*
- i. *het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2168, groot elf are en tachtig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;*



- ii. *het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2169, groot zevenendertig are en vierennegentig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;*
 - iii. *het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2170, groot een are en achtenveertig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;*
 - iv. *het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2171, groot vijftien are en tweeënzeventig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;*
 - v. *het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2186, groot een hectare, vierenzestig are en acht centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend.*
 - x. *Technische Aansluitvoorwaarden: de project specifieke "Technische Aansluitvoorwaarden realisatie en Exploitatie" versie 0.8 de dato eenendertig mei tweeduizend eenentwintig (31-05-2021), (inclusief bijlagen) voor de Gebouwen, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en) Wijkvoorziening, het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan het Energie Prestatie Contract zijn gehecht en van welke Technische Aansluitvoorwaarden (met bijbehorende Demarcatie (-tekening)) een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte zal worden gehecht.*
 - y. *Unit: iedere ruimte in de Gebouwen, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan, zoals aangegeven op de unitlijst als onderdeel van de Exploitatieovereenkomst.*
 - z. *Wijkvoorziening: een warmte- en koudenet, inclusief de bronnen die dit net voeden en inclusief de techniek in de technische ruimten van de Gebouwen tot aan het Interne Distributienet van die Gebouwen (dus voor zover de techniek onderdeel uitmaakt van deze Wijkvoorziening), een en ander conform de Demarcatie en zoals schetsmatig met blauwe en rode belijning is weergegeven op de ZR-tekening.*
 - aa. *ZR-tekening: de tekening waarop de Energievoorziening schetsmatig staat weergegeven en waarvan een kopie aan deze zal worden gehecht.*
2. *Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."*

Enzovoorts

"Vestiging recht van opstal

Op grond en ter uitvoering van het Energie Prestatie Contract en het hiervoor in de Considerans bepaalde vestigt Eigenaar hierbij ten laste van het Registergoed en ten behoeve van Eneco, die hierbij aanvaardt: het Opstalrecht Wijkvoorziening, een en ander onder voorwaarden en bepalingen als in deze Akte vermeld.

Verklaring ten behoeve van het Kadaster

Uitmeting van het perceel wordt door partijen niet verlangd aangezien het een geval als



bedoeld in artikel 6, lid 3, sub a ten vierde van het Kadasterbesluit betreft (het Opstalrecht Wijkvoorziening betreft uitsluitend het leggen en houden van leidingen in, op of boven het Registergoed) terwijl partijen voorts expliciet beogen dat de gedeelten van het Registergoed waarop de Wijkvoorziening zich bevindt (en derhalve de ruimte) niet kadastraal worden uitgemeten.

Het Opstalrecht Wijkvoorziening wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:

1. *Het Opstalrecht Wijkvoorziening houdt in het recht van Eneco:*
 - a. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Wijkvoorziening in de grond van het Registergoed (inclusief de (eventueel aanwezige) bronnen, aansluiting op het warmtenet en het verbindend leidingwerk naar de technische ruimte in de Gebouwen), zoals is aangegeven op de ZR-tekening; en*
 - b. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Wijkvoorziening met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte in de Gebouwen (te weten in Blok 4 en parkeergarage in Blok 5), welke ruimte met blauwe belijning is aangegeven op de ZR-tekening; en*
 - c. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in, op het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Wijkvoorziening, waaronder uitdrukkelijk begrepen het verbindend leidingwerk naar omliggende gebouwen in de omgeving van de Gebouwen.*

De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op de ZR-tekening geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht Wijkvoorziening wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde verbindend leidingwerk dat niet of slechts beperkt is aangegeven op de ZR-tekening.

Het is Eneco zonder toestemming van de Gebouweigenaar(s) toegestaan om de Wijkvoorziening tevens aan te sluiten op andere gebouwen in de nabije omgeving van de Gebouwen teneinde aan die gebouwen tevens Energie te leveren en daartoe voor eigen rekening en risico de noodzakelijke aanpassingen aan de Wijkvoorziening danwel aan het Registergoed (bijvoorbeeld boren van doorvoeren, ophangen van aanvullende distributieleidingen en dergelijke) uit te voeren. De aan de Wijkvoorziening aangebrachte wijzigingen, vergrotingen en/of uitbreidingen vallen alsdan tevens onder het Opstalrecht Wijkvoorziening.

Indien Eneco gebruik maakt van haar bevoegdheid tot aanpassing van de Wijkvoorziening als bedoeld in dit artikel, dan zal zij zo spoedig mogelijk de Vereniging van Eigenaars die zal worden opgericht bij de splitsing in appartementsrechten van het Registergoed daarvan in kennis stellen, waarbij de Vereniging van Eigenaars de verplichting heeft haar leden ter zake te informeren.

2. *De Opstaller is op basis van het Opstalrecht Wijkvoorziening gerechtigd om de Wijkvoorziening zodanig te (laten) gebruiken in de ruimste zin van het woord. Het Opstalrecht Wijkvoorziening houdt tevens in het exclusieve recht van gebruik van (een) technische ruimte(n) in de Gebouwen waarin onder meer de Wijkvoorziening is gevestigd, welke ruimte(n) schetsmatig is/zijn aangegeven op de ZR-tekening. Het gebruiksrecht wordt verleend om niet, zodat de kosten voor instandhouding en onderhoud van bedoelde technische ruimte(n) derhalve voor rekening van de Gebouweigenaar(s) zijn.*



Dit gebruiksrecht wordt afhankelijk gesteld van het Opstalrecht Wijkvoorziening, hetgeen inhoudt dat het gebruiksrecht van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht Wijkvoorziening eindigt.

Het is de Opstaller zonder toestemming van de Gebouweigenaar(s) toegestaan de Wijkvoorziening te verbeteren casu quo uit te breiden teneinde de levering van Energie te kunnen handhaven casu quo te optimaliseren. De zaken waarmee de Wijkvoorziening wordt uitgebreid casu quo verbeterd vallen alsdan onder het Opstalrecht Wijkvoorziening.

3. *Het Opstalrecht Wijkvoorziening wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
4. *Het Opstalrecht Wijkvoorziening is op basis van artikel 7 van de A.V.Z. altijddurend en niet opzegbaar.
Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht Wijkvoorziening indien de Wijkvoorziening op verzoek van de Gebouweigenaars en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld.*
5. *De vestiging van het Opstalrecht Wijkvoorziening geschiedt om niet. Eneco is derhalve geen (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.*
6. *Vanaf het tijdstip van de ondertekening van de Akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht Wijkvoorziening aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht Wijkvoorziening casu quo de Wijkvoorziening.*
7. *Het Opstalrecht Wijkvoorziening houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het Opstalrecht Wijkvoorziening met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Wijkvoorziening, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke het Registergoed en/of de Gebouwen ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden aan de Wijkvoorziening, een en ander op de voor de Gebouweigenaar(s) minst bezwarende wijze.
De Gebouweigenaar(s) dienen zich te conformeren aan het bepaalde in het Energie Prestatie Contract en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.*
8. *Het Opstalrecht Wijkvoorziening is zonder toestemmingsvereiste overdraagbaar.*
9. *Partijen beogen één verzamelopstalrecht te vestigen. Voor zover meerdere opstalrechten ontstaan, omdat er meerdere percelen zijn betrokken bij de vestiging van het onderhavige opstalrecht die in eigendom toebehoren aan verschillende eigenaren, worden de opstalrechten zoveel mogelijk behandeld als één opstalrecht.*

Kettingbeding

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 9 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen. Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een direct opeisbare boete ter hoogte van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van Eneco, met bevoegdheid voor deze laatste om tevens nakoming en volledige schadevergoeding te vorderen.

Deze verplichting is afhankelijk van het Opstalrecht Wijkvoorziening en eindigt derhalve op het tijdstip waarop het Opstalrecht Wijkvoorziening eindigt.

Vestiging erfdienstbaarheid



Ter uitvoering van het Energie Prestatie Contract en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen/werken waarop het Opstalrecht Wijkvoorziening betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;
- het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemelde percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummers 2186, 2168, 2169, 2170 en 2171) als dienend erf,

een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de opstallen/werken waarop het Opstalrecht Wijkvoorziening betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.

Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het Opstalrecht Wijkvoorziening, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht Wijkvoorziening eindigt.

Algemene Voorwaarden

Het Opstalrecht Wijkvoorziening wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 2-3 Belast perceel

Artikel 4 Schadevergoeding

Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur

Artikel 9 Geschillenregeling

Artikel 10 Ontbinding

Artikel 11 Kosten

Artikel 12 Overgangsbepalingen

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;

Bedrijf: Eneco Warmtenetten B.V.;

Belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;

Overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;

Werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;

Bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.

BELAST PERCEEL

Artikel 2

1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.
2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van



buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.

- 3 *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
- 4 *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 5 *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

- 1 *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
- 2 *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
- 3 *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
 - a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 4 *De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).**Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.*
- 5 *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*
- 6 *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4



- 1 *Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*
- 2 *Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.*
- 3 *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

- 1 *Het recht is altijdurend en niet opzegbaar.*
- 2 *Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8

- 1 *In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
- 2 *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*
- 3 *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*
- 4 *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

- 1 *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*
- 2 *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen*



deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.

- 3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*
- 4 *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10

- 1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*
- 2 *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

- a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*
- b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

- a. *In geval van een splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van de Gebouwen wordt in de A.V.Z. onder "eigenaar" mede verstaan de (betreffende) vereniging van eigenaars van de Gebouwen.*
- b. *artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht Wijkvoorziening voor zover de leidingen in pandig zijn aangebracht.*
- c. *het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht Wijkvoorziening gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht Wijkvoorziening geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."*

Met betrekking tot het Opstalrecht Eneco Aansluiting Wijkvoorziening wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte vestiging recht van opstal op tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022) voor een waarnemer van mr. A.Q. Blomaard,



notaris te Rijswijk (deel 83615 nummer 135), waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

Definities.

Artikel 1.

1. *In de akte wordt verstaan onder:*
 - a. *Akte: deze notariële akte waarbij het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening wordt gevestigd.*
 - b. *Akte Opstalrecht Wijkvoorziening: de notariële akte waarbij het daarin gedefinieerde Opstalrecht Wijkvoorziening is gevestigd, mede op heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen.*
 - c. *Aansluiting(en) Wijkvoorziening: de leiding(en) van Eneco die de Binneninstallatie(s) met de hoofdleiding(en) van de Wijkvoorziening verbind(t)(en), met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege het bedrijf in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars (collectief), afleversets (individueel), hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie en zoals (gedeeltelijk) schetsmatig met groene belijning is weergegeven op de ZR-tekening.*
 - d. *A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht.*
 - e. *BCP 1 Blok 1 B.V.: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BCP 1 Blok 1 B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Schiehaven 13, 3024 EC Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84113758.*
 - f. *BCP 1 Blok 3 B.V.: BCP 1 Blok 3 B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Schiehaven 13, 3024 EC Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84341181.*
 - g. *Bedrijfskritische Processen: processen in de Gebouwen, die van wezenlijk belang zijn voor de Gebruiker van commerciële ruimte en waarvoor de levering van Energie zo belangrijk én urgent is, dat deze niet voor langer dan een half uur kan worden onderbroken.*
 - h. *Binckhorsthof ontwikkeling B.V.: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Binckhorsthof ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70549389.*
 - i. *Binneninstallatie: de tot de Gebouwen behorende afgifte systemen die bestemd zijn voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening), en die geen deel uitmaken van de Energievoorziening.*
 - j. *Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en zoals is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie-tekening, van welke Demarcatie(-tekening) een kopie aan deze akte is gehecht.*
 - k. *Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.*
 - l. *Energie: warmte en/of koude en/of warm tapwater.*



- m. *Energie Prestatie Contract: de door Binckhorsthof ontwikkeling B.V., Eneco Leveringsbedrijf en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VORM Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3351 HC Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24407638 (deze laatste als garantsteller) getekende EPC-overeenkomst (eindversie zevenentwintig mei tweeduizend eenentwintig), waarvan een kopie (zonder bijlagen) aan deze Akte is gehecht.*
- n. *Energievoorziening: de Aansluiting(en) Wijkvoorziening en Wijkvoorziening tezamen.*
- o. *Exploitatieovereenkomst: de tussen Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf en de Eigenaar gesloten exploitatieovereenkomst (eindversie zevenentwintig mei tweeduizend eenentwintig), waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.*
- p. *Gebouwen: het op het Registergoed te realiseren complex genaamd "Binck City Park fase 1" onder meer bestaande uit:*
 - 1. *Blok 1, bestaande uit een gebouw omvattende onder meer commerciële ruimten op de begane grond met toegang tot een expeditiestraat, woningen op de eerste (1e) tot en met de drieëntwintigste (23e) verdieping, een groendak op de achtste (8e) verdieping en dertiende (13e) verdieping, fietsenstalling(en) op de begane grond, eerste en tweede verdieping en verder aan- en toebehoren;*
 - 2. *Blok 2, bestaande uit een gebouw omvattende onder meer woningen op de begane grond tot en met zeventiende (17e) verdieping, groendaken op de achtste (8e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan- en toebehoren;*
 - 3. *Blok 3, bestaande uit een gebouw omvattende onder meer woningen op de begane grond tot en met de zeventiende (17e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan- en toebehoren;*
 - 4. *Blok 4, bestaande uit een gebouw omvattende onder meer woningen op de begane grond tot en met dertiende (13e) verdieping, groendaken op de achtste (8e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan- en toebehoren;*
 - 5. *Blok 5, bestaande uit een parkeergarage omvattende parkeerplaatsen op de kelderlaag, begane grond tot en met de vijfde (5^e) verdieping en de tussenlagen en verder aan- en toebehoren; alsmede*
 - 6. *een daktuin ten behoeve van de bewoners van Blok 1, Blok 2, Blok 3 en Blok 4 op het dak van Blok 5, de derde (3^e) verdieping en vierde (4^e) verdieping van Blok 2 en de vierde (4^e) verdieping van Blok 4, met alle daarop en daarin aanwezige en daartoe behorende voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, verlichting, infrastructuur en straatmeubilair.*
- q. *Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) van casu quo beperkt gerechtigde(n) tot de Gebouwen op enig moment.*
- r. *Gebruiker(s): iedere (rechts)persoon die het recht heeft één (of meer) Unit(s) in de Gebouwen te gebruiken en voor die Unit(s) een Leveringsovereenkomst zal aangaan met Eneco.*
- s. *Interne distributienet: het interne distributienet van de Wijkvoorziening naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).*
- t. *Levering: de leverantie respectievelijk terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst(en).*
- u. *Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in de Gebouwen.*



- v. *Overeenkomst: het Energie Prestatie Contract en de Exploitatieovereenkomst tezamen.*
- w. *Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening: het zelfstandig zakelijk recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op gedeelten van het Registergoed, tot het voor eigen rekening en risico aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en verwijderen van de Aansluiting Wijkvoorziening, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte.*
- x. *Opstalrecht Wijkvoorziening: het zelfstandig zakelijk recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op gedeelten van het Registergoed, tot het voor eigen rekening en risico aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en verwijderen van de Wijkvoorziening met toebehoren, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte Opstalrecht Wijkvoorziening.*
- y. *Registergoed:*
 - i. *het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2168, groot elf are en tachtig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;*
 - ii. *het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2169, groot zevenendertig are en vierennegentig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;*
 - iii. *het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2170, groot een are en achtenveertig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;*
 - iv. *het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2171, groot vijftien are en tweeënzeventig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;*
 - v. *het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen, nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummer 2186, groot een hectare, vierenzestig are en acht centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, welke percelen zijn belast met het Opstalrecht Wijkvoorziening ten behoeve van Eneco.*
- z. *Technische Aansluitvoorwaarden: de project specifieke "Technische Aansluitvoorwaarden realisatie en Exploitatie" versie 0.8 de dato eenendertig mei tweeduizend eenentwintig (31-05-2021), (inclusief bijlagen) voor de Gebouwen, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en) Wijkvoorziening, het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan het Energie*



Prestatie Contract zijn gehecht en van welke Technische Aansluitvoorwaarden (met bijbehorende Demarcatie (-tekening)) een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte zal worden gehecht.

- aa. *Unit: iedere ruimte in de Gebouwen, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan, zoals aangegeven op de unitlijst als onderdeel van de Exploitatieovereenkomst.*
 - bb. *Wijkvoorziening: een warmte- en koudenet, inclusief de bronnen die dit net voeden en inclusief de techniek in de technische ruimten van de Gebouwen tot aan het Interne Distributienet van die Gebouwen (dus voor zover de techniek onderdeel uitmaakt van deze Wijkvoorziening), een en ander conform de Demarcatie en zoals schetsmatig met blauwe en rode belijning is weergegeven op de ZR-tekening.*
 - cc. *ZR-tekening: de tekening waarop de Energievoorziening schetsmatig staat weergegeven en waarvan een kopie aan deze zal worden gehecht.*
2. *Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."*

Enzovoorts

"Vestiging recht van opstal

Op grond en ter uitvoering van de Overeenkomst en het hiervoor in de Considerans bepaalde vestigt Eigenaar hierbij ten laste van het Registergoed en ten behoeve van Eneco, die hierbij aanvaardt: het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening, een en ander onder voorwaarden en bepalingen als in deze Akte vermeld.

Verklaring ten behoeve van het Kadaster

Uitmeting van het perceel wordt door partijen niet verlangd aangezien het een geval als bedoeld in artikel 6, lid 3, sub a ten vierde van het Kadasterbesluit betreft (het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening betreft uitsluitend het leggen en houden van leidingen in, op of boven het Registergoed en de Gebouwen).

Het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:

1. *Het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening houdt in het recht van Eneco tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed en de Gebouwen van de werken ten behoeve van de Aansluiting Wijkvoorziening, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de Wijkvoorziening met bijbehoren (gesitueerd in de technische ruimte in de Gebouwen (te weten in Blok 4 en parkeergarage in Blok 5), welke ruimte met blauwe belijning is aangegeven op de ZR-tekening) toe, tot en met de afleversets, warmtewisselaars en meetinrichtingen in de Units (Interne distributienet).
De hiervoor gemelde werken/voorzieningen zijn op de ZR-tekening geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het Interne distributienet dat niet of slechts beperkt is aangegeven op de ZR-tekening.*
2. *De Opstaller is op basis van het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening gerechtigd om de Aansluiting Wijkvoorziening zodanig te (laten) gebruiken in de ruimste zin van het woord.
Het is de Opstaller zonder toestemming van de Gebouweigenaar(s) toegestaan de Aansluiting Wijkvoorziening te verbeteren casu quo uit te breiden teneinde de levering van Energie te kunnen handhaven casu quo te optimaliseren. De zaken*



- waarmee de Aansluiting Wijkvoorziening wordt uitgebreid casu quo verbeterd vallen alsdan onder het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening.
3. Het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.
 4. Het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening is op basis van artikel 7 van de A.V.Z. altijddurend en niet opzegbaar.
Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening indien de Aansluiting Wijkvoorziening op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Energievoorziening krachtens de Overeenkomst.
 5. De vestiging van het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening geschiedt om niet. Eneco is derhalve geen (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.
 6. Vanaf het tijdstip van de ondertekening van de Akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening casu quo de Aansluiting Wijkvoorziening.
 7. Het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Aansluiting Wijkvoorziening, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke het Registergoed en/of de Gebouwen ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden aan de Aansluiting Wijkvoorziening, een en ander op de voor de Gebouweigenaar(s) minst bezwarende wijze.
 8. De Gebouweigenaar(s) dienen de Binneninstallatie(s) van (de Units in) de Gebouwen aan te (doen) sluiten op de Aansluiting Wijkvoorziening en deze aansluiting(en) in stand te houden en ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie(s) gedurende de exploitatieperiode zoals vastgelegd in de Exploitatieovereenkomst (en inclusief eventuele verlenging(en) van de exploitatieperiode) aan de Technische Aansluitvoorwaarden blijven voldoen, zodat de Levering veilig kan plaatsvinden.
 9. Het is de Gebouweigenaar(s) en Gebruiker(s) niet toegestaan om gedurende de exploitatieperiode zoals vastgelegd in de Exploitatieovereenkomst een additionele Energievoorziening te (doen) realiseren en exploiteren ten behoeve van de Gebouwen en Energie elders in te kopen, met uitzondering van de benodigde Energie voor Bedrijfskritische Processen, waarvoor de Gebouweigenaar, voor eigen rekening en risico, een back-up voorziening mag treffen.
De Gebouweigenaar(s) dienen zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.
 10. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat de Gebouwen in één keer worden overgedragen aan de opvolgende eigenaar.
 11. Gebruikers dienen voor (iedere Unit in) de Gebouwen een Leveringsovereenkomst aan te (doen) gaan met Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf, onder de gebruikelijke voorwaarden en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf.
 12. Het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening is zonder toestemmingsvereiste overdraagbaar.
 13. Voorts wordt te dezen nog verwezen naar het bepaalde in artikel 3 van de



Exploitatieovereenkomst, woordelijk luidende:

"3. Eigendom en opstalrechten

- 3.1 *In de Opstalakte en/of leveringsakte is of zal onder meer worden bepaald: Het recht van Eneco om gedurende de exploitatieperiode van **30 jaar exclusief Energie te leveren** aan het Gebouw, met uitzondering van Energie ten behoeve van Bedrijfskritische Processen. Dat betekent dat Wederpartij respectievelijk Gebruiker(s) moet(en) dulden dat **géén** andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal/(zullen) onthouden van handelingen die daartoe strekken. De hierbij genoemde afspraken dienen bij wijze van kettingbeding te worden vastgelegd in de Opstalakte en/of leveringsakte.*
- 3.2 *Voor zover het bepaalde in lid 1 geen zakenrechtelijke werking heeft, wordt dit opgenomen als kettingbeding in de Opstalakte en/of leveringsakte als volgt: "Wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt om het bepaalde in lid 1, bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het Gebouw aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en in verband daarmee die bepalingen in de akte van overdracht/levering woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van EUR 100.000,-- ten behoeve van Eneco, met bevoegdheid voor deze laatste om tevens nakoming en volledige schadevergoeding te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de Wederpartij zich jegens Eneco tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel die bepalingen als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Eneco het beding aan. Deze verplichting eindigt na afloop van de exploitatie van de Energievoorziening."*
14. *Voorts wordt te dezen nog verwezen naar het bepaalde in artikel 8 van de Exploitatieovereenkomst, woordelijk luidende:*
- "8. Overdracht en Kettingbeding**
- 8.1 *Het in onderhavige artikel 8 bepaalde is **niet** van toepassing in geval van 'uitponding'/individuele verkoop van woningen/appartementen door Wederpartij aan een particuliere/individuele koper. Het hierna bepaalde is uitsluitend van toepassing indien Wederpartij het Gebouw (dan wel een gedeelte van het Gebouw) verkoopt aan een (opvolgend) Belegger.*
- 8.2 *Wederpartij zal Eneco zo spoedig mogelijk informeren nadat het hem bekend is dat het Gebouw (althans het gedeelte van het Gebouw dat in eigendom toebehoort aan Wederpartij) wordt overgedragen aan een opvolgende wederpartij. Wederpartij is verplicht bij de verkoop van het Gebouw (althans het gedeelte van het Gebouw dat in eigendom toebehoort aan Wederpartij) rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco bij voortzetting van deze Overeenkomst met die derde.*
- 8.3 *Wederpartij zal deze Overeenkomst krachtens contractoverneming (6:159 BW) in het in lid 1 omschreven geval overdragen aan de opvolgende wederpartij/koper (althans er voor zorgdragen dat de Belegger een exploitatie-overeenkomst sluit conform het tussen Partijen vastgestelde model d.d. 15 oktober 2020 (zie Annex 3)), een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.13 van de EPC-overeenkomst). Eneco geeft – in het geval als omschreven in lid 1 - hierbij bij voorbaat haar goedkeuring ex artikel 6:159 BW voor iedere contractoverdracht terzake deze*



- Overeenkomst door Wederpartij aan een opvolgende wederpartij/koper, onder de opschortende voorwaarden dat (I) (indien dit nog niet zou zijn gevestigd:) het opstalrecht ten behoeve van Eneco is gevestigd, (II) Wederpartij alle verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst middels kettingbeding aan de opvolgende wederpartij/koper heeft opgelegd ten behoeve van Eneco.
- 8.4 Wederpartij dient Eneco telkens binnen 30 kalenderdagen na overdracht van het Gebouw (althans het gedeelte van het Gebouw dat in eigendom toebehoort aan Wederpartij) hierover te informeren door Eneco de NAW gegevens van de opvolgende wederpartij/koper te verschaffen.
- 8.5 Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 1/lid 2 is Wederpartij een eenmalige direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van EUR 100.000,--. De boete dient te worden betaald binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
- 8.6 In de akte van overdracht/levering voor het Gebouw (althans het gedeelte van het Gebouw dat in eigendom toebehoort aan Wederpartij) dient Wederpartij de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel 8 middels een kettingbeding op te leggen aan de derde(n), ten behoeve van Eneco."
15. Partijen beogen één verzamelopstalrecht te vestigen. Voor zover meerdere opstalrechten ontstaan, omdat er meerdere percelen zijn betrokken bij de vestiging van het onderhavige opstalrecht die in eigendom toebehoren aan verschillende eigenaren, worden de opstalrechten zoveel mogelijk behandeld als één opstalrecht.

Kettingbeding

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 15 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen. Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een direct opeisbare boete ter hoogte van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van Eneco, met bevoegdheid voor deze laatste om tevens nakoming en volledige schadevergoeding te vorderen.

Deze verplichting eindigt na afloop van de exploitatie van de Energievoorziening overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst.

Vestiging erfdienstbaarheid

Ter uitvoering van de Overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen/werken waarop het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;
- het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemelde percelen kadastraal bekend gemeente 's Gravenhage, sectie AP, nummers 2186, 2168, 2169, 2170 en 2171) als dienend erf,

een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de opstallen/werken met toebehoren waarop het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.



Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening eindigt.

Algemene Voorwaarden

Het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 2-3 Belast perceel

Artikel 4 Schadevergoeding

Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur

Artikel 9 Geschillenregeling

Artikel 10 Ontbinding

Artikel 11 Kosten

Artikel 12 Overgangsbepalingen

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Eigenaar: *de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;*

Bedrijf: *Eneco Warmtenetten B.V.;*

Belaste perceel: *het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*

Overeenkomst: *de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*

Werken: *de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*

Bijbehoren: *een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.*

BELAST PERCEEL

Artikel 2

- 1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.*
- 2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
- 3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
- 4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en*



zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 3

- 1 De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.
- 2 Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.
- 3 De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:
 - a. de werken gevaar zouden kunnen lopen;
 - b. het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
 - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;
 - d. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.
- 4 De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:
 - a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;
 - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;
 - c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
- 5 Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.
- 6 Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

- 1 Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.
- 2 Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.
- 3 Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR



Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

- 1 *Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*
- 2 *Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8

- 1 *In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
- 2 *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*
- 3 *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*
- 4 *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

- 1 *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*
- 2 *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*
- 3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*
- 4 *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10

- 1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook*



ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

- 2 *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

- a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*
- b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

- a. *In geval van een splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van de Gebouwen wordt in de A.V.Z. onder "eigenaar" mede verstaan de (betreffende) vereniging van eigenaars van de Gebouwen.*
- b. *artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.*
- c. *het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."*

Met betrekking tot het Opstalrecht Stedin wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akten vestiging recht van opstal op tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022) verleden voor een waarnemer van mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht (deel 83621 nummer 33 respectievelijk deel 83621 nummer 34), waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

"B. VESTIGING VAN HET OPSTALRECHT TRANSFORMATOR(STATION).

VERKRIJGING

Artikel 1. Vestiging van het Opstalrecht Transformator(station)

Op grond en ter uitvoering van de Overeenkomst en het hiervoor in de Considerans bepaalde vestigt BHO hierbij op de Grond het Opstalrecht Transformator(station), welk Opstalrecht Transformator(station) Stedin hierbij aanvaardt.

Partijen beogen expliciet dat de gedeelten van de Grond waarop/waarin de Werken zich bevinden niet kadastraal worden uitgemeten.

Artikel 2. Voorafgaande verkrijging van de Grond

De Grond (zonder het Opstalrecht Eneco Wijkvoorziening en het Opstalrecht Eneco Aansluiting Wijkvoorziening) is door BHO verkregen door de inschrijving in de openbare



registers voor registergoederen op zeventwintig juli tweeduizend achttien (27-07-2018) in deel 73665 nummer 200, van een afschrift van de akte van levering op zesentwintig juli tweeduizend achttien (26-07-2018) verleden voor mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage.

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de Grond

Blijkens de kadastrale registratie rusten op de Grond de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

1. “Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster: Wet bodembescherming: Beschikking geval ernstige verontreiniging en noodzaak spoedige sanering Betrokken (rechts)persoon: Gemeente Den Haag Afkomstig uit stuk: Hyp4 81354/00036 Ingeschreven op 28-05-2021 om 12:20 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”.
2. “Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster: Wet bodembescherming: Beschikking geval ernstige verontreiniging en noodzaak spoedige sanering Betrokken (rechts)persoon: Gemeente Den Haag Afkomstig uit stuk: Hyp4 81354/00039 Ingeschreven op 28-05-2021 om 12:27 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”.

Artikel 4. Kosten. Baten en lasten

1. a. De notariële kosten ter zake deze Akte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Stedin.
b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van het Kadaster en de openbare registers voor registergoederen, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.
2. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het Opstalrecht Transformator(station) is voor rekening van Stedin.

Artikel 5. Vergoeding. kwijting

1. Ter zake de vestiging van het Opstalrecht Transformator(station) is Stedin een eenmalige vergoeding verschuldigd van twaalfduizend vijfhonderd euro (€ 12.500,00), te vermeerderen met omzetbelasting.
2. Stedin heeft voormelde vergoeding betaald door storting op één van de kwaliteitsrekeningen ten name van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. BHO verleent Stedin kwijting voor de betaling van voormelde vergoeding.

Artikel 6. Juridische leveringsverplichting

Ten behoeve van Stedin wordt een recht van opstal gevestigd dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden (echter onverminderd hetgeen in de opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald);
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheke en/of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet is bezwaard met andere beperkte rechten, anders dan in deze Akte vermeld;
- d. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), anders dan in deze Akte vermeld.

Artikel 7. Ontbindende en/of opschortende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht Transformator(station). Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht Transformator(station). Geen van Partijen kan zich ter zake van de Overeenkomst, alsmede van de Akte, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen, voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht Transformator(station).



C. BEPALINGEN INZAKE HET OPSTALRECHT TRANSFORMATORSTATION

Het Opstalrecht Transformator(station) heeft de hierna in deze Akte omschreven inhoud en wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1. Inhoud Opstalrecht Transformator(station)

1. Het Opstalrecht Transformator(station) houdt in een zelfstandig voortdurend recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van de Werken.
2. De ruimte(n) waarin de Werken zijn gelegen, maken geen deel uit van de Werken en maken derhalve ook geen deel uit van het Opstalrecht Transformator(station).

Artikel 2. Duur van het Opstalrecht Transformator(station)

Het Opstalrecht Transformator(station) gaat in op heden (te weten: tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022)), en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 3. Retributie

De Opsteller is geen (periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.

Artikel 4. Algemene Voorwaarden

- 4.1 Het Opstalrecht Transformator(station) wordt gevestigd onder de "Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van in pandige transformatorruimtes (A.V.Z.I).", hierna in dit artikel te noemen: **de A.V.Z.I.** De A.V.Z.I. luiden woordelijk als volgt:

"BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;
- 1.2. het bedrijf: de wederpartij van de eigenaar in de overeenkomst;
- 1.3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;
- 1.4. de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;
- 1.5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;
- 1.6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;
- 1.7. de ruimte: de in pandige ruimte in de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of op de werken zich bevinden.

BELAST PERCEEL

Artikel 2.

- 2.1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.
- 2.2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.
- 2.3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf



de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.

- 2.4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 2.5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3.

- 3.1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
- 3.2. *Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
- 3.3. *Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.*
- 3.4. *Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.*
- 3.5. *De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.*
- 3.6. *De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.*
- 3.7. *De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.*
- 3.8. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
 - a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 3.9. *De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau.**Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3.3 van dit artikel.*
- 3.10. *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende*



tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.

- 3.11. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

- 4.1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.
- 4.2. Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.
- 4.3. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6.

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7.

- 7.1. Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.
- 7.2. De artikelen 87 en 105 lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

Artikel 8.

- 8.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.
- 8.2. Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.
- 8.3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.
- 8.4. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9.

- 9.1. Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot



betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.

- 9.2. *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*
- 9.3. *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*
- 9.4. *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één /drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10.

10.1. *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*

10.2 *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.”.*

KOSTEN

Artikel 11.

De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en Kadasterkosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12.

De eigenaar zal:

- a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*
- b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan.”.*
- 4.2 *In afwijking casu quo aanvulling op de A.V.Z.I. geldt het navolgende:*
- *onder "het belaste perceel" dient te worden verstaan: de gedeelten van de Grond waarop/waarin de Werken zijn gelegen.*
 - *ten aanzien van het bepaalde in artikel 2.2 van de A.V.Z.I. geldt dat de Opstaller - behoudens in geval van calamiteiten - uitsluitend tijdens kantooruren gerechtigd is om van het in artikel 2.2 van de A.V.Z.I. omschreven recht gebruik te maken.*
 - *Artikel 3.9 van de A.V.Z.I. wordt als volgt gewijzigd:*



“de Eigenaar zal zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren, geen roerende zaken (doen) plaatsen in eventuele ruimten op de Grond waarin de Werken zich bevinden, tenzij deze roerende zaken onmiddellijk kunnen worden verwijderd. Het bedrijf zal deze toestemming slechts weigeren op gronden die, casu quo daaraan slechts voorwaarden verbinden welke voortvloeien uit het bepaalde in artikel 3.3 van de A.V.Z.I.”

- *In afwijking van het bepaalde in artikel 3.10 van de A.V.Z.I. is de Eigenaar niet verplicht om de huurders van de aan hen toebehorende delen van de Grond casu quo het Bouwplan Blok 2 in kennis te stellen van (de inhoud van) de in artikel 3.10 van de A.V.Z.I. vermelde bescheiden.*
- *In afwijking en in aanvulling op artikel 6 A.V.Z.I.: Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n), onder de voorwaarde dat deze derde een te goeder naam en faam bekend staande partij moet zijn.*
- *Artikel 7.1 van de A.V.Z.I. wordt als volgt gewijzigd:
“Onverminderd het bepaalde in de vorige leden is het Opstalrecht Transformator(station) altijddurend en door partijen niet opzegbaar tenzij:
a. Opstaller jegens de Eigenaar in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte, in welk geval de Eigenaar het Opstalrecht Transformator(station) kan opzeggen. Deze opzegging dient te geschieden met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één (1) maand en moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen betekend worden aan degene die als Opstaller of beslaglegger in de openbare registers staan ingeschreven; en/of
b. de Werken definitief buiten gebruik worden gesteld en de Eigenaar en/of Opstaller niet binnen drie (3) maanden een derde hebben aangewezen aan wie het Opstalrecht Transformator(station) wordt overgedragen, in welk geval zowel Eigenaar als Opstaller het Opstalrecht Transformator(station) kunnen opzeggen.”*
- *Artikel 8.1 van de A.V.Z.I. komt te vervallen.*

4.3 *In verband met het bepaalde in artikel 3.9 van de A.V.Z.I. verklaart Opstaller de feitelijke situatie na oplevering van de op het Projectperceel te realiseren Project te aanvaarden en daarvoor de in artikel 3.9 van de A.V.Z.I. vermelde toestemming te verlenen.*

Artikel 5. Zakelijke lasten en belastingen

Alle belastingen en zakelijke lasten, zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alle voor zover het betreft een zogenaamde eigenaarslast die met betrekking tot de Werken en/of het Opstalrecht Transformator(station) worden of zullen worden geheven, komen met ingang van heden voor rekening van de Opstaller.”

Met betrekking tot het Opstalrecht Expeditie wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte vestiging recht van opstal op veertien februari tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam (deel 83638 nummer 88), waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

“DEFINITIES

In deze akte worden de volgende definities gehanteerd. Deze definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Akte:

deze notariële akte waarbij het Opstalrecht Expeditie wordt gevestigd;

BCP 1 Blok 1 B.V.:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BCP 1 Blok 1 B.V., statutair



gevestigd te Rotterdam, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84113758;

BCP 1 Blok 3 B.V.:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BCP 1 Blok 3 B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84341181;

Binckhorsthof ontwikkeling B.V.:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Binckhorsthof ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70549389;

Bouwblok 1:

het door Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit commerciële ruimten op de begane grond met toegang tot een expeditiestraat, woningen op de eerste (1e) tot en met de drieëntwintigste (23e) verdieping, een groendak op de achtste (8^e) verdieping en dertiende (13^e) verdieping, fietsenstalling(en) op de begane grond, eerste en tweede verdieping en verder aan-en toebehoren;

Bouwblok 2:

het door Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit woningen op de begane grond tot en met de zeventiende (17^e) verdieping, groendaken op de achtste (8^e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan-en toebehoren;

Bouwblok 3:

het door Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit woningen op de begane grond tot en met de zeventiende (17^e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan- en toebehoren;

Bouwblok 4:

het door Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit woningen op de begane grond tot en met dertiende (13^e) verdieping, groendaken op de achtste (8^e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan-en toebehoren;

Bouwblok 5:

het door Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ontwikkelde bouwblok onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit een parkeergarage omvattende parkeerplaatsen op de kelderlaag, begane grond tot en met de vijfde (5^e) verdieping en de tussenlagen en verder aan-en toebehoren;

BW:

het Burgerlijk Wetboek;

de Daktuin:

de op het dak van Bouwblok 5, de derde (3e) verdieping en vierde (4e) verdieping van Bouwblok 2 en de vierde (4e) verdieping van Bouwblok 4 te realiseren/gerealiseerde daktuin, onderdeel uitmakende van het Project, met alle daarop en daarin aanwezige en daartoe behorende voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, verlichting, infrastructuur en straatmeubilair;

Eigenaar:

de (rechts)pers(o)on(en) die op enig moment rechthebbende(n) is/zijn van de Opstalgrond Expeditie;

Erfdienstbaarheden:

de ten laste van de Opstalgrond Expeditie – als dienend erf – en ten behoeve van het Bouwblok 1 – als heersend erf – gevestigde/te vestigen erfdienstbaarheden, om het gebruik van de Expeditiestraat door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd



gebruikers van) de woningen in Bouwblok 1 te waarborgen, een en ander (nagenoeg) overeenkomstig de als Bijlage 1 aan deze Akte gehechte (concept) tekst vestiging erfdiensbaarheden;

Expeditiefaciliteiten:

de expeditiefaciliteiten zoals deze op de Opstalgrond Expeditie door of namens zullen worden gerealiseerd en onder meer bestaande uit:

- de Expeditiestraat;
- overige faciliteiten voor laden en lossen ten behoeve van de commerciële ruimte(n) in Bouwblok 1;
- de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van alle toegangssystemen ten behoeve van het verkrijgen van toegang tot de Expeditiestraat, zoals speedgate(s) en/of slagbomen met bijbehorende aan- en afmeldinstallaties, verkeerslicht(en);
- alle overige werken en voorzieningen die fysiek zijn gelegen in de Expeditiestraat, zoals snelheidsdrempels, bewegwijzering (inclusief bebording) en doorrijhoogteplanken,

een en ander zoals indicatief aangegeven op de Tekening Expeditie;

Expeditiestraat:

een expeditiestraat op maaiveldniveau die zal worden aangesloten op de commerciële ruimten in Bouwblok 1, zoals indicatief aangegeven op de Tekening Expeditie;

Netwerk Exploitatiemaatschappij B.V.:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Netwerk Exploitatiemaatschappij B.V., statutair gevestigd te Rijssen, met adres 3811 MH Amersfoort, Stationsstraat 115, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08120344;

Opstaller:

de (rechts)pers(o)on(en) die op enig moment rechthebbende(n) is/zijn van het Opstalrecht Expeditie;

Opstalgrond Expeditie:

het perceel grond, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummer 2170**, ter grootte van ongeveer eenhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m²), aan welk perceel door het Kadaster voorlopig kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk perceel is belast met de navolgende opstalrechten nutsvoorzieningen:

- (i) het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van **Eneco Warmtenetten B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27185188, hierna te noemen: **Eneco**, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022) verleden voor een waarnemer van mr. A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022) in deel 83615 nummer 101. Voormeld opstalrecht omvat het voor rekening en risico van Eneco aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en verwijderen in het Projectperceel en het Project van de Wijkvoorziening met toebehoren (zoals nader gedefinieerd in die akte), hierna te noemen: **het Opstalrecht Eneco Wijkvoorziening**;
- (ii) het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van Eneco, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022) verleden voor een waarnemer van mr. A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de



openbare registers voor registergoederen op tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022) in deel 83615 nummer 135.

Voormeld opstalrecht omvat het voor rekening en risico van Eneco aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en verwijderen in het Projectperceel en het Project van de Aansluiting Wijkvoorziening met toebehoren (zoals nader gedefinieerd in die akte), hierna te noemen: **het Opstalrecht Eneco Aansluiting Wijkvoorziening**;

Opstalrecht Expeditie:

het bij deze Akte op de Opstalgrond Expeditie te vestigen zelfstandig (in hoogte beperkt) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW tot het (doen) realiseren, in eigendom hebben, houden, in stand houden, gebruiken, vernieuwen, onderhouden en exploiteren van de Expeditiefaciliteiten. Het Opstalrecht Expeditie wordt gevestigd ten behoeve van de Expeditiefaciliteiten zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken die niet of slechts beperkt zijn aangegeven op de Tekening Expeditie, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals verrat in deze Akte;

Opstalrecht POP:

het zelfstandig zakelijk eeuwigdurend recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Binckhorsthof ontwikkeling B.V. op gedeelten van het Projectperceel (in Bouwblok 1) tot het voor eigen rekening en risico plaatsen, hebben, gebruiken, instandhouden, onderhouden, inspecteren, vernieuwen en verwijderen van de POP, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals verrat in de akte vestiging opstalrecht POP tevens op heden verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift wordt ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen;

Overeenkomst Expeditie:

de in deze Akte vervatte overeenkomst tussen Binckhorsthof ontwikkeling B.V. en BCP ter zake de vestiging van het Opstalrecht Expeditie;

Partijen:

Binckhorsthof ontwikkeling B.V. en Opstaller;

POP:

de door en voor rekening van Opstaller in Bouwblok 1 te realiseren in pandige Point of Presence (POP) bestaande uit een installatie ten behoeve van telecommunicatiedoelinden in de gemeente 's-Gravenhage, met inbegrip van de daarmee verbonden meet- en regelinstrumenten, kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen;

Project:

het door Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ontwikkelde bouwplan genaamd "Binck City Park te Den Haag" bestaande onder meer uit:

- a. Bouwblok 1;
- b. Bouwblok 2;
- c. Bouwblok 3;
- d. Bouwblok 4;
- e. Bouwblok 5;
- f. de Daktuin;
- g. de Expeditiefaciliteiten; en
- h. de POP;

Projectperceel:

het perceel grond waarop het Project zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummers:



- 2171, ter grootte van ongeveer eenduizend vijfhonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.572 m²);
- 2168, ter grootte van ongeveer eenduizend eenhonderdtachtig vierkante meter (1.180 m²);
- 2169, ter grootte van ongeveer drieduizend zevenhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²); en
- 2170, ter grootte van ongeveer eenhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m²), aan welke percelen door het Kadaster voorlopig kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

de Tekening Expeditie:

de tekening met betrekking tot de Expeditiefaciliteiten, bestaande uit twee (2) bladen, zoals aangehecht aan deze Akte als **Bijlage 2**.

CONSIDERANS

1. Binckhorsthof ontwikkeling B.V. is eigenaar van de Opstalgrond Expeditie en het tot het Projectperceel behorende kadastrale perceelnummer 2169. BCP 1 Blok 1 B.V. is eigenaar van het tot het Projectperceel behorende perceelnummer 2171. BCP 1 Blok 3 B.V. is eigenaar van het tot het Projectperceel behorende perceelnummer 2168.
2. Op het Projectperceel en de Opstalgrond Expeditie zal het Project worden gerealiseerd. In/op een gedeelte van het Projectperceel en het Project zullen de Expeditiefaciliteiten worden gerealiseerd.
3. Partijen zijn blijkens de Overeenkomst overeengekomen om het Opstalrecht Expeditie te vestigen ten behoeve van BCP 1 Blok 1 B.V. op de Opstalgrond Expeditie. De Overeenkomst wordt hierbij door Partijen bevestigd.
4. Partijen wensen in de Akte uitvoering te geven aan de Overeenkomst en gaan daartoe bij deze over. Partijen bevestigen dat de inhoud van de Overeenkomst overeenkomt met de uitwerking daarvan in de Akte.
5. Het bij de Akte te vestigen Opstalrecht Expeditie zal zowel voor wat betreft de boven- als de onderzijde van de Expeditiefaciliteiten als in het verticale vlak (zijanten) zijn begrensd (respectievelijk in hoogte en breedte zijn beperkt) als nader omschreven in de Akte, zodat:
 - de Opstaller uit hoofde van het Opstalrecht Expeditie geen rechten zal verkrijgen ten aanzien van de gedeelten van de bodem of opstallen als gelegen boven, onder of naast de Expeditiefaciliteiten; en
 - Binckhorsthof ontwikkeling B.V. derhalve volledig eigenaar blijft van de boven, onder en naast de in de Akte aangegeven niveaus aanwezige bodem en de eventueel daarop aan te brengen opstallen en werken (althans voor zover deze niet uit anderen hoofde aan derden toekomen).
6. Het Opstalrecht Expeditie is in het verticale vlak (zijanten) begrensd als aangegeven op de Tekening Expeditie, zodat de ondergrondse en bovengrondse (buiten)wanden van de Expeditiefaciliteiten (voor zover gerealiseerd binnen de kaders als aangegeven op vorenbedoelde tekeningen) niet tot het Opstalrecht Expeditie behoren, zulks met inachtneming van het hierna in artikel 1 van de Opstalvoorwaarden bepaalde.
7. De Expeditiefaciliteiten zullen onder meer worden gebruikt ten behoeve van de expeditie van de in Bouwblok 1 te realiseren commerciële ruimte(n), alsmede ten behoeve van pakket- en bezorgdiensten ten behoeve van de in Bouwblok 4 te realiseren woningen in verband waarmee pakket- en bezorgdiensten eveneens gebruik zullen maken van een gedeelte van de Expeditiefaciliteiten.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens:

VESTIGING VAN HET OPSTALRECHT EXPEDITIE. VERKRIJGING



Artikel 1. Vestiging van het Opstalrecht Expeditie

Op grond en ter uitvoering van de Overeenkomst en het hiervoor in de Considerans bepaalde vestigt BHO hierbij op de Opstalgrond Expeditie het Opstalrecht Expeditie, welk Opstalrecht Expeditie BCP 1 Blok 1 B.V. hierbij aanvaardt.

Artikel 2. Voorafgaande verkrijging van de Opstalgrond Expeditie

De Opstalgrond Expeditie (zonder het Opstalrecht Eneco Wijkvoorziening en het Opstalrecht Eneco Aansluiting Wijkvoorziening) is door BHO verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zeventwintig juli tweeduizend achttien (27-07-2018) in deel 73665 nummer 200, van een afschrift van de akte van levering op zesentwintig juli tweeduizend achttien (26-07-2018) verleden voor mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage.

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de Opstalgrond Expeditie

Blijkens de kadastrale registratie rust op de Opstalgrond Expeditie de volgende publiekrechtelijke beperking:

“Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster: Wet bodembescherming: Beschikking geval ernstige verontreiniging en noodzaak spoedige sanering Betrokken (rechts)persoon: Gemeente Den Haag Afkomstig uit stuk: Hyp4 81354/00039 Ingeschreven op 28-05-2021 om 12:27 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”.

Artikel 4. Kosten. Baten en lasten

1. a. De notariële kosten ter zake deze Akte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van BHO.
- b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van het Kadaster en de openbare registers voor registergoederen, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.
2. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het Opstalrecht Expeditie is voor rekening van BHO.

Artikel 5. Vergoeding. kwijting

1. Ter zake de vestiging van het Opstalrecht Expeditie is BCP 1 Blok 1 B.V. een eenmalige vergoeding verschuldigd van een euro (€ 1,00), exclusief omzetbelasting.
2. BCP 1 Blok 1 B.V. heeft voormelde vergoeding, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 BW, rechtstreeks voldaan aan BHO. BHO verleent BCP 1 Blok 1 B.V. kwijting voor de betaling van voormelde vergoeding.

Artikel 6. Opgaven door BHO

1. BHO verklaart jegens BCP 1 Blok 1 B.V. met betrekking tot de Opstalgrond Expeditie:
 - a. Bevoegd te zijn tot de vestiging van het Opstalrecht Expeditie.
 - b. Er bestaan geen verplichtingen jegens derden uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten.
 - c. De Opstalgrond Expeditie is ongevorderd en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
 - d. De Opstalgrond Expeditie is vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
 - e. Er zijn geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, beperkte rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht of andere bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek dan vermeld in deze Akte.
 - f. Met betrekking tot de Opstalgrond Expeditie is heden geen rechtsgeding,



bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.

g. Op de Opstalgrond Expeditie rusten geen retentierechten.

Artikel 7. Juridische leveringsverplichting

BHO is verplicht ten behoeve van BCP 1 Blok 1 B.V. een recht van opstal te vestigen dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden (echter onverminderd hetgeen in de opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald);*
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheke en/of met inschrijvingen daarvan;*
- c. niet is bezwaard met andere beperkte rechten, anders dan in deze Akte vermeld;*
- d. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), anders dan in deze Akte vermeld.*

Artikel 8. Ontbindende en/of opschortende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht Expeditie.

Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht Expeditie.

Geen van Partijen kan zich ter zake van de Overeenkomst, alsmede van de Akte, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen, voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht Expeditie.

BEPALINGEN INZAKE HET OPSTALRECHT EXPEDITIE/OPSTALVOORWAARDEN

Het Opstalrecht Expeditie heeft de hierna in deze Akte omschreven inhoud en wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1. Inhoud Opstalrecht Expeditie, gebruik

- 1. Het Opstalrecht Expeditie houdt in een zelfstandig voortdurend recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW tot het aanleggen, in eigendom hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de Expeditiefaciliteiten.*
- 2. Het Opstalrecht Expeditie:*
 - a. is - voor zover aan de bovenzijde van de Expeditiefaciliteiten een waterkerende laag wordt aangebracht - aan de bovenzijde begrensd door de waterkerende laag van de Expeditiefaciliteiten die zal worden aangebracht op de (betonnen) bovenzijde van de Expeditiestraat, welke waterkerende laag geen onderdeel vormt van de Expeditiefaciliteiten en waar het Opstalrecht Expeditie (derhalve) geen betrekking op heeft;*
 - b. is - voor zover aan de bovenzijde van de Expeditiefaciliteiten geen waterkerende laag wordt aangebracht omdat de betreffende delen van de Expeditiefaciliteiten de fundering vormen voor bovengelegen opstallen die geen deel uitmaken van de Expeditiefaciliteiten - het Opstalrecht Expeditie aan de bovenzijde begrensd tot een hoogte gelijk aan de onderzijde van de (constructieve) vloer van de bovengelegen opstallen en vormen uitsluitend de afwerklagen aan de zijde van de Expeditiestraat onderdeel van de Expeditiefaciliteiten en heeft het Opstalrecht Expeditie betrekking op deze afwerklagen maar niet op de vorenbedoelde (constructieve) vloer van de bovengelegen opstallen.*
 - c. is - voor zover aan de bovenzijde van de Expeditiestraat geen waterkerende laag wordt aangebracht noch sprake is van bovengelegen opstallen die geen deel uitmaken van de Expeditiefaciliteiten - het Opstalrecht Expeditie aan de bovenzijde begrensd door hetgeen in bouwkundig opzicht tot de Expeditiefaciliteiten behoort.*
 - d. is aan de onderzijde begrensd door de (grond)waterkerende laag van de Expeditiefaciliteiten (welke (grond)waterkerende laag onderdeel vormt van de Expeditiefaciliteiten en waar het Opstalrecht Expeditie eveneens betrekking op heeft) dan wel – voor zover die (grond)waterkerende laag ontbreekt of dieper in*



de bodem gelegen fundering aanwezig is – door de onderzijde van hetgeen in bouwkundig opzicht tot de Expeditiefaciliteiten behoort respectievelijk door de bovenzijde van de fundering.

e. *is in het verticale vlak (zijkanten) als volgt begrensd:*

- (i) *voor zover de (verticale) buitenwanden van de Expeditiestraat de bouwkundige scheiding vormen tussen enerzijds de Expeditiestraat en anderzijds Bouwblok 1, Bouwblok 4 en Bouwblok 5 vormen vorenbedoelde (verticale) buitenwanden de begrenzing tussen de Expeditiestraat enerzijds en Bouwblok 1, Bouwblok 4 en Bouwblok 5 anderzijds, zodat:*
- *de vorenbedoelde (verticale) buitenwanden aan de zijde van Bouwblok 1 inclusief de afwerkklagen van vorenbedoelde (verticale) buitenwanden aan de zijde van Bouwblok 1 onderdeel zijn van Bouwblok 1; het onderhoud en de eventuele vervanging van deze (verticale) buitenwanden en afwerkklagen zal geheel voor rekening en risico komen van de gerechtigden van Bouwblok 1;*
 - *de vorenbedoelde (verticale) buitenwanden aan de zijde van Bouwblok 4 inclusief de afwerkklagen van vorenbedoelde (verticale) buitenwanden aan de zijde van Bouwblok 4 onderdeel zijn van Bouwblok 4; het onderhoud en de eventuele vervanging van deze (verticale) buitenwanden en afwerkklagen zal geheel voor rekening en risico komen van de gerechtigden van Bouwblok 4;*
 - *de vorenbedoelde (verticale) buitenwanden aan de zijde van Bouwblok 5 inclusief de afwerkklagen van vorenbedoelde (verticale) buitenwanden aan de zijde van Bouwblok 5 onderdeel zijn van Bouwblok 5; het onderhoud en de eventuele vervanging van deze (verticale) buitenwanden en afwerkklagen zal geheel voor rekening en risico komen van de gerechtigden van Bouwblok 5; en*
 - *de afwerkklagen van vorenbedoelde (verticale) buitenwanden aan de zijde van de Expeditiestraat onderdeel zijn van de Expeditiefaciliteiten en heeft het Opstalrecht Expeditie uitsluitend betrekking op vorenbedoelde afwerkklagen; het onderhoud en de eventuele vervanging van deze afwerkklagen zal geheel voor rekening en risico komen van de Opstaller,*
- en vormen uitsluitend de afwerkklagen aan de zijde van de Expeditiestraat onderdeel van de Expeditiefaciliteiten en heeft het Opstalrecht Expeditie betrekking op deze afwerkklagen maar niet op de vorenbedoelde (verticale) buitenwanden.*
- (ii) *voor zover de (verticale) buitenwanden van de Expeditiestraat geen bouwkundige scheiding vormen tussen enerzijds de Expeditiestraat en anderzijds Bouwblok 1, Bouwblok 4 en Bouwblok 5 vormen de betreffende de (verticale) buitenwanden inclusief de afwerkklagen onderdeel van de Expeditiefaciliteiten en heeft het Opstalrecht Expeditie betrekking op vorenbedoelde (verticale) wanden en afwerkklagen.*

Uit hoofde van het in dit artikel 1 lid 2 bepaalde behoren alle onder de Expeditiefaciliteiten gelegen funderingen uitdrukkelijk niet tot het Opstalrecht Expeditie, derhalve ook niet de funderingen die tevens de fundering vormen van andere delen van het Project. Alle in de Expeditiefaciliteiten gelegen kolommen en steunpilaren behoren eveneens niet tot het Opstalrecht Expeditie.

Uitsluitend ter verduidelijking is de Tekening Expeditie aan deze Akte gehecht, waarop de omvang van het Opstalrecht Expeditie globaal is weergegeven en



waarop een indicatie van de verschillende hoogten van het Opstalrecht Expeditie is vermeld. Voor zover de voormelde omschrijving van de boven- en onderzijde van het Opstalrecht Expeditie op enig onderdeel afwijkt van de Tekening Expeditie, prevaleert deze omschrijving.

3. Onverminderd het hiervoor in de considerans onder 7. bepaalde, zullen de Expeditiefaciliteiten uitsluitend gebruikt mogen worden ten behoeve van de expeditie van de in Bouwblok 1 te realiseren commerciële ruimte(n), alsmede ten behoeve van pakket- en bezorgdiensten ten behoeve van de in Bouwblok 4 te realiseren woningen, voor wat betreft deze bestemming en het daaruit voortvloeiende toegestane gebruik in de ruimste zin van het woord. Dit gebruik is geheel voor rekening en risico van Opstaller. Een daarvan afwijkend gebruik is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar. Opslag van goederen in de Expeditiestraat is niet toegestaan.

Artikel 2. Duur van het Opstalrecht Expeditie

Het Opstalrecht Expeditie gaat in op heden (te weten: tien februari tweeduizend tweeëntwintig (10-02-2022)), en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 3. Retributie

De Opstaller is geen (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.

Artikel 4. Toekomstige vervreemding

1. Opstaller zal de Expeditiefaciliteiten respectievelijk het Opstalrecht Expeditie geheel of gedeeltelijk mogen vervreemden, verhuren of op andere wijze in gebruik of genot afstaan aan derden, zulks met inachtneming van het in artikel 1 en lid 3 van dit artikel 4 bepaalde.
2. Onder vervreemden wordt in lid 1 van dit artikel 4 verstaan:
 - a. verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);
 - b. levering of overdracht;
 - c. huurkoop;
 - d. opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het Opstalrecht Expeditie te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;
 - e. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze Akte;
 - f. een overdracht binnen de groep, als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek, waartoe de Opstaller behoort;
 - g. overgang onder algemene titel.
3. Opstaller is zonder voorafgaande toestemming van de Eigenaar niet bevoegd:
 - a. de Expeditiefaciliteiten en/of het Opstalrecht Expeditie geheel of gedeeltelijk te splitsen of te splitsen in appartementsrechten;
 - b. ten aanzien van de Expeditiefaciliteiten en/of het Opstalrecht Expeditie (of een gedeelte daarvan) kwalitatieve verplichtingen aan te gaan;
 - c. ten aanzien van de Expeditiefaciliteiten en/of het Opstalrecht Expeditie (of een gedeelte daarvan) een zakelijk recht van onder-opstal te vestigen;
 - d. ten laste van de Expeditiefaciliteiten en/of het Opstalrecht Expeditie (of een gedeelte daarvan) een of meer erfdienstbaarheden te vestigen;
 - e. de Expeditiefaciliteiten en/of het Opstalrecht Expeditie (of een gedeelte daarvan) anders te gebruiken dan wel te bestemmen dan vermeld in artikel 1; en
 - f. overeenkomsten te sluiten en rechtshandelingen te verrichten die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot het bepaalde in sub a, b, c, d en/of sub e van lid 3 van dit artikel 4.

De toestemming van de Eigenaar mag niet op onredelijke gronden worden



geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 5. Einde van het Opstalrecht Expeditie

1. *In afwijking van artikel 5:104 juncto 5:87 BW is de Eigenaar gerechtigd het Opstalrecht Expeditie bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen indien:
 - a. *de Expeditiefaciliteiten niet overeenkomstig de bestemming worden gebruikt;*
 - b. *de Opstaller in ernstige mate tekortschiet in zijn verplichting tot nakoming van de voorwaarden en bepalingen waaronder het Opstalrecht Expeditie is verleend.**
2. *In afwijking van artikel 5:104 juncto 5:87 Burgerlijk Wetboek is de Opstaller niet gerechtigd het Opstalrecht Expeditie geheel of gedeeltelijk op te zeggen. Eigenaar en Opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers voor registergoederen, afstand doen van het Opstalrecht Expeditie. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt in dat geval voor rekening van de Opstaller.*
3. *Bij eventueel in de toekomst eindigen van het Opstalrecht Expeditie is de Opstaller uitdrukkelijk niet gerechtigd de Expeditiefaciliteiten weg te nemen, tenzij de Eigenaar en de Opstaller alsdan anders overeenkomen.*
4. *Indien het Opstalrecht Expeditie is beëindigd, komen alle kosten in verband met de aantekening in de openbare registers voor registergoederen van de beëindiging van het Opstalrecht Expeditie voor rekening van Opstaller.*
5. *De Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het einde van het Opstalrecht Expeditie nog aanwezige Expeditiefaciliteiten.*

Artikel 6. Bevestiging boven- en naastgelegen Bouwblok 1, Bouwblok 4 en Bouwblok 5

1. *De Opstaller is verplicht te dulden dat de gerechtigde(n) tot het boven en naast de Expeditiefaciliteiten te realiseren Bouwblok 1, Bouwblok 4 en Bouwblok 5 de betreffende bouwblokken bouwkundig bevestigen en bevestigd houden aan de bovenzijde van de Expeditiefaciliteiten en de weerszijden/buitenzijden van de Expeditiefaciliteiten. Deze verplichting van de Opstaller geldt bij wijze van onherroepelijk derdenbeding jegens de (toekomstige en opvolgende) gerechtigde(n) tot Bouwblok 1, Bouwblok 4 en Bouwblok 5. Tevens kan de Eigenaar deze verplichting van de Opstaller invoeren ten behoeve van de gerechtigde(n) tot Bouwblok 1, Bouwblok 4 en Bouwblok 5.*

Artikel 7. Verplichting en recht tot instandhouding bouwkundige toestand

1. *De Opstaller heeft een instandhoudingsverplichting ten aanzien van (alle bouwkundige elementen behorend tot) de Expeditiefaciliteiten. De aan de Expeditiefaciliteiten aangebrachte wijzigingen, vergrotingen en/of uitbreidingen vallen alsdan tevens onder het Opstalrecht Expeditie.*
2. *Voor zover de (bouwkundige) elementen tevens constructieve betekenis hebben voor de opstallen en andere werken gelegen op, boven, naast of in de omgeving van de Expeditiefaciliteiten (waaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen Bouwblok 1, Bouwblok 4 en Bouwblok 5) geldt voormelde instandhoudingsverplichting bij wijze van onherroepelijk derdenbeding tevens uitdrukkelijk jegens de (toekomstige en opvolgende) gerechtigde(n) tot deze opstallen en andere werken. Tevens kan de Eigenaar deze instandhoudingsverplichting van de Opstaller invoeren ten behoeve van vorenbedoelde gerechtigde(n) tot deze opstallen en andere werken.*
3. *De (betreffende) rechthebbende op het Projectperceel met de daarop gerealiseerde en nog te realiseren opstallen behorend tot het Project alsmede behorend tot het Bouwblok 1, Bouwblok 4 en Bouwblok 5 en de Opstaller hebben over en weer het*



recht en de verplichting tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking de Expeditiefaciliteiten en de overige delen van het Project en Bouwblok 1, Bouwblok 4 en Bouwblok 5, zoals deze zich thans alsmede na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voorzover benodigd voor het functioneren van de Expeditiefaciliteiten respectievelijk (het overige deel van) het Project en Bouwblok 1, Bouwblok 4 en Bouwblok 5.

4. *De in artikel 7 lid 3 omschreven verplichting van de Opstaller geldt bij wijze van onherroepelijk derdenbeding jegens de (toekomstige en opvolgende) gerechtigde(n) tot delen van het Project en/of andere opstallen op, boven of naast de Expeditiefaciliteiten.*

Tevens kan de Eigenaar deze verplichting van de Opstaller inroepen ten behoeve van vorenbedoelde gerechtigden tot het Project.

5. *Het bepaalde in dit artikel 7 laat het bepaalde in artikel 6 van deze Akte onverlet.*

Artikel 8. Werkzaamheden Expeditiefaciliteiten, voorkomen van schade

1. *De Eigenaar is gehouden werkzaamheden te gedogen die verband houden met het onderhoud, herstel van schade en instandhouding casu quo vernieuwing van de Expeditiefaciliteiten. Indien en voor zover de Eigenaar in de toekomst ten behoeve van derden beperkte rechten vestigt ten behoeve van het mogen realiseren en houden van opstallen op, boven of naast de Expeditiefaciliteiten dan wel de eigendom van (een gedeelte van) de Opstalgrond Expeditie op enig moment aan derden overdraagt, zal zij voormelde gedoogplicht tevens in de voorwaarden van het betreffende beperkte recht opnemen ten behoeve van de Opstaller respectievelijk als erfdiensbaarheid vestigen ten laste van (het gedeelte van) de in eigendom overgedragen Opstalgrond Expeditie en ten behoeve van de Expeditiefaciliteiten.*
2. *Indien werkzaamheden verricht dienen te worden als bedoeld in het vorige lid, dient voorafgaand overleg plaats te vinden met de Eigenaar. De Eigenaar kan voorwaarden stellen aan het tijdstip en de wijze van uitvoering van de werkzaamheden. Indien door de Eigenaar gewenst, dien de Eigenaar in de gelegenheid gesteld te worden toezicht uit te oefenen op de uitvoering van de werkzaamheden. De kosten van herstel van de boven of naast de Expeditiefaciliteiten gelegen opstallen en/of werken (waaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen Bouwblok 1, Bouwblok 4 en Bouwblok 5) in de oorspronkelijke toestand komen voor rekening van de Opstaller.*

Artikel 9. Werkzaamheden Project

1. *De Opstaller is gehouden om werkzaamheden toe te staan die verband houden met de realisering, het onderhoud, herstel van schade en instandhouding casu quo vernieuwing van de opstallen en andere werken (waaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen het Project) gelegen boven, naast of in de omgeving van de Expeditiefaciliteiten. De betreffende partijen zullen hierover tijdig overleg voeren, waarbij met elkaars gerechtvaardigde rekening dient te worden gehouden. De eventuele kosten van herstel van de Expeditiefaciliteiten als noodzakelijk ten gevolge van bedoelde werkzaamheden komen voor rekening van de partij die bedoelde werkzaamheden laat uitvoeren. Voormelde werkzaamheden zullen altijd zodanig worden uitgevoerd dat de Opstaller en/of de Expeditiefaciliteiten zo min mogelijk hinder en schade ondervinden*
2. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen van de Opstaller gelden bij wijze van onherroepelijk derdenbeding tevens uitdrukkelijk jegens de toekomstige en opvolgende gerechtigden tot deze opstallen en andere werken (waaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen het Project) onder gehoudenheid van*



deze derden tot vergoeding van de bedoelde kosten van herstel. Tevens kan de Eigenaar deze verplichtingen van de Opstaller invoeren ten behoeve van vorenbedoelde gerechtigden tot deze opstellen en andere werken (waaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen het Project).

Artikel 10. Toegang nutsbedrijven en bezorgdiensten tot Expeditiestraat

1. Opstaller is verplicht te gedogen dat nutsbedrijven ten behoeve van het beheer, onderhoud en vernieuwing van de POP met de daartoe benodigde voertuigen en hulpmiddelen door/via de Expeditiestraat komen en gaan van en naar de betreffende technische ruimten/ installatieruimten behorende tot Bouwblok 1 waarin de POP is gelegen, alsmede de daartoe benodigde voertuigen tijdelijk parkeren in de Expeditiestraat doch uitsluitend op het gedeelte van de Expeditiestraat zoals op de Tekening Expeditie aangeduid met "opstelplaats bezorgdiensten", een en ander op de voor de Opstaller en de gebruikers van de Expeditiestraat minst bezwarende wijze en/of - indien een goederenrechtelijk genotsrecht wordt gevestigd voor de POP – overeenkomstig de voorwaarden voor dit recht.
Van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de gerechtigde(n) tot de POP casu quo zijn personeel, opdrachtnemers of leveranciers. De Opstaller dient er voor te zorgen dat genoemde personen tijdens kantooruren steeds een onbelemmerde toegang tot de Expeditiestraat hebben en in situaties waarin de toegang door voormelde personen geen uitstel kan dulden, ook buiten kantooruren, alles echter – behoudens calamiteiten – uitsluitend nadat de betreffende nutsbedrijven voorafgaand terzake een afspraak hebben gemaakt met de Opstaller. De Eigenaar kan voormelde verplichting van de Opstaller invoeren ten behoeve van vorenbedoeld(e) nutsbedrijf(f)(ven).
2. Opstaller is verplicht te gedogen dat bezorgdiensten ten behoeve van het afleveren en bezorgen van (post)pakketten bestemd voor de gebruikers van Bouwblok 4 de daartoe benodigde voertuigen tijdelijk parkeren in de Expeditiestraat, doch uitsluitend op het gedeelte van de Expeditiestraat zoals op de Tekening Expeditie aangeduid met "opstelplaats bezorgvoertuigen vrije hoogte minimaal 4m" en met de daartoe benodigde hulpmiddelen vanuit de Expeditiestraat de (post)pakketten afleveren bij de gebruikers van Bouwblok 4, een en ander op de voor de Opstaller en de gebruikers van de Expeditiestraat minst bezwarende wijze. De Opstaller dient er voor te zorgen dat genoemde personen steeds een onbelemmerde toegang hebben tot de Expeditiestraat.
De Eigenaar kan voormelde verplichting van de Opstaller invoeren ten behoeve van vorenbedoelde bezorgdiensten.

Artikel 11. Toegang vanuit containerruimte Bouwblok 1 tot Expeditiestraat

1. Opstaller is verplicht te gedogen dat de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) de woningen in Bouwblok 1 gebruik maken van en toegang hebben tot de Expeditiestraat teneinde te komen en gaan van en naar de (opslag)ruimte bestemd voor het verzamelen van groente-, fruit en tuinafval, papier-, metalen en drankenkartonafval en plasticafval in Bouwblok 1, hierna te noemen:
Containerruimte Bouwblok 1, en de openbare weg (Uranusstraat) teneinde de afvalcontainers vanuit de Containerruimte Bouwblok 1 op de door de gemeente 's-Gravenhage vastgestelde ophaalmomenten te plaatsen op het/de daartoe bestemde inzamelpunt(en) aan de openbare weg, een en ander overeenkomstig de voorwaarden van de Erfdienstbaarheden.
De Opstaller dient er voor te zorgen dat de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) de woningen in Bouwblok 1 steeds een onbelemmerde toegang tot de Expeditiestraat hebben.
De Eigenaar kan voormelde verplichting van de Opstaller invoeren ten behoeve van



de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) de woningen in Bouwblok 1.

Artikel 12. Lasten en belastingen

1. Alle belastingen en zakelijke lasten, zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alle voor zover het betreft een zogenaamde eigenaarslast die met betrekking tot de Expeditiefaciliteiten en/of het Opstalrecht Expeditie worden of zullen worden geheven, komen voor rekening van de Opstaller.

Artikel 13. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. Partijen aanvaarden de hiervoor in deze Akte opgenomen bijzondere opstalvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Opstalgrond Expeditie, de Expeditiefaciliteiten en/of het Opstalrecht Expeditie als beperkt recht (voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het Opstalrecht Expeditie) als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat die verplichtingen zullen overgaan op degenen die de Opstalgrond Expeditie, de Expeditiefaciliteiten dan wel het Opstalrecht Expeditie onder bijzondere titel zullen verkrijgen.
Degene jegens wie voormelde verplichtingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voornemd adres.
2. De Opstaller en de Eigenaar zijn jegens elkaar verplicht om het hiervoor in artikel 1 tot en met 12 en het in dit artikel 13 bepaalde als kettingbeding bij elke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) de Opstalgrond Expeditie en/of het Opstalrecht Expeditie (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) de Opstalgrond Expeditie en/of het Opstalrecht Expeditie in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging aan de opvolgende gerechtigde (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en woordelijk in de betreffende akte op te nemen, zodanig dat iedere nieuwe (beperkt) gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.
Indien de Opstaller of de Eigenaar tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de wederpartij, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding."

Met betrekking tot het Opstalrecht Nutsvoorzieningen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte vestiging recht van opstal op twintig april tweeduizend tweeëntwintig (20-04-2022) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam (deel 84067 nummer 163), waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

DEFINITIES

In deze akte worden de volgende definities gehanteerd. Deze definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Akte:

deze notariële akte waarbij het Opstalrecht Nutsvoorzieningen wordt gevestigd;

BCP 1 Blok 3 B.V.:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BCP 1 Blok 3 B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 84341181;

Binckhorsthoof ontwikkeling B.V.:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Binckhorsthoof ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven



13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70549389;

Eigenaar:

de (rechts)pers(o)on(en) die op enig moment rechthebbende(n) is/zijn van de Grond;

Bouwplan Blok 1:

het door Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ontwikkelde bouwplan onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit commerciële ruimten op de begane grond met toegang tot een expeditiestraat, woningen op de eerste (1e) tot en met de drieëntwintigste (23e) verdieping, een groendak op de achtste (8^e) verdieping en dertiende (13^e) verdieping, fietsenstalling(en) op de begane grond, eerste en tweede verdieping en verder aan-en toebehoren;

Bouwplan Blok 2:

het door Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ontwikkelde bouwplan onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit woningen op de begane grond tot en met de zeventiende (17e) verdieping, groendaken op de achtste (8^e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan-en toebehoren;

Bouwplan Blok 3:

het door Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ontwikkelde bouwplan onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit woningen op de begane grond tot en met de zeventiende (17^e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan-en toebehoren;

Bouwplan Blok 4:

het door Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ontwikkelde bouwplan onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit woningen op de begane grond tot en met dertiende (13^e) verdieping, groendaken op de achtste (8^e) verdieping, een fietsenstalling en verder aan-en toebehoren;

Bouwplan Blok 5:

het door Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ontwikkelde bouwplan onderdeel uitmakende van het Project, bestaande onder meer uit een parkeergarage omvattende parkeerplaatsen op de kelderlaag, begane grond tot en met de vijfde (5^e) verdieping en de tussenlagen en verder aan-en toebehoren;

BW:

het Burgerlijk Wetboek;

de Daktuin:

de te realiseren/gerealiseerde daktuin op het dak van Bouwplan Blok 5, de derde (3^e) verdieping en vierde (4^e) verdieping van Bouwplan Blok 2 en de vierde (4^e) verdieping van Bouwplan Blok 4, onderdeel uitmakende van het Project, met alle daarop en daarin aanwezige en daartoe behorende voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, verlichting, infrastructuur en straatmeubilair;

Grond:

het perceel grond waarop Bouwplan Blok 3 zal worden gerealiseerd, plaatselijk bekend nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 2168**, ongeveer groot eenduizend eenhonderdtachtig vierkante meter (1.180 m²) aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welk perceel is belast met de navolgende opstalrechten nutsvoorzieningen:

- (i) een (1) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 83615 nummer 101, hierna te noemen: **het Opstalrecht Eneco Wijkvoorziening**;
- (ii) een (1) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het



*kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 83615 nummer 135, hierna te noemen: **het Opstalrecht Eneco Aansluiting Wijkvoorziening**;*

Opstaller:

de (rechts)pers(o)on(en) die op enig moment rechthebbende(n) is/zijn van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen;

Opstalrecht Nutsvoorzieningen:

het bij deze Akte op de Grond te vestigen zelfstandig eeuwigdurend recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW tot het plaatsen, hebben, gebruiken, instandhouden, onderhouden, inspecteren, vernieuwen en verwijderen van de Werken. Het Opstalrecht Nutsvoorzieningen wordt gevestigd ten behoeve van de Werken zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken die niet of slechts beperkt zijn aangegeven op de Tekening, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in deze Akte;

Overeenkomst Nutsvoorzieningen:

de in deze Akte vervatte overeenkomst tussen BHO en BCP ter zake de vestiging van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen;

Partijen:

BHO en BCP;

Project:

het door Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ontwikkelde bouwplan genaamd "Binck City Park te Den Haag" bestaande onder meer uit:

- a. *het Bouwplan Blok 1;*
- b. *het Bouwplan Blok 2;*
- c. *het Bouwplan Blok 3;*
- d. *het Bouwplan Blok 4;*
- e. *het Bouwplan Blok 5;*
- f. *de Daktuin;*

Projectperceel:

*het perceel grond waarop het Project zal worden gerealiseerd, plaatselijk bekend nabij de Binckhorstlaan te 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers:***

- **2168**, ongeveer groot eenduizend eenhonderdtachtig vierkante meter (1.180 m²);
- **2169**, ongeveer groot drieduizend zevenhonderdvierennegentig vierkante meter (3.794 m²);
- **2170**, ongeveer groot eenhonderdachtenveertig vierkante meter (148 m²); en
- **2171**, ongeveer groot eenduizend vijfhonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.572 m²),

aan welke percelen voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend.

Tekening:

*De tekening met betrekking tot de Werken, zoals aangehecht aan deze Akte als **Bijlage 1**.*

Werken:

een inspanning transformatorstation, laagspanningsinstallatie, inkoopstation en hoofdverdeelkast kracht en licht (HKL) met inbegrip van de daarmee verbonden meet- en regelinstrumenten, schakelapparatuur, bedienings- en beveiligingsapparatuur, kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen, welk transformatorstation en installaties zullen worden gerealiseerd op de begane grond van het Bouwplan Blok 3 in (een) aldaar te realiseren ruimte(n) waarvan de ligging schetsmatig met streeparcering is aangegeven op de Tekening, alsmede een kabel- en leidingentracé naar de erfgrans van de Grond.

A. CONSIDERANS

1. *BCP is eigenaar van de Grond. De Grond (zonder het Opstalrecht Eneco*



Wijkvoorziening en het Opstalrecht Eneco Aansluiting Wijkvoorziening) is door BCP verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig (29-10-2021) in deel 82464 nummer 7, van een afschrift van de akte van verkoop en levering op negenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor een waarnemer van mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht.

2. Op het Projectperceel en de Grond zal het Project worden gerealiseerd. In/op een gedeelte van de Grond en het Bouwplan Blok 3 zullen de Werken worden gerealiseerd.
3. Partijen zijn blijkens de Overeenkomst overeengekomen om op de Grond het Opstalrecht Nutsvoorzieningen te vestigen ten behoeve van BHO. De Overeenkomst wordt hierbij door Partijen bevestigd.
4. Partijen wensen in de Akte uitvoering te geven aan de Overeenkomst en het hiervoor sub 5 bepaalde en gaan daartoe bij deze over. Partijen bevestigen dat de inhoud van de Overeenkomst overeenkomt met de uitwerking daarvan in de Akte.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vervolgens:

B. VESTIGING VAN HET OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN. VERKRIJGING

Artikel 1. Vestiging van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Op grond en ter uitvoering van de Overeenkomst en het hiervoor in de Considerans bepaalde vestigt BCP hierbij op de Grond het Opstalrecht Nutsvoorzieningen, welk Opstalrecht Nutsvoorzieningen BHO hierbij aanvaardt.

Partijen beogen expliciet dat de gedeelten van de Grond waarop/waarin de Werken zich bevinden niet kadastraal worden uitgemeten.

Artikel 2. Voorafgaande verkrijging van de Grond

De Grond is door BCP verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zes oktober tweeduizend eenentwintig (06-10-2021) in deel 82313 nummer 175, van een afschrift van de akte van levering op zes oktober tweeduizend eenentwintig (06-10-2021) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam.

Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de Grond

Blijkens de kadastrale registratie rust op de Grond de volgende publiekrechtelijke beperking:

“Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster: Wet bodembescherming:

Beschikking geval ernstige verontreiniging en noodzaak spoedige sanering

Betrokken (rechts)persoon: Gemeente Den Haag

Afkomstig uit stuk: Hyp4 81354/00039 Ingeschreven op 28-05-2021 om 12:27

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”.

Artikel 4. Kosten. Baten en lasten

1. a. De notariële kosten ter zake deze Akte en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van BHO.
b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van het Kadaster en de openbare registers voor registergoederen, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.
2. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen is voor rekening van BHO.

Artikel 5. Vergoeding. kwijting

1. Ter zake de vestiging van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen is BHO een eenmalige vergoeding verschuldigd van een euro (€ 1,00), exclusief omzetbelasting.
2. BHO heeft voormelde vergoeding, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 BW, rechtstreeks voldaan aan BCP.



BCP verleent BHO kwijting voor de betaling van voormelde vergoeding.

Artikel 6. Opgaven door BCP

1. *BCP verklaart jegens BHO met betrekking tot de Grond:*
 - a. *Bevoegd te zijn tot de vestiging van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen.*
 - b. *Er bestaan geen verplichtingen jegens derden uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten.*
 - c. *De Grond is ongevorderd en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.*
 - d. *De Grond is vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.*
 - e. *Er zijn geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, beperkte rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht of andere bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek dan vermeld in deze Akte.*
 - f. *Met betrekking tot de Grond is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.*
 - g. *Op de Grond rusten geen retentierechten.*

Artikel 7. Juridische leveringsverplichting

Ten behoeve van BHO wordt een recht van opstal gevestigd dat:

- a. *onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden (echter onverminderd hetgeen in de opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald);*
- b. *niet bezwaard is met beslagen, hypotheke en/of met inschrijvingen daarvan;*
- c. *niet is bezwaard met andere beperkte rechten, anders dan in deze Akte vermeld;*
- d. *niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), anders dan in deze Akte vermeld.*

Artikel 8. Ontbindende en/of opschortende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van de Akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen. Geen van Partijen kan zich ter zake van de Overeenkomst, alsmede van de Akte, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen, voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen.

C. BEPALINGEN INZAKE HET OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN

Het Opstalrecht Nutsvoorzieningen heeft de hierna in deze Akte omschreven inhoud en wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1. Inhoud Opstalrecht Nutsvoorzieningen, gebruik

1. *Het Opstalrecht Nutsvoorzieningen houdt in een zelfstandig eeuwigdurend recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW tot het plaatsen, hebben, gebruiken, instandhouden, onderhouden, inspecteren, vernieuwen en verwijderen van de Werken.*
2. *De Werken zullen uitsluitend gebruikt mogen worden ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening aan Bouwplan Blok 5. Dit gebruik is geheel voor rekening en risico van Opstaller. Een daarvan afwijkend gebruik is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.*
3. *Het Opstalrecht Nutsvoorzieningen houdt tevens in het recht van gebruik van (een) technische ruimte(n) op de begane grond van Bouwplan Blok 3 waarin de Werken zijn gelegen, welke ruimte(n) schetsmatig is/zijn aangegeven op de Tekening. Het gebruiksrecht wordt verleend om niet, zodat de kosten voor instandhouding en onderhoud van bedoelde technische ruimte(n) derhalve voor rekening van de Eigenaar zijn.*



Dit gebruiksrecht wordt afhankelijk gesteld van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen, hetgeen inhoudt dat het gebruiksrecht van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht Nutsvoorzieningen eindigt.

De ruimte(n) waarin de Werken zijn gelegen, maken geen deel uit van de Werken en maken derhalve ook geen deel uit van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen.

4. *De Opstaller is verplicht een deugdelijke verzekering af te sluiten tegen gebruikelijke aanspraken en risico's ter zake van het in stand houden en exploiteren van de Werken, alsmede de daarmee verband houdende wettelijke aansprakelijkheid.*

Artikel 2. Duur van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Het Opstalrecht Nutsvoorzieningen gaat in op heden (te weten: twintig april tweeduizend tweeëntwintig), en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 3. Retributie

De Opstaller is geen (periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.

Artikel 4. Toegang Werken

Het Opstalrecht Nutsvoorzieningen omvat mede het recht om – na voltooiing van het Bouwplan Blok 3 - de Werken te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen, en voorts dat - ingeval naar het oordeel van de Opstaller onderhouds-, herstel- of vervangingswerkzaamheden aan de Werken dienen plaats te vinden - personeel van de Opstaller en door Opstaller aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot het Bouwplan Blok 3 met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, een en ander op de voor de Eigenaar en de rechthebbenden en gebruikers van het Bouwplan Blok 3 minst bezwarende wijze, en voorts onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

- a. *van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door de Opstaller dan wel haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers na behoorlijke en tijdige aankondiging aan de Eigenaar (of, indien van toepassing, het bestuur van de betreffende Vereniging van Eigenaars) van het voornemen om van dit recht gebruik te maken (tenzij een dergelijke aankondiging niet redelijk is gelet op de spoedeisendheid van de te verrichten werkzaamheden), waarbij de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening en risico van de Opstaller;*
- b. *het is aan de sub a vermelde personen niet toegestaan zich langdurig dan wel onnodig op te houden in het Bouwplan Blok 3;*
- c. *het is de Eigenaar verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op de Grond of in het Bouwplan Blok 3 te plaatsen of te parkeren waardoor de uitoefening van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de Werken gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen het op de Grond oprichten van (bouw)werken anders dan thans voorzien in het kader van de realisatie van het Bouwplan Blok 3, alsmede het opslaan van goederen;*
- d. *schade die ten gevolge van het gebruik maken van de Grond en/of het Bouwplan Blok 3 door de sub a vermelde personen ontstaat aan de Grond en/of het Bouwplan Blok 3 dient door en voor rekening en voor risico van de Opstaller in overleg met de Eigenaar binnen een redelijke termijn te worden hersteld.*

Artikel 5. Toekomstige vervreemding

1. *Opstaller zal de Werken respectievelijk het Opstalrecht Nutsvoorzieningen geheel of gedeeltelijk mogen vervreemden, verhuren of op andere wijze in gebruik of genot afstaan aan derden, zulks met inachtneming van het in artikel 1 bepaalde.*
2. *Onder vervreemden wordt in lid 1 van dit artikel 5 verstaan:*
 - a. *verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);*
 - b. *levering of overdracht;*
 - c. *huurkoop;*



- e. *opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het Opstalrecht Nutsvoorzieningen te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;*
 - f. *het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze Akte;*
 - g. *een overdracht binnen de groep, als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek, waartoe de Opstaller behoort;*
 - h. *overgang onder algemene titel.*
3. *Opstaller is zonder voorafgaande toestemming van de Eigenaar niet bevoegd:*
- a. *de Werken en/of het Opstalrecht Nutsvoorzieningen geheel of gedeeltelijk te splitsen of te splitsen in appartementsrechten;*
 - b. *ten aanzien van de Werken en/of het Opstalrecht Nutsvoorzieningen (of een gedeelte daarvan) kwalitatieve verplichtingen aan te gaan;*
 - c. *ten aanzien van de Werken en/of het Opstalrecht Nutsvoorzieningen een zakelijk recht van onder-opstal te vestigen;*
 - d. *de Werken en/of het Opstalrecht Nutsvoorzieningen anders te gebruiken dan wel te bestemmen dan vermeld in artikel 1; en*
 - e. *overeenkomsten te sluiten en rechtshandelingen te verrichten die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot het bepaalde in sub a, b, c en/of sub d van lid 3 van dit artikel 5.*

De toestemming van de Eigenaar mag niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 6. Einde van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen

1. *In afwijking van artikel 5:104 juncto 5:87 BW is de Eigenaar gerechtigd het Opstalrecht Nutsvoorzieningen bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen indien:*
 - a. *de Werken niet overeenkomstig de bestemming worden gebruikt;*
 - b. *de Opstaller in ernstige mate tekortschiet in zijn verplichting tot nakoming van de voorwaarden en bepalingen waaronder het Opstalrecht Nutsvoorzieningen is verleend.*
2. *De Opstaller is bevoegd het Opstalrecht Nutsvoorzieningen geheel of gedeeltelijk op te zeggen, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent in de wet is bepaald. Eigenaar en Opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers voor registergoederen, afstand doen van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt in dat geval voor rekening van de Opstaller.*
3. *De Opstaller is te allen tijde gerechtigd het Opstalrecht Nutsvoorzieningen (gedeeltelijk) op te zeggen, alsmede de Overeenkomst met onmiddellijke ingang (gedeeltelijk) (eenzijdig) te beëindigen zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.*
4. *Het Opstalrecht Nutsvoorzieningen gaat teniet door tussentijdse beëindiging als hiervoor in lid 2 en lid 3 van dit artikel bedoeld.*
5. *Indien het Opstalrecht Nutsvoorzieningen is beëindigd, komen alle kosten in verband met de aantekening in de openbare registers voor registergoederen van de beëindiging van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen voor rekening van Opstaller.*
6. *Behoudens voorzover de Opstaller zich na het einde van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen kan beroepen op enige andere (wettelijke gegeven) bevoegdheid op grond waarvan de Opstaller (delen van) haar rechten bevoegd is om uit te oefenen:*



- zal de Opstaller de gestichte opstallen en Werken voor eigen rekening en risico slopen respectievelijk wegnemen binnen een door de Eigenaar en de Opstaller te bepalen redelijke termijn, tenzij Eigenaar en de Opstaller anders overeenkomen;
 - heeft de Eigenaar het recht om bij het tenietgaan van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen herstel van de ruimte(n) waarin de Werken zijn gelegen door de Opstaller in de oorspronkelijke staat te verlangen. De Eigenaar gunt de Opstaller hiertoe een redelijke termijn. Indien de Opstaller de ruimte(n) waarin de Werken zijn gelegen niet binnen de gestelde termijn in de oorspronkelijke staat heeft hersteld, kan de Eigenaar zonder nadere ingebrekestelling overgaan tot herstel voor rekening van de Opstaller.
7. De Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het einde van het Opstalrecht Nutsvoorzieningen nog aanwezige Werken.

Artikel 7. Verplichting en recht tot instandhouding bouwkundige toestand

1. De Opstaller heeft een instandhoudingsverplichting ten aanzien van (alle bouwkundige elementen behorend tot) de Werken. De aan de Werken aangebrachte wijzigingen, vergrotingen en/of uitbreidingen vallen alsdan tevens onder het Opstalrecht Nutsvoorzieningen.
2. De Opstaller is jegens de Eigenaar verplicht om voor rekening en risico van de Opstaller de Werken in behoorlijke staat te onderhouden en in stand te houden en zo nodig te herstellen en te vernieuwen. Het onderhoud dient steeds tijdig en deugdelijk te worden uitgevoerd.
De Eigenaar dient door de Opstaller in de gelegenheid te worden gesteld om de Werken na behoorlijke en tijdige aankondiging te inspecteren.
3. De Werken dienen te allen tijde te voldoen aan de daartoe op grond van wet- en regelgeving (waaronder mede begrepen verleende of te verkrijgen vergunningen) gestelde eisen en voorwaarden alsmede in de toekomst te stellen eisen en voorwaarden. De Opstaller draagt er voor zijn rekening en risico zorg voor dat hij beschikt en blijft beschikken over alle voor het realiseren, hebben, houden, exploiteren en het eventueel uitbreiden, aanpassen en/of vervangen van de Werken benodigde vergunningen, ontheffingen en overige overheidstoestemmingen en zal alle van overheidswege aan de Werken en aan het gebruik daarvan gestelde voorschriften (waaronder mede verstaan de voorschriften verbonden aan vergunning(en), wet- en/of regelgeving, maar daartoe niet beperkt) inclusief eventueel opvolgende wet- en/of regelgeving naleven.
Eventuele wijzigingen aan de Werken die op grond van het hiervoor bepaalde noodzakelijk zijn, zal Opstaller voor eigen rekening uitvoeren.
4. De (betreffende) rechthebbende(n) op Grond respectievelijk het Bouwplan Blok 3 en de Opstaller hebben over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking de Werken en het Bouwplan Blok 3, zoals deze zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voorzover benodigd voor het functioneren van de Werken respectievelijk het Bouwplan Blok 3.

Artikel 8. Zakelijke lasten en belastingen

Alle belastingen en zakelijke lasten, zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alle voor zover het betreft een zogenaamde eigenaarslast die met betrekking tot de Werken en/of het Opstalrecht Nutsvoorzieningen worden of zullen worden geheven, komen met ingang van heden voor rekening van de Opstaller."

Splitsingsreglement



Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de Akte van Hoofdsplitsing, daaronder begrepen het bij die splitsing van toepassing verklaarde reglement van splitsing.

Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars van voormelde hoofdsplitsing, zijnde: Vereniging van Eigenaars Binck City Park Blok 2, Blok 4 en Blok 5 te 's-Gravenhage, en is verplicht tot naleving van het bepaalde voorkomende in de Akte van Hoofdsplitsing, daaronder begrepen het bij die splitsing van toepassing verklaarde reglement van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement.

Aanvaarding

Koper aanvaardt alle hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan Koper opgelegd. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

K. Besluitvorming

Verkoper verklaart:

1. het besluit ter zake de hiervoor in deze akte geconstateerde (rechts)handeling(en) is door het juiste orgaan van Verkoper genomen;
2. ter zake de hiervoor in deze akte geconstateerde (rechts)handeling(en) zijn aan het bestuur van Verkoper alle benodigde en volgens de statuten en de wet vereiste goedkeuringen tot het nemen van het besluit strekkende tot het aangaan en uitvoeren van de hiervoor bedoelde (rechts)handeling(en), alsmede het verrichten van alle daarmee verband houdende (rechts)handelingen, verleend;
3. het aangaan van en het uitvoeren van de hiervoor in deze akte geconstateerde (rechts)handeling(en) is in het belang van Verkoper.

Koper verklaart:

1. het besluit ter zake de hiervoor in deze akte geconstateerde (rechts)handeling(en) is door het juiste orgaan van Koper genomen;
2. ter zake de hiervoor in deze akte geconstateerde (rechts)handeling(en) zijn aan het bestuur van Koper alle benodigde en volgens de statuten en de wet vereiste goedkeuringen tot het nemen van het besluit strekkende tot het aangaan en uitvoeren van de hiervoor bedoelde (rechts)handeling(en), alsmede het verrichten van alle daarmee verband houdende (rechts)handelingen, verleend;
3. het aangaan van en het uitvoeren van de hiervoor in deze akte geconstateerde (rechts)handeling(en) is in het belang van Koper.

L. Diversen

Omzetbelasting en (vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Verkoper verklaart dat de Grond, onderdeel uitmakende van het Verkochte, kwalificeert als een onroerende zaak zoals bedoeld in artikel 11, lid 1, letter a, onder 1° van de Wet op de omzetbelasting 1968 dan wel als een bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd.
3. Partijen verklaren dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte door Koper geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Partij-adviseur Verkoper



Partijen verklaren er mee bekend te zijn en er mee in te stemmen dat H&S optreedt en heeft opgetreden als partij-adviseur van Verkoper. Partijen verklaren voorts er mee in te stemmen dat de onderhavige akte van levering is opgesteld en wordt verleden voor een waarnemer mr. J.P. Bolhaar, notaris bij H&S, zijnde de partij-adviseur van de Verkoper. Koper verklaart dat zij ten aanzien van de onderhavige rechtshandelingen en de inhoud van de onderhavige akte juridisch advies heeft ingewonnen bij haar eigen (interne) adviseurs.

Volmachten

1. Van de volmacht van Verkoper blijkt uit een notariële volmacht op verleden op zeventwintig oktober tweeduizend eenentwintig (27-10-2021) voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, alsmede een e-mailbericht de dato @, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.
2. Van de volmacht van Koper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen. De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte.

Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend.

Deze Akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze Akte vermeld, om

Uittreksel bestemmingsplan



Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAAM OF -NUMMER

binckhorstlaan 135 X Q

GEMEENTE (10) PROVINCIE (64) RIIJK (30)

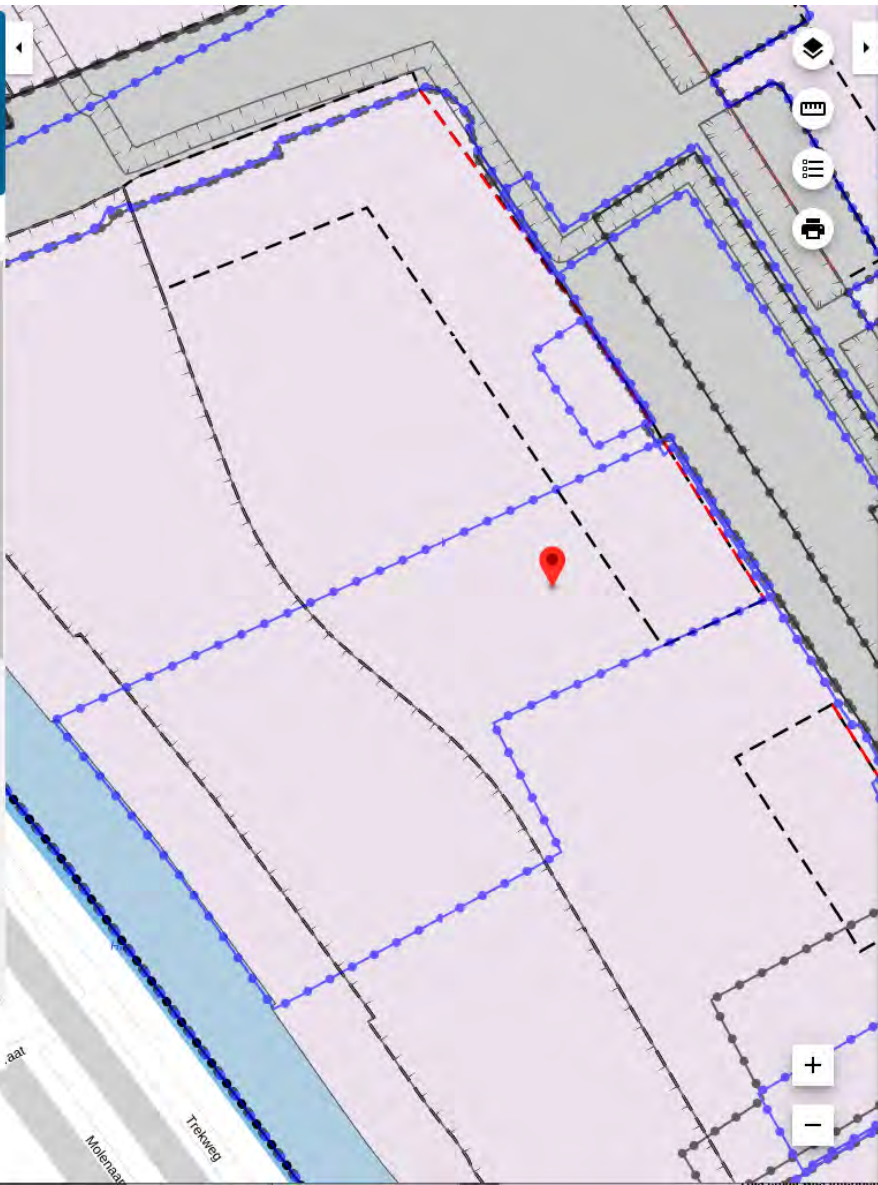
BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHULP](#)

- G** Tabel bestaande activiteiten (Omgevingsplan Binckhorst) wijzigingsplan vastgesteld (2023-05-23)
- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-11-08)
- G** Chw Omgevingsplan Binckhorst bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2022-04-21)
- G** Partiele herziening omgevingsplan Binckhorst (herstelbesluit 1B) bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2021-11-25)
- G** Chw Omgevingsplan Binckhorst gerechtelijke uitspraak vastgesteld (2021-11-24)
- G** Chw Omgevingsplan Binckhorst

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen



Chw Omgevingsplan Binckhorst

gemeente 's-Gravenhage

bestemmingsplan

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2022-04-21)

[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)

83002.1, 453770.1

[Enkelbestemming](#)
Transformatiegebied

Artikel 7 Transformatiegebied: "Sporboogzone", "Begraafplaatszone", "Binckhorsthaven en Maanplein", "Trekvlizzone" en "Gasfabriekterrein"

7.1 Toegelaten activiteiten en functies

Ter plaatse van de functie transformatiegebied zijn de volgende activiteiten toegestaan:

- a. wonen;
- b. het exploiteren van een bedrijf;
- c. bedrijfsverzamelgebouwen en de daarbij behorende activiteiten;
- d. het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie;
- e. het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;
- f. het exploiteren van een detailhandelsvestiging;
- g. het verlenen van diensten;
- h. het exploiteren van een horeca-inrichting;
- i. het exploiteren van een hotel;
- j. het houden van een kantoor;
- k. het verrichten van maatschappelijke diensten;
- l. mixed concepts en de daarbij behorende activiteiten;
- m. het verrichten van recreatieve activiteiten;
- n. het houden van evenementen;
- o. groen en water;
- p. ondergrondse infrastructuur;
- q. watergerelateerde activiteiten, zoals benoemd in artikel 10.1;
- r. activiteiten die verband houden met verkeer, parkeren en verblijven, waaronder ook geluidwerende voorzieningen worden begrepen;
- s. het opwekken van energie ten behoeve van eigen gebruik;
- t. ambulante handel, met inachtneming van het gestelde in de Straathandelsverordening,

en de daarbij behorende activiteiten, waaronder laden en lossen, het aanleggen en het slopen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.2

7.2 Randvoorwaarden

7.2.1 Algemene randvoorwaarden

- a. de geluidbelasting op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, of op de grens van een geluidgevoelig terrein, op de verbeelding aangegeven met de gebiedsaanduiding Milieuzone-geluidzone bedraagt vanwege het (gezoneerde) industrieterrein Binckhorst Zuid maximaal:
 1. 60 dB(A) voor onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen;

2. 55 dB (A) voor overige objecten waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, met dien verstande dat, indien op de in de zone aanwezige geluidsgevoelige bestemmingen (Bevinden zich geen geluidsgevoelige bestemmingen in de geluidzone, dan liggen de beoordelingspunten op de zonegrens) sprake is van minimaal één en minder dan tien bepalende bedrijven met een jaargemiddeld niet continue geluiduitstraling, voorafgaande aan de toetsing vanwege redelijke sommatie 2 dB van het conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai afgeronde rekenresultaat voor de geluidbelasting wordt afgetrokken;
- b. de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van een gebouw in de Trekvlietzone waarin een geluidgevoelige activiteit is of wordt gevestigd, of op de grens van een geluidgevoelig terrein, bedraagt als gevolg van de exploitatie van alle bedrijven, die niet zijn gelegen op het gezoneerde industrieterrein Binckhorst Zuid, maximaal 55 dB(A);
- c. de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van wegverkeer (exclusief niet zoneringsplichtige wegen), tramverkeer en het gezoneerde industrieterrein op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, of op de grens van een geluidgevoelig terrein, bedraagt maximaal 55 dB in deelgebied Trekvlietzone, met uitzondering van de eerste 15 meter zone gelegen langs de Binckhorstlaan en de Mercuriusweg waar de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, of op de grens van een geluidgevoelig terrein, maximaal 69,5 dB bedraagt;
- d. de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van niet zoneringsplichtige wegen op de gevel van een gebouw waarin een geluidgevoelige activiteit is of wordt gevestigd, of op de grens van een geluidgevoelig terrein mag niet meer bedragen dan 60 dB, met dien verstande dat een aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder niet is toegestaan;
- e. de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van een gebouw waarin een geluidsgevoelige activiteit is of wordt gevestigd, of op de grens van een geluidgevoelig terrein, als gevolg van zoneringsplichtige wegen, tramverkeer, railverkeer en het gezoneerde industrieterrein bedraagt in deelgebieden Spoorboogzone, Begraafplaatszone, Gasfabriekterrein en Binckhorsthaven en Maanplein maximaal 69,5 dB, met dien verstande dat de cumulatie wordt bepaald door de optelling van de bronsoorten mits de geluidgevoelige activiteit is gelegen binnen een wettelijke geluidzone van de bronsoort;
- f. bij de in artikel 7.1 toegelaten activiteiten is het niet toegestaan om na 23:00 uur (onversterkt) muziekgeluid ten gehore te brengen, met uitzondering van evenementen zoals bedoeld in artikel 7.2.18.
- g. de kwaliteit van de bodem wordt in acht genomen en mag niet verslechteren;
- h. in het deelgebied Binckhorsthaven en Maanplein mag ter plaatse van het gezoneerde industrieterrein, zoals op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'milieuzone - gezoneerd industrieterrein' geen nieuwvestiging van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen plaatsvinden;

- i. er wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien;
- j. er wordt rekening gehouden met het waarborgen van een goede bereikbaarheid van de Binckhorst als geheel voor zowel motorvoertuigen, openbaar vervoer als langzaam verkeer, met dien verstande dat, specifiek voor het gemotoriseerde verkeer, de doorstroming moet worden gewaarborgd op de kruisingen die de voornaamste entree vormen voor de Binckhorst, te weten de kruisingen:
 - 1. van de Binckhorstlaan met de Maanweg;
 - 2. van de Binckhorstlaan met de Mercuriusweg;
 - 3. van de Binckhorstlaan met de Prinses Mariannalaan;
 - 4. van de Binckhorstlaan met de Supernovaweg en Plutoweg
 - 5. van de Regulusweg met de Maanweg, alsmede het geheel van daar gelegen en regeltechnisch gekoppelde kruisingen en aansluitingen, waaronder de op- en afrit van de A12 en de kruising met de Laan van Nieuw Oost Einde;
- k. er wordt rekening gehouden met een duurzame mobiliteit door een vergroting van het aandeel van de modaliteiten fiets en openbaar vervoer in het geheel aan verplaatsingen van en naar de Binckhorst, dan wel dat met andere vormen van vervoer het autogebruik en/of het gebruik van fossiele brandstoffen wordt beperkt;
- l. ter plaatse van de gebiedsaanduiding “overige zone – leiding gas”:
 - 1. mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de aardgastransportleiding”;
 - 2. mag de grond niet worden geroerd, met uitzondering van grondroering ten dienste van de aardgastransportleiding”;
 - 3. mogen geen wegen of paden worden aangelegd en/of andere oppervlakteverhardingen worden aangebracht, met uitzondering van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen ten dienste van de aardgastransportleiding;
- m. in uitzondering op het gestelde in l kan ter plaatse van de gebiedsaanduiding “overige zone – leiding gas” worden gebouwd, kan de grond worden geroerd, kunnen wegen of paden worden aangelegd en/of andere oppervlakteverhardingen worden aangebracht onder de volgende voorwaarden:
 - 1. er geen gebouwen worden toegelaten met uitzondering van tijdelijke constructies (demontabel);
 - 2. de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad;
 - 3. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder;
- n. er wordt rekening gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en deze wordt niet onevenredig geschaad, met dien verstande dat de voor de bestaande bedrijfsvoering benodigde milieuruimte wordt gerespecteerd;
- o. er wordt rekening gehouden met bestaande geluidgevoelige functies en deze worden niet onevenredig geschaad;

- p. voor de openbare ruimte wordt residentiekwaliteit in acht genomen en bij de inrichting wordt rekening gehouden met Handboek Openbare ruimte en de functionaliteit, flexibiliteit en veelzijdigheid (in gebruik);
- q. er wordt rekening gehouden dat geen onevenredige trillinghinder en lichthinder wordt veroorzaakt of daaraan wordt blootgesteld;
- r. de geurbelasting bedraagt ter plaatse van de perceelsgrens niet meer dan 0,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde voor continue geurbronnen of 2,5 ouE/m³ als 99,99-percentiel voor discontinue geurbronnen;
- s. binnen de op verbeelding aangegeven 'milieuzone - geurzone' zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan;
- t. in afwijking van het bepaalde onder r mag op de grens van de op de verbeelding aangegeven 'milieuzone - geurzone' de geurbelasting op de gevel van geurgevoelige objecten op maaiveld niet meer bedragen dan 7,5 ouE/m³ als 99,99-percentiel;
- u. er wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid en deze wordt niet onevenredig aangetast;
- v. **er wordt rekening gehouden met de ecologische waarden en waar mogelijk worden deze versterkt;**
- w. het belang van afvalwatertransport en verwerking in acht wordt genomen;
- x. het belang van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan wordt in acht genomen;
- y. er wordt rekening gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering op de waterhuishoudkundige situatie;
- z. **het belang van waterveiligheid wordt in acht genomen;**
- aa. **het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10⁻⁶ per jaar plaatsgebonden risicocontouren is niet toegestaan;**
- bb. de hoogte van het groepsrisico mag niet meer bedragen dan de oriënterende waarde, met dien verstande dat in de gebieden waar het groepsrisico in de bestaande situatie reeds hoger is dan 1 maal de oriënterende waarde het groepsrisico niet mag toenemen.
- cc. het bevoegd gezag is gerechtigd bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de aanwezigheid en situering van vluchtwegen in verband met:
 - 1. het transport van gevaarlijke stoffen over de A12 en de ontheffingsroutes;
 - 2. de in de gebiedsaanduiding "overige zone – leiding gas" gelegen gasleiding;
 - 3. motorbrandstofverkooppunten met verkoop van LPG;
 - 4. gasdrukmeet- en regelstations;
- dd. voorzieningen ten behoeve van het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval worden in pandig aangebracht, met uitzondering van eengezinswoningen en woningen gerealiseerd via particulier en kleinschalig opdrachtgeverschap;
- ee. de geldende grenswaarde voor luchtkwaliteit mag in het jaar van besluitvorming en enig daarop volgend jaar niet worden overschreden;

- ff. binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla rondom een ondergrondse hoogspanningsverbindingen zijn geen gevoelige activiteiten toegestaan;
- gg. bij de aanleg van nieuwe en het verleggen van bestaande ondergrondse hoogspanningsverbindingen wordt ervoor zorg gedragen dat binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla geen nieuwe gevoelige activiteiten zijn gelegen.

7.2.2 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van bouwen, verbouwen of renoveren

- a. de ruimtelijke kwaliteit van een gemengd hoogstedelijk woon-, werk en leefgebied wordt in acht genomen met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van nieuwe bebouwing ten minste 8 meter en niet meer dan 70 meter bedraagt, met dien verstande dat de minimale en maximale hoogte van de bebouwing en de hoogteaccenten verschilt per (deel)gebied, in de beleidsregel "ruimtelijke kwaliteit" is een verdere differentiatie van de hoogte opgenomen. In uitzondering op deze maximale hoogte zijn hoogteaccenten tot een hoogte van 140 meter voor de bebouwing vanaf het kruispunt van de Binckhorstlaan met de Zonweg/Verlengde Zonweg tot aan het kruispunt Binckhorstlaan met de Supernovaweg toegestaan;
 - 2. de minimale hoogte van de plint voor nieuwe gebouwen, met uitzondering van hoogbouw, ter plaatse van de aanduiding "regeling plint" zoals deze op de kaart 'Regels bebouwing' behorende bij de beleidsregel 'ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven, 8 meter bedraagt, waarbij de plint uitsluitend uit één of twee bouwlagen mag bestaan;
 - 3. in uitzondering op het bepaalde onder 2 geldt voor het initiatief zoals benoemd in artikel 5.4 sub a onder 1 een minimale hoogte van de plint voor nieuwe gebouwen van 6,6 meter;
 - 4. aan de Binckhorstlaan nieuwe gebouwen in de rooilijn, zoals opgenomen op de verbeelding ter plaatse van het figuur "gevellijn", gebouwd dienen te worden en tevens het bepaalde onder 2 geldt;
 - 5. langs de Trekvliet binnen 26 meter van de watergrens geen nieuwe gebouwen worden gebouwd;
 - 6. nieuwe gebouwen hebben een floor space index (FSI) van minimaal 1,5, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
 - 7. sprake moet zijn van functiemenging waarbij in ieder geval voor gebieden die in de beleidsregel "ruimtelijke kwaliteit, kaart ruimtelijk en functioneel raamwerk" zijn aangewezen als prismaat werken geldt dat bij sloop-nieuwbouw, renovatie en transformatie:
 - minimaal het bruto-vloeroppervlak van de begane grond van het bestaande pand dat niet in gebruik was voor de activiteit wonen, terug moet komen in het nieuwe initiatief op de begane grond en/of verdieping en dat dit oppervlak niet

- aangewend mag worden voor de activiteit wonen, met uitzondering van entrees tot woningen;
- voor elke toevoeging van een woonachtige minimaal één fte arbeidsplek binnen dezelfde ontwikkeling gerealiseerd moet worden;
8. er in maximaal drie bouwlagen beneden peil mag worden gebouwd;
 9. het bebouwingspercentage binnen het Waterfrontpark, ter plaatse van de aanduiding "overige zone - Waterfrontpark" op de verbeelding, per initiatief niet meer dan 40% bedraagt;
 10. burgemeester en wethouders de begrenzing van de aanduiding "overige zone - Waterfrontpark" kunnen aanpassen om aan te sluiten bij de ligging van nieuw aan te leggen infrastructuur;
- b. hoogbouw dient zorgvuldig te worden ingepast volgens het Haagse hoogbouwbeleid;
 - c. de lengte van een wiek van een windturbine mag, gemeten vanaf de rotor tot de tip van de wiek, niet meer bedragen dan 2 meter;
 - d. de bezonning van belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast, waarbij het Haags bezonningsbeleid in acht wordt genomen;
 - e. er is sprake van een aanvaardbaar windklimaat, waarbij het Haags windhinderbeleid in acht wordt genomen;
 - f. de Haagse CO₂ eisen en gemeentelijke GPR-eisen worden in acht genomen, met dien verstande dat deze eisen niet mogen leiden tot een strengere eis dan opgenomen in het Bouwbesluit;
 - g. bij nieuwe initiatieven dient rekening te worden gehouden met de ruimtereservering "gebiedsaanduiding - openbaar vervoerstrace";
 - h. ventilatie in gebouwen is afschakelbaar;
 - i. het toepassen van vliesgevels aan langs de ontheffingsroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen gevels is niet toegestaan;
 - j. het glasoppervlak van aan ontheffingsroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen gevels mag niet meer dan 50% van het geveloppervlak bedragen;
 - k. de verticale vluchtwegen (trappenhuizen) in gebouwen grenzend aan ontheffingsroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen mogen ten hoogste aan één zijde grenzen aan een buitengevel.

7.2.3 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van grondroering

- a. er wordt rekening gehouden met archeologische waarden en verwachtingen;
- b. het belang van de betreffende leiding(en) wordt in acht genomen bij bouwen, verbouwen, renoveren of het uitvoeren van een werk of werkzaamheden binnen een belemmeringsstrook van een planologisch relevante leiding;
- c. er wordt rekening gehouden met het functioneren van bestaande ondergrondse hoofdinfrastructuur en deze wordt niet onevenredig aangetast.

7.2.4 Algemene randvoorwaarden indien sprake is van uitvoeren van werken en/of werkzaamheden

- a. bij aanleg nieuwe infrastructuur worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig in acht genomen;
- b. bij aanleg van ondergrondse hoofdinfrastructuur wordt rekening gehouden met het bestaand en/of beoogd gebruik van de gronden;
- c. bij de inrichting van de openbare ruimte dient bij nieuw aan te planten bomen, die tussen de langs een weg gelegen bebouwing en die weg worden geplant, de onderlinge afstand minimaal 12 meter te bedragen en mogen de kronen geen aaneengesloten bladerdek vormen.

7.2.5 Activiteit slopen

- a. **er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en karakteristieke beeldbepalende bebouwing** , met dien verstande dat:
 1. het is niet toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing aangeduid op kaart 'Waardevolle bebouwing' van de beleidsregel Cultuurhistorische waarden en karakteristieke beeldbepalende bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen;
 2. het verbod onder 1 niet van toepassing is op werken en werkzaamheden die:
 - het normale onderhoud en/of gebruik betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan een omgevingsvergunning voor slopen is verleend of een sloopmelding is gedaan.
 3. het bevoegd gezag advies vraagt bij de verantwoordelijke afdeling van de gemeente Den Haag alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;

7.2.6 Activiteit wonen

- a. **het totaal aantal nieuwe woningen in het plangebied bedraagt maximaal 4.427;**
- b. voor woningen die voor 1 januari 2021 worden gebouwd, geldt dat de energieprestatiecoëfficiënt 0,2 bedraagt;
- c. bij de realisatie van woningen dient een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma te worden gebouwd, zowel in woningtype als in prijsklasse;

7.2.7 Activiteit exploiteren van een bedrijf

- a. het exploiteren van een nieuw bedrijf is toegestaan, met dien verstande dat bedrijven met een grotere richtafstand dan aangegeven onder b en c niet zijn toegestaan in het betreffende deelgebied.
- b. **de maximale richtafstand voor geluid van 10 meter wordt in acht genomen;**

- c. **de maximale richtafstand voor geur en gevaar van 30 meter wordt in acht genomen;**
- d. het bepaalde onder b en c is niet van toepassing op de wijziging aan een bestaande activiteit als bedoeld in artikel 3 onder a, met dien verstande dat de richtafstanden van deze bestaande activiteit niet mogen toenemen;
- e. bedrijven die voorkomen in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. in uitzondering op het gestelde onder b en c zijn bedrijven met een grotere richtafstand toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. uitsluitend bedrijven in de circulaire economie zijn toegestaan;
 - 2. deze bedrijven een directe relatie hebben en houden met de bedrijven aan de Meteorstraat 65 en Plutostraat 1 (vuiloverslag en inzameling van afval);
 - 3. de richtafstand van deze bedrijven volledig past binnen de richtafstanden van de bedrijven aan:
 - Meteorstraat 65, met dien verstande dat de maximale richtafstand voor geluid 200 meter en de maximale richtafstand voor gevaar 30 meter bedraagt en voor geur de op de verbeelding opgenomen geurcontour als maximale richtafstand wordt aangehouden;
 - Plutostraat 1, met dien verstande dat de maximale richtafstand voor geluid 30 meter, de maximale richtafstand voor geur 30 meter en de maximale richtafstand voor gevaar 30 meter bedraagt;
 - 4. in aanvulling op het bepaalde onder 3 als gevolg van cumulatie de gezamenlijke richtafstand niet groter is dan de onder 3 genoemde richtafstanden.
- g. in uitzondering op het gestelde onder a zijn bedrijven met een grotere richtafstand toegestaan indien zij voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning aantonen dat door het treffen van maatregelen de milieuhygiënische invloed niet verder reikt dan de richtafstanden in sub b en c;
- h. **het brutovloeroppervlak ten behoeve van nieuwe bedrijven mag niet meer bedragen dan 250.000 m².**

7.2.8 Activiteit exploiteren van een detailhandelsvestiging

- a. bestaande activiteiten als bedoeld in artikel 3 kunnen zich binnen de grenzen van de functie verplaatsen, zolang het totaal aangegeven vierkante meters niet overschreden wordt en ook de aard van de activiteiten ongewijzigd blijft, met dien verstande dat tevens voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 4;

Het exploiteren van een nieuwe detailhandelsvestiging is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- b. voor het exploiteren van nieuwe detailhandel in volumineuze goederen, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche:
1. **mag het totale winkelvloeroppervlak niet meer bedragen dan 10.000 m²;**
 2. is vestiging uitsluitend toegestaan in de deelgebieden Spoorboogzone en Begraafplaatszone en in panden die grenzen aan de Binckhorstlaan.
- c. voor het exploiteren van nieuwe detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen in de woonbranche:
1. **mag het totale brutovloeroppervlak binnen het plangebied, inclusief nieuwe detailhandel binnen mixed concepts als bedoeld in artikel 7.2.15 niet meer bedragen dan 3.500 m², met dien verstande dat:**
 - **het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van nieuwe detailhandel in de vorm van gemakswinkels, bij maatschappelijke diensten, recreatieve activiteiten en activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten mag niet meer bedragen dan 2.000 m²;**
 - **het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van nieuwe detailhandel als onderdeel van mixed concepts, met een assortiment dat aansluit op de aard van dit concept mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;**
 - **het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van nieuwe detailhandel in de deelgebieden Trekvlietzone, Gasfabriekterrein, Spoorboogzone en Begraafplaatszone niet meer mag bedragen dan 1.750 m²;**
 - voor elke 5 vergunde woningen binnen het plangebied 3,5 m² bvo nieuwe detailhandel is toegestaan;
 2. het winkelvloeroppervlak per vestiging niet meer mag bedragen dan 300 m²;
- d. een nieuwe detailhandelsvestiging in volumineuze goederen in de woonbranche is niet toegestaan;
- e. bij nieuwvestiging van perifere detailhandel in (consumenten)vuurwerk, waaronder ook opslag wordt verstaan, wordt rekening gehouden met de beleidsregel vuurwerk;
- f. voor het exploiteren van een bouwmarkt:
1. **maximaal één bouwmarkt met een brutovloeroppervlak van maximaal 4.500 m² is toegestaan;**
 2. vestiging uitsluitend is toegestaan in de deelgebieden Spoorboogzone en Begraafplaatszone en in panden die grenzen aan de Binckhorstlaan.

7.2.9 Activiteit houden van kantoor

- a. bestaande activiteiten als bedoeld in artikel 3 kunnen zich binnen de grenzen van de functie verplaatsen, zolang het aangegeven brutovloeroppervlak niet overschreden wordt, met dien verstande dat tevens voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 4;

- b. het houden van een nieuw kantoor is toegestaan, met dien verstande dat het brutovloeroppervlak ten behoeve van het houden van kantoor per vestiging niet meer bedraagt dan 1.000 m² bvo en **het gezamenlijk oppervlak ten behoeve van nieuwe kantoren niet meer bedraagt dan 63.500 m² bvo.**

7.2.10 Activiteit verrichten van maatschappelijke diensten

- a. bestaande activiteiten gericht op maatschappelijke diensten als bedoeld in artikel 3 onder a kunnen zich binnen de grenzen van de functie verplaatsen met dien verstande dat:
 - 1. indien er sprake is van een gevoelige functie deze zich niet binnen een zone van 50 meter langs drukke doorgaande wegen en een zone van 300 meter langs snelweg A12/Utrechtsebaan mag vestigen;
 - 2. tevens voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4.
- b. het verrichten van nieuwe activiteiten gericht op maatschappelijke diensten is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. indien er sprake is van een gevoelige functie deze zich niet binnen een zone van 50 meter langs drukke doorgaande wegen en een zone van 300 meter langs snelweg A12/Utrechtsebaan mag vestigen.

7.2.11 Activiteit gericht op cultuur en ontspanning

- a. bestaande activiteiten als bedoeld in artikel 3 kunnen zich binnen de grenzen van de functie verplaatsen, zolang het aangegeven brutovloeroppervlak niet overschreden wordt en ook de aard van de activiteiten ongewijzigd blijft, met dien verstande dat tevens voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 4.
- b. het verrichten van nieuwe activiteiten gericht op cultuur en ontspanning is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. rekening gehouden wordt met de Haagse leisurestructuur, zoals omschreven in het Haags Leisurebeleid;
 - 2. de ladder voor duurzame verstedelijking of eventuele opvolger daarvan in acht genomen wordt;

7.2.12 Activiteit exploiteren van een horeca-inrichting

- a. het exploiteren van een nieuwe horeca-inrichting is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. **het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van het exploiteren van nieuwe horeca-inrichtingen maximaal 4.125 m² bvo bedraagt;**
 - 2. bij nieuwvestiging van horeca-inrichtingen rekening wordt gehouden met de horecastructuur Binckhorst;

3. een horeca-inrichting is toegestaan in de categorieën licht, middelzwaar en zwaar uit de Staat van horeca-categorieën zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, met dien verstande dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

7.2.13 Activiteit exploiteren van een hotel

- a. Het bestaande hotel als bedoeld in artikel 3 kan zich binnen de grenzen van de functie verplaatsen, zolang het totaal aantal aanwezige kamers niet toeneemt en tevens voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4.

7.2.14 Bedrijfsverzamelgebouwen en de daarbij behorende activiteiten

- a. het oprichten van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw met de daarbij behorende activiteiten is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ten minste 75% van het totale brutovloeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit de activiteiten bedrijf en/of creatieve industrie;
 2. binnen een bedrijfsverzamelgebouw zijn meerdere vestigingen van bedrijven en/of creatieve industrie aanwezig;
 3. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de activiteit kleinschalige detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten mag per vestiging niet meer bedragen dan 10% van het totale brutovloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 300 m² per vestiging;
 4. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de activiteit kantoor mag per vestiging niet meer bedragen dan 1.000 m²;
 5. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de activiteit ondergeschikte horeca mag per vestiging niet meer bedragen dan 10% van het totale brutovloeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw met een maximum van 500 m² per vestiging.
- b. in uitzondering op het gestelde in sub a onder 4 is ter plaatse van de Saturnusstraat 60 maximaal 1 kantoor met een brutovloeroppervlak van maximaal 3.431 m² toegestaan.

7.2.15 Activiteiten in mixed concepts

- a. Het oprichten van een nieuw mixed concept met de daarbij behorende activiteiten is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het brutovloeroppervlak ten behoeve van elke toegestane activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van het totaal brutovloeroppervlak;
 2. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de activiteit detailhandel mag per concept niet meer bedragen dan 300 m² wvo;

3. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de activiteit kleinschalige detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten mag per vestiging niet meer bedragen dan 10% van het totale brutovloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 300 m² per vestiging;
4. het brutovloeroppervlak ten behoeve van de activiteit kantoor mag per concept niet meer bedragen dan 1.000 m² bvo;
5. tevens wordt voldaan aan de opgenomen randvoorwaarden in de artikelen 7.2.6 tot en met 7.2.14 en 7.2.16 tot en met 7.2.18, voor zover de in het mixed concept opgenomen activiteiten betrekking hebben op de activiteiten in één van de in de hiervoor genoemde artikelen.

7.2.16 Het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie

- a. bestaande activiteiten als bedoeld in artikel 3 kunnen zich binnen de grenzen van de functie verplaatsen, zolang het aangegeven brutovloeroppervlak niet overschreden wordt en ook de aard van de activiteiten ongewijzigd blijft en tevens voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4;
- b. **het verrichten van nieuwe activiteiten in de creatieve industrie is toegestaan met dien verstande dat het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van creatieve industrie niet meer mag bedragen dan 27.000 m² .**

7.2.17 Het verrichten van recreatieve activiteiten

- a. Het verrichten van nieuwe recreatieve activiteiten is toegestaan, mits naar aard en omvang geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat.

7.2.18 Het houden van evenementen

- a. Het houden van evenementen is toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend meldingsplichtige en kleinschalige evenementen zijn toegestaan;
- b. **Voor het houden van kleinschalige evenementen mag het aantal evenementen per jaar en de duur van een evenement en het op- en afbouwen van een evenement niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen:**

	Met maximaal 2500 bezoekers per evenement	Met maximaal 25000 bezoekers per evenement
Maximaal aantal evenementen per jaar	25	5
Waarvan met versterkt geluid	15	5

Maximale duur (exclusief op- en afbouw)	2 dagen per evenement	4 dagen per evenement
Maximale duur op- en afbouw	4 dagen	4 dagen

- c. De geluidbelasting vanwege tijdens het evenement geproduceerde versterkte en/of onversterkte muziek en in gebruik zijn de installaties mag, op de gevel van geluidgevoelige functies of grenzen van geluidgevoelige terreinen niet meer bedragen dan:
1. Maximaal 87 dB(C) in de periode tussen 7.00 en 23.00 uur;
 2. Maximaal 62 dB(C) in de periode tussen 23.00 en 7.00 uur;
 3. In uitzondering op het bepaalde onder 1 mag de geluidbelasting voor maximaal 5 evenementen per jaar niet meer bedragen dan 92 dB(C).

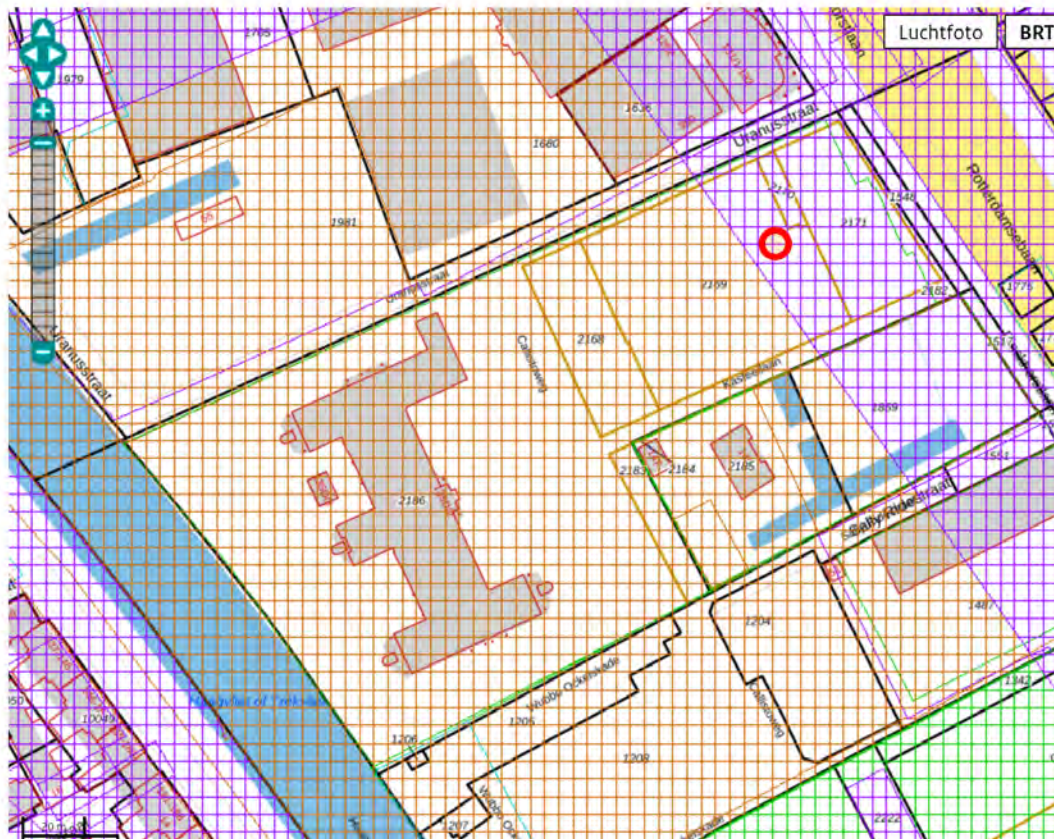
Milieugegevens



Rapport Bodemloket

AA051801907 Binckhorstlaan 135 (vml Luchtmacht) te Den Haag (1810028)

Datum: 14-7-2023







Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport AA051801907 Binckhorstlaan 135 (vml Luchtmacht) te Den Haag (1810028)

Inhoud

- 1 Algemeen
 - 1.1 Administratieve gegevens
 - 1.2 Statusinformatie
 - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
 - 1.4 Onderzoeksrapporten
 - 1.5 Besluiten
 - 1.6 Saneringsinformatie
 - 1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: Binckhorstlaan 135 (vml Luchtmacht) te Den Haag (1810028)
Identificatiecode volgens bevoegd gezag: AA051801907
Locatiecode gemeentelijk BIS: AA051801907
Adres: Binckhorstlaan 's-Gravenhage
Gegevensbeheerder: Omgevingsdienst Haaglanden

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg: opstellen SP.
Omschrijving: Er moet een saneringsplan voor de vastgestelde verontreiniging worden opgesteld. In dit plan wordt een saneringsvariant uitgewerkt.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf (452111)	1959	1994
benzine-service-station (5050)	1947	1994
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf (452111)	1947	1994
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf (452111)	1938	1947
metaalconstructiebedrijf (2811)	1933	1994
benzine-service-station (5050)	1933	1994
metaalverlakerij (285131)	1933	1994
smederij (287504)	1933	1994

metaalconstructiebedrijf (2811)	1927	1933
lasinrichting (285202)	1927	1933
smederij (287504)	1927	1933
benzine-service-station (5050)	1927	1933
metaalconstructiebedrijf (2811)	1921	1927
benzine-service-station (5050)	1921	1927
lasinrichting (285202)	1921	1927
smederij (287504)	1921	1927
smederij (287504)	1920	1921

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Sanerings evaluatie	KP adviseurs		2022-09-28
Saneringsplan	KP adviseurs	180594-B02	2022-03-15
Meldingsformulier BUS saneringsplan	KP adviseurs		2022-03-10
Meldingsformulier BUS saneringsplan	Mateboer Milieutechniek B.V.		2022-02-18
Nader onderzoek	Koenders +amp; Partners Adviseurs En Procesm	180594-B02	2020-03-24
Verkennd onderzoek NEN 5740	Koenders +amp; Partners adviseurs en procesmanagers	180594-B01	2019-06-21
Oriënterend bodemonderzoek	Ministerie Van Defensie Dienst Gebouwen	9309	1993-07-01

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
Instemmen uitgevoerde sanering	ODH484674	2022-10-17
BUS-melding correct aangeleverd	ODH305354	2022-04-04
BUS-melding incorrect aangeleverd	ODH276374	2022-03-07
besch. niet ernstig	ODH-2021-00086985	2021-05-27
Instemmen met SP	ODH-2021-00086961	2021-05-27
besch. ernstig, niet urgent	ODH-2021-00086985	2021-05-27
besch. ernstig, niet urgent	ODH-2021-00085029	2021-05-26
besch. ernstig, niet urgent	ODH-2021-00085023	2021-05-26

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
		2022-05-30	2022-07-22

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Omgevingsdienst Haaglanden

[https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/Opvragen bodemdocumenten](https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/Opvragen_bodemdocumenten)

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staan hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Huurovereenkomst



HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1] **Holland Immo Group B.V.**, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32086570, gevestigd en kantoorhoudend op Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven, handelend namens zichzelf en namens Holland Immo Group Beheer BV, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931, of namens Holland Immo Group Beheer 2 BV, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 62899104, beide gevestigd en kantoorhoudend op Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven en handelend in de hoedanigheid van beheerder van een nader op te richten vastgoedfonds, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [zie ondertekening], handelend in de functie van directeur,

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

2] **Q-Park Operations Netherlands B.V.**, gevestigd aan Stationsplein 12E, 6221 BT Maastricht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27169616 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.S. Tenge en de heer F.K. De Moor,

hierna te noemen '**Huurder**',

Hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen"

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Binckhorsthof ontwikkeling B.V. ("**VORM**") en Holland Immo Group B.V. (de "**Verhuurder**") hebben een LOI/intentieovereenkomst gesloten/zullen sluiten (de "**Intentieovereenkomst**") (zie **bijlage 0**), om de grond en de ontwikkeling te verkopen respectievelijk te kopen, voor de ontwikkeling en realisatie van de parkeergarage "Binck City Park", te realiseren aan de Binckhorstlaan 135 te Den Haag, (de "**Parkeergarage**") een en ander als onderdeel van de gehele ontwikkeling "**Binck City Park (Fase 1)**";
- Huurder is genoegzaam bekend met de inhoud van voornoemde LOI/Intentieovereenkomst (zie **bijlage 0**);
- Huurder heeft het ontwerp/de plattegronden en het "Project Functional Requirements versie 1.0 (het "**PFR**") alsmede de opgestelde afwijkingenlijst d.d. 30 mei 2022 (het PFR en de afwijkingenlijst

paraaf Verhuurder

1

paraaf Huurder



gezamenlijk aangehecht als **bijlage 4**) aan VORM en Verhuurder doen toekomen om aan de hand hiervan de turnkeyrealisatie-overeenkomst op exclusieve basis te kunnen vastleggen. Het PFR en voornoemde afwijkingenlijst (gezamenlijk **bijlage 4**) en de basisplattegronden d.d. 11 oktober 2021 (**bijlage 1**) vormen de basis voor de verdere uitwerking van de definitieve koop- en turnkeyrealisatie-overeenkomst (een en ander is tevens aangehecht als Bijlage 4 van voornoemde LOI/Intentieovereenkomst);

- De Parkeergarage wordt voor huuringangsdatum gerealiseerd conform de technische omschrijving/ en vervolgens turnkey opgeleverd, conform **bijlage 1** en **bijlage 4**. Bovenop het turnkey-opleveringsniveau zal Huurder voor eigen rekening en risico een aantal zaken (doen) aanbrengen, installeren en realiseren zoals nader omschreven in artikel 11.6 van deze huurovereenkomst;
- Huurder participeert met Verhuurder en VORM in het ontwerpteam, zodat de oplevercriteria van Huurder worden geborgd; denkbaar is dat in nader overleg nog optimalisaties worden doorgevoerd; in voorkomend geval zullen Verhuurder en Huurder een addendum of ander document opstellen in aanvulling op **bijlage 1** en **bijlage 4** waaruit van zodanige optimalisaties blijkt;
- Partijen wensen de afspraken omtrent de aan- en verhuur van de Parkeergarage in deze overeenkomst vast te leggen alsmede, in voorkomend geval, de overname van deze huurovereenkomst door VORM; indien dit laatste aan de orde is zullen Partijen een en ander nog nader bevestigen in een overname-overeenkomst of ander separaat document en zullen, indien en voor zover nog (maals) nodig (nogmaals) opteren voor BTW-belaste verhuur.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de openbare parkeergarage gelegen aan de Binckhorstlaan 135 te Den Haag, kadastraal bekend: sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 3 te 's Gravenhage, alsmede de zich in Blok 3 van Binck City Park bevindende (ten behoeve van de Parkeergarage dienende) installaties (hierna: het "**Gehuurde**").

Het Gehuurde beschikt over een in- en uitrit, voetgangerspaden, hellingbanen, gebouw gebonden installaties, lift en ten minste 232 parkeerplaatsen (een en ander als nader omschreven in **bijlage 1** en **bijlage 4**).

Huurder is er mee bekend dat de Parkeergarage niet in alle opzichten voldoet aan de NEN 2443.

De 232 parkeerplaatsen voldoen aan de afmetingen zoals omschreven in **bijlage 1** en **bijlage 4**.

Op **bijlage 5** staat weergegeven welke installaties tot het Gehuurde behoren.

1.2 Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **openbare parkeergarage met aan de hoofdactiviteit aanverwante diensten** (met inachtneming van het bepaalde in deze huurovereenkomst).

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het Gehuurde bedraagt **zoveel als bouwkundig is toegestaan, zijnde maximaal 2 kN/m²**. Puntbelasting is niet toegestaan.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **niet** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het Gehuurde.

1.6 Indien ten tijde van de oplevering van het Gehuurde blijkt dat het in artikel 1.1 genoemde **aantal parkeerplaatsen**, niet juist is, komen Partijen overeen dat: **een verschil met het daadwerkelijke aantal (onder- dan wel overmaat) parkeerplaatsen geeft geen recht op verrekening**.

1.7 Huurder is verplicht de Parkeergarage te exploiteren (exploitatieverplichting) (conform het bepaalde in deze huurovereenkomst).

1.8 Huurder is niet gerechtigd de Parkeergarage, geheel noch gedeeltelijk, (onder) te verhuren aan een derde, door een derde te laten exploiteren of anderszins in gebruik te geven of in gebruik af te staan aan

een derde. Huurder is wel gerechtigd delen van het Gehuurde in gebruik te geven bij derden ten behoeve van aan de hoofdactiviteit aanverwante diensten.

Huurder zal in voorkomend geval schriftelijk aan Verhuurder berichten: (i) gegevens (NAW, KvK c.a.) van de onderhuurder en (ii) omschrijving van de activiteiten/aanverwante diensten.

Huurder zal met de betreffende onderhuurder geen afspraken maken die strijdig zijn met het bepaalde in deze huurovereenkomst.

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is Partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen. *De algemene bepalingen zijn als bijlage 3 aan deze huurovereenkomst gehecht.*

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **1 februari 2025 of zoveel eerder of later met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5** (hierna de 'Ingangsdatum') en loopt tot **31 januari 2050, danwel tot de datum gelegen 25 jaar na de daadwerkelijke Ingangsdatum.**

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door uitsluitend **Huurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van **vijf (5) jaar, derhalve tot en met 31 januari 2055** Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet **voor aansluitende perioden van telkens vijf (5) jaar. Verhuurder kan deze huurovereenkomst voor het eerst opzeggen tegen 31 januari 2055 met inachtneming van artikel 3.3.**

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van huur voor onbepaalde tijd, tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van **twalf (12) maanden.**

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

3.5 De Ingangsdatum genoemd onder artikel 3.1 is indicatief en gebaseerd op de thans geprognostiseerde datum van oplevering en ingebruikname van het Gehuurde conform de huidige planning, met dien verstande dat ingebruikname door Huurder gelijk na turnkey oplevering zal plaatsvinden.

De Ingangsdatum is derhalve altijd gelijk met oplevering van het Gehuurde.

Partijen zullen de daadwerkelijke Ingangsdatum te zijner tijd in een Allonge op deze huurovereenkomst nader vastleggen, waarin tevens de aanvangshuurprijs als bedoeld in artikel 4.1 zal worden vastgelegd.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het Gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis; - € 420.750 exclusief btw (zegge: **VIERHONDERDTWINTIGDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG EURO**), prijspeil 1-januari-2025. Huurder verkrijgt gedurende het eerste jaar na de ingangsdatum van deze huurovereenkomst een huurkorting van 15% op de aanvangshuurprijs. De jaarhuur gedurende het eerste jaar bedraagt derhalve € 357.638 exclusief btw (zegge: **DRIEHONDERDZEVENENVIJFTIGDUIZEND ZESHONDERDACHTENDERTIG EURO**) prijspeil 1-januari-2025).

Huurder zal gedurende de duur van de huurovereenkomst ieder kwartaal aan Verhuurder schriftelijk inzicht geven in de totale daadwerkelijk in het Gehuurde in het voorliggende kwartaal gerealiseerde netto omzet. Onder netto omzet wordt verstaan: opbrengsten (minus opbrengsten uit elektrische laadpalen) exclusief omzetbelasting. Verhuurder zal de omzetgegevens en de informatievoorziening



van Huurder uiterst vertrouwelijk behandelen. Gegevens kunnen slechts verstrekt worden aan derden ten behoeve van waarderingen, financierings- en verkoopdoeleinden.

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsoptvolger(s) van Verhuurder, dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.

4.5 De huurprijs wordt na de ingangsdatum jaarlijks per 1 februari, voor het eerst met ingang van **1 februari 2026 (dan wel op de datum gelegen 1 jaar na de ingangsdatum, zoals vastgesteld conform artikel 3.5) conform onderstaande tabel** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen. Indexatie van de huurprijs vindt plaats **volgens onderstaande tabel**:

Inflatie*)	Indexatie
< 0% of = 0%	0%
>0% en ≤ 3 %	100% van de inflatie
> 3 % en ≤ 6%	3% plus 50% van de inflatie boven 3 %
> 6 %	4,5 %

*) De inflatie wordt vastgesteld op basis van de CBS-consumentenprijsindex/CPI Alle Huishoudens (2006=100)

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven. De definitieve afrekening van de servicekosten dienen uiterlijk zes (6) maanden na het verstrijken van het kalenderjaar worden verstrekt. Na het verstrijken van voorgenoemde termijn vervalt de betalingsverplichting van Huurder.

4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het Gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl Partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 en volgende van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats

4.8 De betalingsverplichting van Huurder per betaalperiode van 3 kalendermaanden bij Ingangsdatum (niet rekening houdende met de overeengekomen korting gedurende het eerste jaar) bestaat uit de volgende componenten:

- de huurprijs	€	105.188,--
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€	n.v.t.
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	22.089,--

totaal € 127.277,--

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

(zegge: ÉÉNHONDERDZEVENENTWINTIGDUIZEND TWEEHONDERDZEVENENZEVENTIG EURO)

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 februari 2025** tot en met **1 mei 2025** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 108.185** inclusief BTW. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **31 januari 2025** met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.1 (onverlet latend het bepaalde in artikel 3.5).

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: Met betrekking tot de vanwege Verhuurder te verzorgen levering en diensten komen Partijen overeen dat zulks nader tussen Partijen in onderling overleg zal worden bepaald.

Uitgangspunt daarbij zal zijn dat deze levering en diensten tot een minimum zal worden beperkt.

Huurder zal zelf noodzakelijke overeenkomsten sluiten met nutsbedrijven voor water, gas en elektriciteit.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

6.1 Niet van toepassing.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: **Verhuurder voor eigenaar zaken conform demarcatielijst (bijlage 5).**

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

8 Partijen verklaren dat er tussen Partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

Asbest/Milieu

9.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease

10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde **dan wel** te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder



11.1 De exploitatie van het Gehuurde geschiedt geheel voor eigen rekening en risico van Huurder. Dit houdt onder meer in dat de inkomsten van zowel kort- als lang-parkeren en alle andere inkomsten zoals bijvoorbeeld reclame in het Gehuurde toekomen aan Huurder.

11.2 Huurder is vrij in het vaststellen van tarieven voor kort-parkeren en lang-parkeren, evenwel met nadrukkelijke uitzondering van hetgeen bepaald in artikel 11.4.

11.3 Huurder is gerechtigd om het Gehuurde voor eigen rekening en risico aan te passen, zonder dat voorafgaande toestemming van Verhuurder vereist is. Slechts wanneer de aanpassingen de constructie van het Gehuurde betreffen, zal Huurder de Verhuurders om goedkeuring vragen, die Verhuurder niet op onredelijke gronden zal weerhouden. Huurder zal de aanpassingen bij einde Huurovereenkomst voor eigen rekening en risico verwijderen, tenzij Verhuurder heeft ingestemd met de aanpassingen.

Verhuurder zal doen zorgdragen voor de benodigde verzwinging van de trafo, de infra naar verdeelkast en de verdeelkast met minimaal 56 apart afgezekerde voedingen ten behoeve van de realisatie van laadpalen.

Huurder zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het plaatsen van tenminste 36 laadpalen. Het staat Huurder te allen tijde vrij om additionele laadpalen te plaatsen.

11.4 Huurder verplicht zich om conform de navolgende voorwaarden abonnementen uit te geven op basis van haar reguliere abonnementsvoorwaarden met bijbehorende algemene voorwaarden:

Bewonersparkeren (186 parkeerplaatsen)

1. Abonnementen Blok 1:

- o Maximaal 75 24/7 abonnementen voor een zwerfparkeerplaats;
- o Abonnementstarief: € 219,20 inclusief BTW per maand per abonnement, prijspeil 2021;
- o Indexatie: Abonnementsprijs jaarlijks te indexeren conform CPI alle huishoudens + maximaal 2%;
- o Looptijd: 5 jaar.

2. Abonnementen Blok 2:

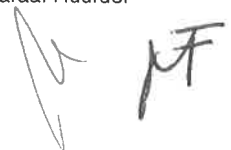
- o Maximaal 57 24/7 abonnementen voor een zwerfparkeerplaats;
- o Abonnementstarief: € 150,- inclusief BTW per maand per abonnement, prijspeil juli 2024;
- o Indexatie: Abonnementsprijs jaarlijks te indexeren conform CPI alle huishoudens;
- o Looptijd: 5 jaar.

3. Abonnementen Blok 3:

- o Maximaal 36 24/7 abonnementen voor een zwerfparkeerplaats;
- o Abonnementstarief: € 185,- inclusief BTW per maand per abonnement, prijspeil 2021;
- o Indexatie: Abonnementsprijs jaarlijks te indexeren conform CPI alle huishoudens + maximaal 2%;
- o Looptijd: 5 jaar.

4. Abonnementen Blok 4:

- o Maximaal 18 24/7 abonnementen voor een zwerfparkeerplaats;
- o Abonnementstarief: € 219,20 inclusief BTW per maand per abonnement, prijspeil 2021;
- o Indexatie: Abonnementsprijs jaarlijks te indexeren conform CPI alle huishoudens + maximaal 2%;
- o Looptijd: 5 jaar.



Algemeen (bewonersparkeren)

De onder punt 1 tot en met 4 omschreven regeling betreft een (financiële) samenvatting van de zogenaamde Parkeerregeling(en) ten behoeve van de bewoners van de Blokken 1 tot en met 4.

In de tussen VORM en Verhuurder te passeren leveringsakte (zie **bijlage 10**) is een en ander nader uitgewerkt. De daarin omschreven en uitgewerkte Parkeerregeling(en) – blz 25 tot en met 57 van de concept-leveringsakte is bindend voor Huurder.

Huurder verplicht zich jegens Verhuurder tot nakoming van voornoemde Parkeerregeling(en). Indien Huurder de Parkeerregeling(en) niet zou nakomen én Verhuurder wordt dientengevolge schadeplichtig en/of verbeurt dientengevolge boetes, dan is Huurder jegens Verhuurder op gelijke wijze schadeplichtig, onverminderd de overige rechten van Verhuurder.. Huurder zal Verhuurder terzake vrijwaren.

De parkeerplaatsen zullen "24/7" bereikbaar zijn.

Deelparkeren/deelauto-exploitatie (46 parkeerplaatsen)

5. Abonnementen deelparkeren:

VORM en Verhuurder hebben in de LOI/Intentie-overeenkomst (punt 8) op hoofdlijn afspraken gemaakt omtrent het deelparkeren in de Parkeergarage. Deze afspraken dienen door VORM en Verhuurder nader te worden uitgewerkt in de tussen VORM en Verhuurder nog te sluiten koopovereenkomst, waarna deze uitgewerkte afspraken zullen worden geïncorporeerd in de notariële leveringsakte (een en ander om te borgen dat in geval van verkoop of anderszins vervreemding van de Parkeergarage de betreffende rechten en verplichtingen integraal overgaan op de rechtsopvolger van Verhuurder).

Huurder is bekend met (punt 8 van) de LOI/Intentie-overeenkomst. De daarin vervatte afspraken leiden thans tot de navolgende afspraken, rechten en verplichtingen tussen Verhuurder en Huurder:

- *Aantal deelparkeerplaatsen bij oplevering*

Bij oplevering van de Parkeergarage zullen tenminste **16** parkeerplaatsen beschikbaar gesteld worden door Huurder voor deelparkeren (dan wel een lager aantal parkeerplaatsen als door Verhuurder voor oplevering van de Parkeergarage is aangegeven).

Indien Huurder deze verplichting niet nakomt, én Verhuurder verbeurt dientengevolge boetes dan wel wordt schadeplichtig, verbeurt Huurder aan Verhuurder een boete van EURO 50 per dag per parkeerplaats ten aanzien waarvan het bepaalde in dit artikel niet is nagekomen, onverminderd de overige rechten van Verhuurder.

De boete is verschuldigd nadat Huurder schriftelijk in gebreke is gesteld en Huurder binnen 8 dagen zijn tekortkoming niet heeft hersteld.

- *Tarief*

Huurder verplicht zich (maximaal) navolgende tarief toe te passen jegens de deelautoexploitant voor de duur van 5 jaar na oplevering van de Parkeergarage: EURO 215,00 (inclusief BTW) (prijsspeil 2020; indexatie conform CPI Alle Huishoudens met een maximum van 2% per jaar) per parkeerplaats per maand.

De deelautoexploitant respectievelijk gebruiker van een deelauto is geen service- of overige kosten verschuldigd.

Huurder is daarna gerechtigd zijn tarieven zelfstandig vast te stellen.

Indien Huurder deze verplichting niet nakomt én Verhuurder verbeurt dientengevolge boetes dan wel wordt schadeplichtig, verbeurt Huurder aan Verhuurder een boete van EURO 50 per

dag per parkeerplaats ten aanzien waarvan het bepaalde in dit artikel niet is nagekomen, onverminderd de overige rechten van Verhuurder.

De boete is verschuldigd nadat Huurder schriftelijk in gebreke is gesteld en Huurder binnen 8 dagen zijn tekortkoming niet heeft hersteld.

- *Ligging deelauto-parkeerplaatsen*

De parkeerplaatsen ten behoeve van het deelparkeren zullen naast elkaar zijn gelegen (dan wel anderszins in elkaars nabijheid opdat de deelauto's eenvoudig vindbaar zijn). Ditzelfde geldt indien, overeenkomstig het hierna gestelde, op een later moment extra parkeerplaatsen ter beschikking dienen te worden gesteld ten behoeve van deelparkeren.

Verhuurder en Huurder – in samenspraak met VORM - zullen de ligging/clustering in nader en goed overleg definitief bepalen bij het ondertekenen van de koop- en turnkeyrealisatie-overeenkomst tussen VORM en Verhuurder; vooralsnog wordt gedacht aan clustering van deze deelparkeerplaatsen op de begane grond in de nabijheid van Blok 3.

- *Uitbreidingsplicht deelauto-parkeerplaatsen*

Indien en zodra zich een van navolgende gevallen voordoet, zal Huurder, bovenop het op dat moment reeds voor deelparkeren in gebruik zijnde parkeerplaatsen, extra parkeerplaatsen ten behoeve van deelparkeren ter beschikking stellen aan de deelauto-exploitant, zulks met een maximum van 46 (inclusief de eerder genoemde 16) parkeerplaatsen:

- de deelauto-exploitant geeft aan dat sprake is van toegenomen behoefte aan deelparkeren;
- de Gemeente Den Haag vordert op grond van haar publiekrechtelijke bevoegdheden dat extra plaatsen ten behoeve van deelparkeren ter beschikking worden gesteld;
- VORM (dan wel Verhuurder) vordert dat extra plaatsen ten behoeve van deelparkeren ter beschikking worden gesteld.

Huurder draagt er steeds zorg voor dat indien en zodra zich een van voornoemde gevallen voordoet, binnen een periode van (maximaal) een maand extra parkeerplaatsen ten behoeve van deelparkeren ter beschikking worden gesteld.

Indien Huurder deze verplichting niet nakomt én Verhuurder wordt dientengevolge schadeplichtig en/of verbeurt dientengevolge boetes, verbeurt Huurder aan Verhuurder een boete van EURO 50 per dag per parkeerplaats ten aanzien waarvan het bepaalde in dit artikel niet is nagekomen, onverminderd de overige rechten van Verhuurder. De boete is verschuldigd nadat Huurder schriftelijk in gebreke is gesteld en Huurder binnen 8 dagen zijn tekortkoming niet heeft hersteld.

- *Algemeen*

De rechten en verplichtingen ten aanzien van deelparkeren (zoals hiervoor omschreven) gelden voor de duur van 5 jaar na oplevering van de Parkeergarage.

- *Toegang*

Huurder maakt met de deelautoexploitant in de vorm van een stallingsovereenkomst (of daarmee vergelijkbare overeenkomst) nadere afspraken over toegang tot de Parkeergarage opdat de deelauto's toegang hebben tot de Parkeergarage.

Op het gebruik van de Parkeergarage door de deelautoexploitant zullen de Algemene Voorwaarden Parkeren van Huurder (zie **bijlage 12**) van toepassing zijn, voor zover deze niet strijdig zijn met de hierboven gemaakte afspraken (onderhavig punt 5) ten aanzien van het deelparkeren.



- *Deelautoexploitant*

Huurder onderkent dat VORM thans in overleg/onderhandeling is met een aantal deelautoexploitanten.

VORM zal met de uiteindelijk geselecteerde exploitant een (samenwerkings)overeenkomst (dienen te) sluiten.

VORM zal de door Huurder gehanteerde Algemene Voorwaarden van Huurder (zie **bijlage 12**) aan de deelautoexploitant overhandigen en opleggen.

Indien onverhoopt op enig moment discussie zou ontstaan over enige bepaling treden VORM, Verhuurder en Huurder in goed en redelijk overleg..

Algemeen (deelparkeren)

De

- (i) tussen VORM en Verhuurder in de koopovereenkomst respectievelijk leveringsakte op basis van de hierboven omschreven afspraken uitgewerkte regeling terzake het deelparkeren; en
- (ii) de tussen VORM en deelautoexploitant in de samenwerkingsovereenkomst op basis van de hierboven omschreven afspraken uitgewerkte regeling terzake het deelparkeren;

zullen terzake bindend zijn voor Huurder, indien en voor zover sprake is van uitwerking van de hierboven omschreven afspraken.

Indien geen sprake zou zijn van uitwerking maar sprake zou zijn van wijzigingen, conformeert Huurder zich niet op voorhand; in voorkomend geval treden Verhuurder en Huurder – in samenspraak met VORM – terzake in goed en redelijk overleg.

De betreffende afspraken zullen alsdan aan deze huurovereenkomst worden gehecht als bijlage 11.

11.5 Behoudens hetgeen gesteld is in artikel 11.4 zijn er geen restricties aangaande het bepalen van het parkeertarief en staat het Huurder geheel vrij de tarieven te bepalen.

11.6 De Parkeer Management Systeem apparatuur, signing, bebording en huisstijlelementen maken geen onderdeel uit van het Gehuurde. De plaatsing hiervan is voor rekening en risico van Huurder, waarbij deze onderdelen door Huurder worden aangeleverd en geplaatst.

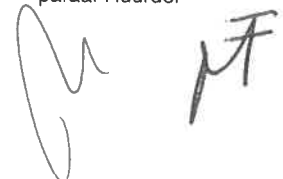
VORM respectievelijk Verhuurder zal Verhuurder respectievelijk Huurder in de gelegenheid stellen om gedurende een maand voor de beoogde oplevering van de Parkeergarage een aantal onderdelen in de Parkeergarage te (doen) installeren die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van de Parkeergarage. Het betreft de hierboven genoemde onderdelen.

Deze onderdelen worden door en voor rekening en risico van Huurder aangebracht.

Partijen zullen de werkzaamheden van Huurder tijdig en in goed overleg afstemmen, zodanig dat de wederzijds door VORM respectievelijk Huurder nog uit te voeren werkzaamheden niet worden verstoord.

Verhuurder dan wel VORM zullen zich maximaal inspannen om er voor te zorgen dat Huurder de werkzaamheden ongestoord en zonder onderbrekingen kan uitvoeren, opdat Huurder de werkzaamheden ook daadwerkelijk binnen een maand voor oplevering van het Gehuurde kan voltooien.

Schade die ontstaat als gevolg van door Huurder terzake uitgevoerde werkzaamheden komt voor rekening van Huurder. Huurder zal Verhuurder en VORM terzake vrijwaren. Huurder zal zich adequaat verzekeren terzake.



Schade die ontstaat aan de door Huurder aan te brengen onderdelen als gevolg van de door Verhuurder dan wel VORM uitgevoerde werkzaamheden komt voor rekening van Verhuurder dan wel VORM. Verhuurder dan wel VORM vrijwaart Huurder terzake. Verhuurder dan wel VORM zal zich adequaat verzekeren terzake.

Ondeelbaarheid

12 Ongeacht de indeling van het Gehuurde zijn de verbintenissen uit deze huurovereenkomst ondeelbaar en kunnen de rechten uit deze huurovereenkomst met betrekking tot de opzegging van de huurovereenkomst slechts voor het Gehuurde in zijn geheel worden uitgeoefend, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen.

Onderhoud

13.1 Ter verduidelijking dan wel in afwijking van, of in aanvulling op artikel 11 van de Algemene Bepalingen, is in de demarcatielijst (**bijlage 5**) aangegeven voor wiens rekening en risico de onderhouds-, herstel-, vervangings- en vernieuwingswerkzaamheden zijn. Het bepaalde in artikel 11 van de Algemene Bepalingen geldt uitsluitend voor zover Partijen hiertoe geen nadere afspraken hebben gemaakt.

13.2 Bij schade aan casco en/of lekkages aan leidingen van derden waarbij Verhuurder, nadat Verhuurder door Huurder hierover schriftelijk is geïnformeerd, geen (juridische) maatregelen onderneemt ten aanzien van de eigenaren van het probleem en herstel door Verhuurder uitblijft, is artikel 14 van deze overeenkomst van toepassing.

13.3 Huurder zal binnen drie maanden na de huringangdatum een meerjarenonderhoudsplan ("MJOP") opstellen, waarin concreet wordt aangegeven welke onderhouds-, herstel-, vervangings- en/of vernieuwingswerkzaamheden aan het Gehuurde, met inbegrip van de installaties, door Huurder conform het bepaalde in artikel 13.1 van deze overeenkomst voor eigen rekening en risico zullen worden uitgevoerd gedurende de huurperiode en dit ter goedkeuring aan Verhuurder voorleggen. Verhuurder zal zijn goedkeuring niet op onredelijke gronden kunnen onthouden. De kosten van het opstellen van het MJOP zijn voor rekening van Huurder. Huurder zal het MJOP iedere twee kalenderjaren voor eigen rekening actualiseren.

13.4 Aan het einde van ieder kalenderjaar zullen Partijen gezamenlijk nagaan of Huurder alle werkzaamheden uit hoofde van het MJOP naar genoegen van Verhuurder heeft verricht. Verhuurder zal zijn goedkeuring niet op onredelijke gronden kunnen onthouden. Huurder zal de werkzaamheden die nog niet zijn verricht binnen zes maanden na het overleg verrichten. Verhuurder zal zich op haar beurt inspannen om zich, daar waar mogelijk, op garanties te beroepen en noodzakelijke maatregelen te nemen teneinde de vervangingslasten te minimaliseren.

13.5 Het onderhavige artikel is tevens van toepassing op het casco onderhoud en vervanging welke voor rekening van Verhuurder geschieden, conform bijlage 5. In artikel 13.3 en 13.4 zal daar waar Huurder staat vervangen worden door Verhuurder en daar waar Verhuurder staat vervangen door Huurder.

Grootschalig onderhouds- of renovatiewerkzaamheden

14. In afwijking van hetgeen is bepaald in artikel 13 leden 2, 3 en 4 van de Algemene Bepalingen en art. 7:207 BW heeft de Huurder recht op een evenredige huurprijsvermindering indien de Verhuurder grootschalige onderhouds- of renovatiewerkzaamheden verricht in het Gehuurde als gevolg waarvan Huurder de conform de in artikel 1 lid 2 genoemde bestemming niet kan uitoefenen. In dat geval zal Huurder met ingang van de datum waarop het gebruik van 20% van de parkeerplaatsen of meer, gedurende een periode van meer dan twee weken, onmogelijk is geworden, per niet te gebruiken parkeerplaats (per dag) een korting op het vaste deel van de huurprijs van 1/ 122 maal de alsdan verschuldigde huurprijs op jaarbasis, gedeeld door 365 verkrijgen.

Tenietgaan van het Gehuurde/ gebouw

15.1 In het geval van partieel of geheel tenietgaan van het Gehuurde of een beperking van het genot van Huurder ter zake het Gehuurde is Verhuurder gehouden (in redelijkheid en billijkheid) tot herstel.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, cursive signature, and the signature on the right is a more blocky, stylized signature. Both are positioned below the text 'paraaf Huurder'.

15.2 Na een volledig of gedeeltelijk tenietgaan van het Gehuurde en Verhuurder daaropvolgend besluit tot gehele of gedeeltelijke herbouw van het Gehuurde in enigerlei vorm, dan heeft Huurder het eerste recht van huur van de herbouwde opstallen. In dat geval zullen Verhuurder en Huurder in goed overleg trachten te komen tot een nieuwe huurovereenkomst, waarvan de inhoud en de strekking zoveel mogelijk in overeenstemming is met deze huurovereenkomst.

15.3 In geval van geheel of partieel tenietgaan van het Gehuurde of een beperking van genot van Huurder ter zake van het Gehuurde (zal de huurprijs naar rato worden aangepast voor de duur van de beperking, met dien verstande dat bij een algeheel teniet gaan geen huur is verschuldigd. Datzelfde geldt ingeval van Huurder in redelijkheid niet kan worden verwacht het na het partieel tenietgaan van het Gehuurde resterende deel in exploitatie te houden.

Wijziging (overheids-) regelgeving

16 Indien ten gevolge van een onvoorzienbaar besluit van de gemeente dan wel onvoorzienbare regelgeving van de centrale overheid de exploitatie van het Gehuurde aantoonbaar niet langer mogelijk is en ook niet binnen een termijn van 1 jaar mogelijk zal worden, zullen Partijen met elkaar overleggen over een redelijke verdeling van de daaruit voortvloeiende wederzijdse schade.

Niet nakoming

17 Indien een van de Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/ of deze huurovereenkomst op hem rust en de andere Partij daarvoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende Partij.

Kennisgeving en overleg

18.1 Alle kennisgevingen die uit hoofde uit deze huurovereenkomst aan een Partij moeten worden gedaan dienen aan de volgende adressen te worden gericht.

Ten aanzien van Verhuurder:

Nader te bepalen Fonds, in een allonge door HIG aan te geven

T.a.v. Holland Immo Group Beheer B.V.

Flight Forum 154

5657 DD Eindhoven

Postbus 9734

5605 LS Eindhoven

Tel: 040-2352635

Email: info@hollandimmogroup.nl

Ten aanzien van Huurder:

Q-Park Operations Netherlands BV

De directie

Stationsplein 12-E

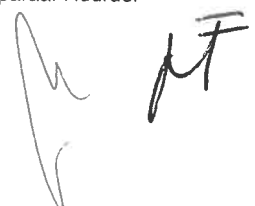
6221 BT Maastricht

Of een ander adres of persoon als door een der Partijen schriftelijk aan de andere te kennen is gegeven.

18.2 Partijen zullen ten minste eenmaal per jaar op directieniveau overleggen over zaken aangaande de exploitatie van het Gehuurde, met als doel de bevordering van de goede gang van zaken daarvan en wederzijdse informatieverstrekking. In geval van een conflict committeren de directies van Partijen zich om elkaar te informeren en te trachten door middel van overleg tot een oplossing te komen.

Aanvullingen en afwijkingen op de Algemene Bepalingen ROZ:

19.1 Het uitgangspunt in artikel 11.1 van de algemene voorwaarden voor vernieuwing is het bereiken van de technische levensduur, echter voor de Huurder kan bij het bereiken van de economische levensduur eerdere vervanging gewenst zijn in verband met hoge onderhoudskosten. In dat geval zal



Verhuurder een bijdrage betalen aan de vervangingsinvestering ter hoogte van het (contant gemaakte) bedrag van de vervangingsinvestering dat op het moment van het bereiken van de technische levensduur op een later moment geïnvesteerd had moeten worden.

19.2 Artikel 23.1 van de AB: zinsnede "aftrek of verrekening met een vordering" wordt doorgehaald.

19.3 Artikel 23.2 van de AB: eerste zinsnede "Telkens..... per kalendermaand" wordt doorgehaald.

Boete bij te late oplevering van Blok 1, 2, 3 en 4

20.1 Oplevering van het Gehuurde aan Huurder zal plaatsvinden na, dan wel gelijktijdig aan de oplevering van tenminste één van de (woon)Blokken (door VORM) aan een van de beleggers.

Huurder is er mee bekend dat de oplevering van de Blokken door VORM aan de beleggers niet op één en hetzelfde moment zal plaatsvinden, doch op verschillende momenten.

Nadat oplevering van het Gehuurde (door VORM) heeft plaatsgevonden aan Verhuurder, dient VORM binnen uiterlijk 4 maanden na oplevering (door VORM) van het Gehuurde, de overige (nog niet opgeleverde) Blokken 1, 2, 3 en 4 aan de beleggers (AXA, Bouwinvest, Rockfield en Verenigd Beheer) op te leveren.

Indien VORM de Blokken 1, 2, 3 en/of 4 niet tijdig – d.w.z. binnen voornoemde periode van 4 maanden na oplevering van het Gehuurde door VORM - oplevert, geldt het volgende:

Indien Blok 1 niet is opgeleverd aan AXA uiterlijk binnen 4 (vier) maanden nadat oplevering van het Gehuurde heeft plaatsgevonden, verbeurt VORM aan Verhuurder - en Verhuurder aan Huurder - een boete van EURO 527 per kalenderdag, gerekend vanaf het moment waarop voornoemde periode van 4 maanden is verstreken tot het moment van oplevering van Blok 1 (door VORM) aan AXA.

Het in voorgaande alinea bepaalde is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van Blok 2, 3 respectievelijk 4, met dien verstande dat per Blok navolgende afwijkende boete geldt:

- Blok 2: 264 EURO per kalenderdag;
- Blok 3: 231 EURO per kalenderdag;
- Blok 4: 127 EURO per kalenderdag.
- De boete is exclusief omzetbelasting en zal worden verwerkt als een korting op de huurprijs.

20.2 Behoudens voornoemde boete is Verhuurder in voorkomend geval geen andere vergoeding van schade en/of kosten aan Huurder verschuldigd.

20.3 Huurder heeft geen aanspraak op een boete jegens Verhuurder indien de oplevering van het Gehuurde is vertraagd doordat Huurder zijn werkzaamheden als omschreven artikel 11.6 niet tijdig heeft uitgevoerd (tenzij Huurder niet tenminste een maand voor de beoogde oplevering in de gelegenheid is gesteld de in artikel 11.6 omschreven werkzaamheden – zonder noemenswaardige belemmeringen - uit te voeren).

20.4 Huurder onderkent dat Verhuurder en VORM nog nadere afspraken zullen althans kunnen maken in verband met de (tijds- en/of andere) gevolgen van de Corona-pandemie en het Oekraïne-conflict. Indien dit het geval is en zulks van invloed is of kan zijn op de in deze huurovereenkomst vervatte afspraken ten aanzien van oplevering van het Gehuurde in het algemeen en het bepaalde in onderhavig artikel in het bijzonder, treden Verhuurder en Huurder in goed en redelijk overleg, teneinde te borgen dat de tussen VORM, Verhuurder en Huurder gemaakte afspraken deugdelijk op elkaar aansluiten en de belangen van VORM, Verhuurder en Huurder adequaat zijn geborgd. De betreffende afspraken zullen alsdan in de vorm van een addendum of ander schriftelijk document aan deze overeenkomst worden gehecht als **bijlage 12**.

Overname huurovereenkomst VORM; contractoverneming

21.1 Verhuurder en VORM zijn in de Intentieovereenkomst overeengekomen dat indien de Intentieovereenkomst dan wel de daaruit voortvloeiende koop- en turnkeyrealisatie-overeenkomst wordt ontbonden dan wel niet tot stand komt, indien/omdat Verhuurder niet aan de ondergrens van de overeengekomen koopsom/aanneemsom voor het Gehuurde kan voldoen én zodanige ontbinding plaatsvindt vóórdat de juridische levering van de Parkeergarage door VORM aan Verhuurder heeft plaatsgevonden, VORM deze huurovereenkomst integraal overneemt door middel van een contractsoverneming.

Huurder stemt bij deze bij voorbaat onherroepelijk en onvoorwaardelijk in met deze contractsoverneming.

De contractsovername komt tot stand doordat VORM per aangetekende post een bericht stuurt aan Huurder waaruit volgt dat VORM deze huurovereenkomst krachtens contractsovername overneemt. In voorkomend geval zullen VORM en Huurder een en ander voor de goede orde formaliseren door middel van een allonge of enig ander schriftelijk document.

21.2 Verhuurder zal na ondertekening van deze huurovereenkomst een kopie hiervan doen toekomen aan VORM.

21.3 Verhuurder en Huurder bevestigen hierbij (i) dat deze huurovereenkomst alle rechten en plichten tussen Verhuurder en Huurder beschrijft ten aanzien van de verhuur/huur van de Parkeergarage alsmede (ii) dat er tussen hen geen aanvullingen, wijzigingen of anderszins zijn overeengekomen, mondeling noch schriftelijk.

Verhuurder en huurder onderkennen en bevestigen dat zij geen wijzigingen, aanvullingen of anderszins ten aanzien van deze huurovereenkomst zullen overeenkomen, tenzij (i) deze schriftelijk goedgekeurd zijn door VORM dan wel (ii) de juridische levering door VORM aan Verhuurder van de Parkeergarage heeft plaatsgevonden.

Indien VORM op grond van deze bepaling deze huurovereenkomst overneemt en er zou sprake zijn van niet bij VORM bekende althans niet door VORM goedgekeurde wijzigingen, aanvullingen of anderszins, dan gelden deze wijzigingen, aanvullingen of anderszins niet tussen VORM en Huurder en kan Huurder daaraan bijgevolg geen rechten ontlenen jegens VORM.

21.4 Huurder zal haar medewerking aan VORM verlenen indien VORM deze huurovereenkomst wenst over te dragen althans op naam wenst te stellen van een andere vennootschap behorende tot de groep/concern van VORM.

21.5 Verhuurder, Huurder en VORM zullen in geval van contractsovername een overname-overeenkomst of ander schriftelijk document met elkaar opstellen en ondertekenen ter formele bevestiging van zodanige contractsovername. Indien en voorzover nog(maals) nodig zullen VORM en Huurder (nogmaals) opteren voor BTW-belaste verhuur.

21.6 VORM zal ten blijke van haar bekendheid met deze bepaling en deze huurovereenkomst deze huurovereenkomst mede-ondertekenen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

Holland Immo Group B.V.

.....
.....

.....
.....

Voor artikel 21:

plaats

Rotterdam

datum

30-09-2022

Binckhorsthof ontwikkeling B.V.

De heer J. Meuts

paraaf Verhuurder

plaats

MIASTRICHT

datum

27-09-2022

Q-Park Operations Netherlands B.V.

de heer M.S. Tenge

de heer F.K. De Moor

paraaf Huurder

MT

Bijlagen: *)

- [0] LOL/intentie-overeenkomst VORM - Holland Immo Group (eindversie d.d. 20 juli 2022)
- [1] Demarcatietekening/ontwerp-plattegronden d.d. 11 oktober 2021 (zie Bijlage 4 LOL/intentie-overeenkomst)
- [2] Proces-verbaal van oplevering (***inclusief foto's, toe te voegen ten tijde van oplevering***).
- [3] Algemene Bepalingen huurovereenkomst Kantoorruimte (Standaard Model ROZ 30-01-2015)
- [4] Technische omschrijving/opleveringsniveau: (i) PFR Q-Park versie 1.0 en (ii) de afwijkingenlijst d.d. 30 mei 2022) (zie Bijlage 4 LOL/intentie-overeenkomst)
- [5] Demarcatielijst
- [6] Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- [7] Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- [8] Kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder***].
- [9] Kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder***].
- [10] concept-leveringsakte VORM – Verhuurder d.d. 2 mei 2022 (zie Bijlage 2 LOL/intentie-overeenkomst)
- [11] te zijner tijd toe te voegen: nadere uitwerkingsafspraken deelparkeren (onderdeel leveringsakte VORM – Verhuurder)
- [12] Algemene Voorwaarden Parkeren Q-Park (12.2020)

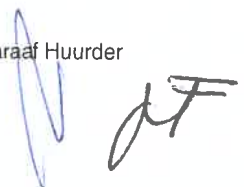
Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening[en*] Huurder[s*]:



.....
de heer M.S. Tenge

.....
de heer F.K. de Moor



Letter of Intent (LOI)

Parkeergarage Binck City Park

Den Haag



Ondergetekenden:

1. **Binckhorsthof ontwikkeling B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (3024 EC) Rotterdam aan de Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 70549389, een vennootschap behorende tot het VORM-concern, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Meurs,

hierna te noemen: 'VORM' of "Verkoper"

2. **Holland IMMO Group B.V.**, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5657 DD) Eindhoven aan het Flight Forum 154, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32086570, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Kühl;

hierna te noemen: 'IMMO' of "Koper"

VORM en IMMO hierna afzonderlijk en gezamenlijk ook te noemen: "Partij(en)"

Overwegende:

- a. VORM heeft het Project BCP/Binck City Park (Fase 1) ontwikkeld en zal realiseren, bestaande uit 4 Blokken en een openbare parkeergarage (de "Parkeergarage");
- b. De 4 Blokken betreffen woningen (appartementen) en zijn inmiddels allen verkocht aan beleggers (een en ander met dien verstande dat in de plint van Blok 1 tevens een commerciële ruimte van ca 957 m2 is voorzien en wordt gerealiseerd);
 - a. Blok 1: 313 woningen - AXA
 - b. Blok 2: 198 woningen - Bouwinvest
 - c. Blok 3: 296 woningen – Rockfield (M&G)
 - d. Blok 4: 89 woningen – Verenigd Beheer

1



- c. De Parkeergarage bevat 232 auto parkeerplaatsen, waarvan:
- a. 186 pp zijn bestemd voor de bewoners van de Blokken 1 t/m 4
 - b. 46 pp zijn bestemd voor deelparkeren

waarbij voorts het volgende geldt:

- de 186 bewonersparkeerplaatsen betreffen zwerfplekken
 - de 46 deelparkeerplaatsen dienen – een en ander in nader overleg uit te werken – te worden ‘geclusterd’ wat betreft localisering van de deelparkeerplaatsen (zie punt 8 van deze LOI)
 - voor wat betreft de 46 deelparkeerplaatsen gelden een aantal nadere (uitwerkings)afspraken, enerzijds gelet op de door de Gemeente Den Haag gestelde voorwaarden en anderzijds de met de deelautoexploitant te maken afspraken (zie punt 8 van deze LOI)
- d. Aan ieder Blok zijn een aantal parkeerplaatsen ‘gekoppeld’ in die zin dat het betreffende hierna genoemde aantal parkeerplaatsen beschikbaar dient te worden gehouden voor de bewoners van het betreffende Blok (een en ander met inachtneming van de voorwaarden van de hierna omschreven Parkeerregelingen):
- a. Blok 1: 75 pp
 - b. Blok 2: 57 pp
 - c. Blok 3: 36 pp
 - d. Blok 4: 18 pp
- e. VORM Bouw B.V. zal de Blokken evenals de Parkeergarage realiseren;
- f. De omgevingsvergunning terzake de realisatie van het Project Binck City Park (Fase 1) is inmiddels onherroepelijk;
- g. De gronden (althans appartementsrechten terzake) van de Blokken 1 t/m 4 zijn inmiddels aan de beleggers geleverd;
- h. De sloop/bouw van het Project Binck City Park is inmiddels gestart;
- i. VORM en IMMO hebben, na het voeren van onderhandelingen, overeenstemming bereikt over de verkoop en realisatie van de Parkeergarage, welke overeenstemming in hoofdlijn in deze LOI is/wordt vervat, waarna VORM en IMMO, door middel van een gescheiden koop-aannemingsovereenkomst, deze LOI in goed en redelijk overleg, met inachtneming van het bepaalde in deze LOI, zullen uitwerken in de vorm van een koopovereenkomst en een realisatieovereenkomst, een en ander met dien verstande dat de Realisatievergoeding nog definitief – in Q1 2023 – dient te worden onderhandeld;
- j. Indien Verkoper en Koper uiterlijk 31 maart geen overeenstemming weten te bereiken over de (definitieve) Realisatievergoeding (en/of daarmee samenhangende zaken als termijnschema en/of leveringsdatum), Verkoper en Koper niet (meer) aan elkaar gebonden zijn en Verkoper en Koper over en weer geen vergoeding van schade en/of kosten verschuldigd zijn;
- k. Tot en met 31 maart 2023 zal VORM niet met andere potentiële parkeergarage-afnemers/beleggers in onderhandeling treden, zoals nader uiteengezet in deze LOI; en
- l. Verkoper en Koper zullen na ondertekening van deze LOI in overleg/onderhandeling treden met Q-Park met als doel om binnen redelijke termijn een 25 jarige huurovereenkomst te sluiten op naam van zowel Verkoper als Koper ter zake waarvan tevens zal worden geopteerd voor een BTW-belaste verhuur.;

Komen overeen:

2



1. Overeenkomsten

- 1.1. Vanaf datum van ondertekening van deze LOI zullen VORM en IMMO, met inachtneming van het bepaalde in deze LOI, overgaan tot het uitwerken van de in deze LOI vervatte afspraken in de vorm van een koopovereenkomst ter zake van het Verkochte (waarop de Parkeergarage wordt gerealiseerd) ("de Koopovereenkomst"), en een tussen IMMO en Realisator te sluiten aannemingsovereenkomst ter zake de realisatie van de Parkeergarage ("de Realisatieovereenkomst"), onverminderd en onverlet latend het bepaalde in punt i en j van de considerans en punt 16 van deze LOI..
- 1.2. De eerste versie van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst zal worden opgesteld door (de adviseurs) van VORM/Realisator.
- 1.3. De Koopovereenkomst en de Realisatieovereenkomst worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat beide overeenkomsten worden aangegaan.
- 1.4. Het aangaan van de voorgenomen transactie is onder voorbehoud van het tussen Verkoper, Koper en Q-Park bereiken van overeenstemming over een 25-jarige huurovereenkomst, als vastgelegd in een tussen Verkoper, Koper en Q Park ondertekende huurovereenkomst ter zake waarvan terecht is geopteerd voor een BTW-belaste verhuur waarbij tevens een schadeclausule zal zijn opgenomen die ertoe strekt dat Q-Park de eigenaar compenseert voor alle door eigenaar geleden of te lijden schade ingeval niet (langer) BTW-belast kan worden verhuurd.

2. De Koopovereenkomst

- 2.1. De Koopovereenkomst zal, onder meer, de volgende bepalingen bevatten.

1.	Verkoper	Binckhorsthof ontwikkeling B.V.
2.	Koper	Een van de parkeergarage vastgoedfondsen waarvan Holland IMMO Group B.V. danwel Holland IMMO Groep Beheer B.V. danwel Holland Groep Beheer 2 B.V. zal optreden als beheerder. Het betreffende fonds behoeft goedkeuring van Verkoper; voorwaarde voor goedkeuring betreft een adequate solvabiliteit om de Koop- en Realisatie-overeenkomst te kunnen nakomen. Verkoper zal zijn goedkeuring niet op onredelijke grond onthouden.
3.	Perceel	Een gedeelte van het perceel gelegen te Den Haag aan de Binckhorstlaan 135, waarop de Parkeergarage zal worden gerealiseerd (zie kaart/tekening Bijlage 1). Een (een deel van) de installaties ten behoeve van de Parkeergarage zijn/worden geplaatst en gerealiseerd in het zogenaamde Blok 3.
4.	Splitsing	Het Perceel is gesplitst in appartementsrechten (zie Bijlage 2).
5.	Verkochte	a.Het appartementsrecht met indexnummer Gemeente Den Haag, sectie AP, complexaanduiding 2187-A, appartementsindex 3 (zie Bijlage 2 (akte van hoofdsplitsing)); (Aantekening: het trappenhuis en techniekruimte zijn ten tijde van het doorvoeren van de hoofdsplitsing abusievelijk buiten het Verkochte gehouden; een en ander wordt thans in samenspraak met de Notaris hersteld/'gerepareerd', bijgevolg

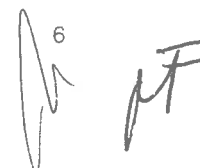
3
MF

		<p>waarvan trappenhuis en techniekruimte onderdeel worden van het Verkochte. Het trappenhuis dient beschikbaar te zijn/blijven als vluchtmogelijkheid voor derden.] b.een onverdeeld aandeel in de grond; c.een opstalrecht op de nutsvoorzieningen in Blok 3 ten behoeve van de Parkeergarage; (een en ander als nader omschreven in Bijlage 3).</p> <p>Er is sprake van volle eigendom (geen erfpacht).</p> <p>De installaties van de Parkeergarage bevinden zich (deels) in Blok 3. Koper verkrijgt terzake een opstalrecht op deze installaties.</p> <p>Het Perceel/Verkochte is (samengevat) belast met ten behoeve van Binck City Park gevestigde opstalrechten en navolgende zakelijke rechten en bedingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) opstalrecht 2x Eneco 2) opstalrecht 2x Stedin (2x trafo in Blok 2) 3) opstalrecht installaties parkeren in Blok 3 4) opstalrecht expeditiestraat 5) erfdienstbaarheden met Blok 1 6) erfdienstbaarheden met Blok 3 7) parkeerregeling Blok 1, Blok 2, Blok 3 en Blok 4 <p>Zie Bijlage 3 (concept-leveringsakte Verkoper-Koper)</p> <p>Het Perceel/Verkochte is – ten tijde van de Levering mogelijk nog – belast met zakelijke rechten, bedingen en lasten die reeds (geruime tijd) voor de ontwikkeling van Binck City Park (door de Gemeente Den Haag) zijn gevestigd; Verkoper staat er voor in dat, indien en voor zover een en ander ten tijde van de levering van het Verkochte nog niet zou zijn doorgehaald, deze niet aan de exploitatie van de Parkeergarage in weg staan.</p>
6.	<p>Bewonersparkeren; parkeren commerciële ruimte Blok 1</p>	<p>Verkoper heeft met de beleggers van de woningen in de Blokken 1 t/m 4 afspraken gemaakt die zijn uitgewerkt in de zogenaamde 'Parkeerregelingen'. Deze (4) Parkeerregelingen zijn vervat in de als Bijlage 3 aangehechte concept-leveringsakte.</p> <p>Deze Parkeerregelingen zijn vervat in de leveringsakte, een en ander zodanig dat bij vervreemding respectievelijk exploitatie door een derde van de Parkeergarage de daarin omschreven verplichtingen op de koper/rechtsopvolger respectievelijk exploitant komen te rusten.</p> <p>In de leveringsakte dienen tevens de afspraken omtrent het deelparkeren te worden vervat, een en ander zodanig dat bij vervreemding respectievelijk exploitatie door een derde van de Parkeergarage de daarin omschreven verplichtingen op de koper/rechtsopvolger respectievelijk exploitant komen te rusten.</p>



		<p>Financiële samenvatting (NB: de tekst van de Parkeerregelingen zoals vervat in Bijlage 3 is bindend):</p> <p>Blok 1 (AXA): € 219,20 inclusief BTW (prijspeil 2021, jaarlijks te indexeren met CPI Alle Huishoudens + (maximaal) 2%) per maand per parkeerplaats voor de duur van 5 jaar</p> <p>Blok 2 (Bouwinvest): EUR 150,- inclusief BTW (prijspeil juli 2024, te indexeren met CPI Alle Huishoudens) per maand per parkeerplaats voor de duur van 5 jaar</p> <p>Blok 3 (Rockfield): € 185,- (een honderd vijf en tachtig EURO) inclusief BTW (prijspeil 2021, jaarlijks te indexeren met CPI Alle Huishoudens + (maximaal) 2%) per maand per parkeerplaats voor de duur van 5 jaar</p> <p>Blok 4: (Verenigd Beheer) € 219,20 inclusief BTW (prijspeil 2021, jaarlijks te indexeren met CPI Alle Huishoudens + (maximaal) 2%) per maand per parkeerplaats voor de duur van 5 jaar</p> <p>Blok 1 – commerciële ruimte: (Smitsloo) De eigenaar van de commerciële ruimte zal zelf/voor eigen rekening en risico afspraken (dienen te) maken met Koper ten aanzien van door de eigenaar van de commerciële ruimte (althans zijn bezoekers) te gebruiken parkeerplaatsen (aantallen en tarieven).</p> <p>Deelparkeren Zie punt 8 van deze LOI.</p>
7.	Diversen	<p><i>Electrische laadpalen</i> In de Parkeergarage worden (tenminste) 36 laadpalen gerealiseerd. De kosten van de verzwaring van de trafo, de infra naar verdeelkast en de verdeelkast met minimaal 56 apart afgezekerde voedingen komen voor rekening van Verkoper/Realisator. Koper neemt de kosten van alle laadpalen (zijnde 36 laadpalen: 20 laadpalen + 16 laadpalen voor de deelmobiliteit) en alle infra vanaf de verdeelkast tot aan de laadpalen voor haar rekening.</p> <p><i>Onderhoud</i> Bewoners/eigenaren van de Blokken hebben geen onderhoudsverplichtingen ten aanzien van de Parkeergarage.</p> <p><i>Stallingsvoorwaarden c.a.</i> Koper is gerechtigd reguliere stallingsvoorwaarden, stallings- of abonnementsovereenkomsten en bijbehorende algemene voorwaarden toe te passen jegens bewoners/eigenaren.</p>

	<p><i>Exploatieverplichting</i> Koper heeft een exploitatieverplichting van de Parkeergarage.</p> <p><i>Exploitant Parkeergarage</i> De exploitant van de Parkeergarage zal een te goeder naam en faam bekende staande exploitant zijn die zowel wat betreft financiën als deskundigheid in staat is de aan hem opgelegde verplichtingen na te komen.</p> <p><i>24/7</i> Koper staat er voor in dat een bewoner met wie een parkeerabonnement terzake een parkeerplaats is afgesloten, te allen tijde ("24/7") kan parkeren in de Parkeergarage.</p> <p><i>Abonnementen bewoners Blokken 1 t/m 4; parkeerrecht</i> De eigenaren/bewoners van de Blokken 1 t/m 4 hebben geen 'afnameplicht' wat betreft de per Blok toebedeelde parkeerplaatsen.</p> <p><i>Zwerfplekken</i> Het bewonersparkeren (186 pp) betreft zwerfplekken.</p> <p><i>Kosten</i> Behoudens de overeengekomen tarieven/abonnementsprijzen is Koper niet gerechtigd servicekosten of andere kosten aan een bewoner in rekening te brengen. Dit laat onverlet om redelijke kosten in rekening te brengen op basis van reguliere stallingsvoorwaarden (bijvoorbeeld eenmalige administratiekosten, kosten van een parkeerpas, kosten in geval van verlies van een parkeerpas en dergelijke). Dit laat voorts onverlet eventuele aanspraken van Koper tot vergoeding van schade jegens een bewoner indien een bewoner zijn verplichtingen niet zou nakomen of onrechtmatig zou handelen jegens Koper.</p> <p><i>Oplevering Blokken 1 t/m 4</i> Koper is er mee bekend dat de oplevering van de Blokken aan de beleggers niet op één en hetzelfde moment zal plaatsvinden, doch op verschillende momenten.</p> <p><i>Openstelling Parkeergarage</i> Verkoper zal Koper in de gelegenheid stellen om gedurende een maand voor de door Verkoper beoogde Oplevering van de Parkeergarage een aantal onderdelen in de Parkeergarage te (doen) installeren die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van de Parkeergarage. Het betreft (samengevat) de onderdelen als omschreven in punt 28 van deze LOI. Deze onderdelen worden door en voor rekening en risico van Koper aangebracht. Verkoper onderkent dat de door Koper geselecteerde exploitant de betreffende onderdelen zal installeren. Verkoper en Koper maken, in samenspraak met de door Koper geselecteerde exploitant, te gelegener tijd terzake nadere</p>
--	---




		(werk)afspraken, een en ander zodanig (i) dat de werkzaamheden van Verkoper niet worden verstoord (ii) dat indien als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden schade zou ontstaan, zulks niet voor rekening en risico van Verkoper komt.
8.	Deelparkeren	<p><i>Rol Koper</i> Koper faciliteert het deelparkeren door parkeerplaatsen beschikbaar te houden en te stellen ten behoeve van het deelparkeren. Koper is niet verantwoordelijk voor (de uitvoering/exploitatie van) het deelparkeren.</p> <p><i>Aantal deelparkeerplaatsen bij Oplevering</i> Bij Oplevering van de Parkeergarage zullen tenminste 16 parkeerplaatsen beschikbaar gesteld worden door Koper voor deelparkeren (dan wel een lager aantal parkeerplaatsen als door Verkoper voor Oplevering van de Parkeergarage is aangegeven). Indien Koper deze verplichting niet nakomt, verbeurt Koper aan Verkoper een boete van EURO 50 per dag per parkeerplaats ten aanzien waarvan het bepaalde in dit artikel niet is nagekomen, onverminderd de overige rechten van Verkoper. De boete is verschuldigd nadat Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en Koper binnen 8 dagen zijn tekortkoming niet heeft hersteld.</p> <p><i>Tarief</i> Koper verplicht zich (maximaal) navolgende tarief toe te passen jegens de deelautoexploitant voor de duur van 5 jaar na Oplevering van de Parkeergarage: EURO 215,00 (inclusief BTW) (prijspeil 2020; indexatie conform CPI Alle Huishoudens met een maximum van 2% per jaar) per parkeerplaats per maand. De deelautoexploitant respectievelijk gebruiker van een deelauto is geen service- of overige kosten verschuldigd. Koper is daarna gerechtigd zijn tarieven zelfstandig vast te stellen. Indien Koper deze verplichting niet nakomt, verbeurt Koper aan Verkoper een boete van EURO 50 per dag per parkeerplaats ten aanzien waarvan het bepaalde in dit artikel niet is nagekomen, onverminderd de overige rechten van Verkoper. De boete is verschuldigd nadat Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en Koper binnen 8 dagen zijn tekortkoming niet heeft hersteld.</p> <p><i>Ligging deelauto-parkeerplaatsen</i> De parkeerplaatsen ten behoeve van het deelparkeren zullen naast elkaar zijn gelegen (dan wel anderszins in elkaars nabijheid opdat de deelauto's eenvoudig vindbaar zijn). Ditzelfde geldt indien, overeenkomstig het hierna gestelde, op een later moment extra parkeerplaatsen ter beschikking dienen te worden gesteld ten behoeve van deelparkeren.</p>

7
PT

		<p>Partijen zullen de ligging/clustering definitief bepalen bij het ondertekenen van de Koop- en Realisatie-overeenkomst; vooralsnog wordt gedacht aan clustering van deze deelparkeerplaatsen op de begane grond in de nabijheid van Blok 3.</p> <p><i>Uitbreidingsplicht deelauto-parkeerplaatsen</i></p> <p>Indien en zodra zich een van navolgende gevallen voordoet, zal Koper, bovenop het op dat moment reeds voor deelparkeren in gebruik zijnde parkeerplaatsen, extra parkeerplaatsen ten behoeve van deelparkeren ter beschikking stellen aan de deelauto-exploitant, zulks met een maximum van 46 (inclusief de eerder genoemde 16) parkeerplaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none">- de deelauto-exploitant geeft aan dat sprake is van toegenomen behoefte aan deelparkeren;- de Gemeente Den Haag vordert op grond van haar publiekrechtelijke bevoegdheden dat extra plaatsen ten behoeve van deelparkeren ter beschikking worden gesteld- Verkoper vordert dat extra plaatsen ten behoeve van deelparkeren ter beschikking worden gesteld <p>Koper draagt er steeds zorg voor dat indien en zodra zich een van voornoemde gevallen voordoet, binnen een periode van (maximaal) een maand extra parkeerplaatsen ten behoeve van deelparkeren ter beschikking worden gesteld.</p> <p>Indien Koper deze verplichting niet nakomt, verbeurt Koper aan Verkoper een boete van EURO 50 per dag per parkeerplaats ten aanzien waarvan het bepaalde in dit artikel niet is nagekomen, onverminderd de overige rechten van Verkoper. De boete is verschuldigd nadat Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en Koper binnen 8 dagen zijn tekortkoming niet heeft hersteld.</p> <p><i>Algemeen</i></p> <p>De rechten en verplichtingen ten aanzien van deelparkeren (zoals hiervoor omschreven) gelden voor de duur van 5 jaar na Oplevering van de Parkeergarage.</p> <p>Een en ander wordt vervat in een kwalitatieve verplichting, kettingbeding en/of anderszins in de leveringsakte, een en ander zodanig dat de hiervoor omschreven verplichtingen in geval van vervreemding respectievelijk exploitatie door een derde overgaan op een opvolgend eigenaar/rechtsofvolger respectievelijk exploitant.</p> <p>Een en ander wordt in goed en redelijk overleg met de Notaris uitgewerkt in de leveringsakte.</p> <p><i>Toegang</i></p> <p>Koper maakt met de deelautoexploitant in de vorm van een stallingsovereenkomst (of daarmee vergelijkbare overeenkomst) nadere afspraken over toegang tot de</p>
--	--	--

8
MF

		<p>Parkeergarage opdat de deelauto's toegang hebben tot de Parkeergarage.</p> <p><i>Deelautoexploitant</i> Verkoper is thans in overleg/onderhandeling met een aantal deelautoexploitanten. Verkoper zal met de uiteindelijk geselecteerde exploitant een (samenwerkings)overeenkomst (dienen te) sluiten. Indien deze (samenwerkings)overeenkomst afspraken zou bevatten die noodzakelijk zijn om uitvoering te kunnen aan het deelparkeren én zulks (mede) Koper zou regaderen, treden Partijen in goed en redelijk overleg.</p> <p>Koper is er bij de bepaling van de Koopsom van uitgegaan dat zij aan de deelautoexploitant een (maximaal) tarief in rekening kan brengen als hierboven omschreven onder "Tarief" (= EURO 215 per maand per parkeerplaats, prijspeil 2020 (indexatie conform CPI Alle Huishoudens met een maximum van 2% per jaar).</p>
9.	Koopsom	<p>De Koopsom voor het Verkochte bedraagt:</p> <p>EUR 100.000,= VON, exclusief BTW en inclusief eventuele overdrachtsbelasting.</p> <p>Betaling van de Koopsom vindt plaats op het moment van Levering (via de derdenrekening van de Notaris).</p> <p>Partijen onderkennen dat per het moment van levering van het Verkochte, de Parkeergarage reeds in aanbouw is.</p>
10.	'Forward start' funding	<p>Verkoper betaalt in termijnen conform termijnstaat Bijlage 5. Verkoper is slechts betaling verschuldigd na Levering. Van een rentevergoeding o.i.d. is geen sprake. Deze is verdisconteerd in de Koopsom.</p>
11.	Levering	<p>Het passeren van de leveringsakte ter zake het Verkochte vindt plaats ten overstaan van Hermans & Schuttevaer Notarissen.</p> <p>Verkoper en Koper nemen thans tot uitgangspunt dat de Levering 1 augustus 2023 (= indicatief) zal plaatsvinden.</p> <p>De Levering vindt evenwel in geen geval eerder plaats dan 1 augustus 2023 en niet later dan 31 december 2023 (onverlet latend het bepaalde in punt 16).</p>
12.	Fiscaal	<p>Het Verkochte zal worden geleverd als bouwrijpe grond en derhalve zal over de koopsom BTW verschuldigd zijn.</p> <p>Koper zal het gekochte conform de huurovereenkomst met Q-Park gaan verhuren. Partijen gaan er derhalve van uit dat de BTW over de koopsom volledig aftrekbaar is voor de Koper.</p>



9 

		<p>Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn dan is zulks voor rekening en risico van Koper.</p> <p>Verkoper garandeert dat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Voor zover overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn, zal Verkoper dit vergoeden aan Koper. Verder zal Koper in redelijkheid meewerken aan het maken van bezwaar tegen een eventuele naheffingsaanslag overdrachtsbelasting. De kosten voor dit bezwaar (en eventueel beroep bij de rechter) komen voor rekening van de Verkoper.</p>
--	--	--

3. De Realisatieovereenkomst

3.1. De Realisatieovereenkomst zal, onder meer, de volgende bepalingen bevatten.



13.	Opdrachtgever	<p>Een van de parkeergarage vastgoedfondsen waarvan Holland IMMO Group B.V. danwel Holland IMMO Groep Beheer B.V. danwel Holland Groep Beheer 2 B.V. zal optreden als beheerder.</p> <p>Het betreffende fonds behoeft goedkeuring van Verkoper/Realisator; voorwaarde voor goedkeuring betreft een adequate solvabiliteit om de Koop- en Realisatie-overeenkomst te kunnen nakomen.</p> <p>Verkoper/Realisator zal zijn goedkeuring niet op onredelijke grond onthouden.</p>
14.	Realisator	VORM Bouw B.V.
15.	Werk	De realisatie van een de Parkeergarage met 232 parkeerplaatsen volgens het Ontwerp (zie Bijlage 4).
16.	Realisatievergoeding	<p>De Realisatievergoeding voor de uitvoering van het Werk bedraagt:</p> <p>EUR REALISATIEVERGOEDING € 6.500.000,- exclusief BTW, een en ander evenwel met inachtneming van het navolgende:</p> <p>Vornoemde Realisatievergoeding is prijsvast tot aan de oplevering van de Parkeergarage (derhalve niet aan enige indexatie onderhevig).</p> <p>Voorts betreft de Realisatievergoeding een all-in prijs, hetgeen inhoudt dat de Realisator op geen enkele wijze aanspraak kan maken op extra kosten of andere bedragen, behoudens terzake van eventueel schriftelijk door Koper opgedragen meerwerk.</p> <p>Partijen onderkennen ter gelegenheid van ondertekening van deze LOI dat de Realisatievergoeding in Q1 2023 tussen Partijen nog definitief dient te worden onderhandeld (een en ander met name vanwege de huidige renteontwikkelingen en de nu voorziene planning/het tijdspad).</p>

10  

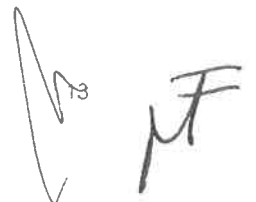
		<p>Partijen treden alsdan tijdig in goed en redelijk overleg met elkaar.</p> <p>Indien Partijen ondanks voornoemde onderhandelingen geen overeenstemming met elkaar bereiken, hebben Partijen over en weer geen verplichtingen jegens elkaar en zijn Partijen over en weer geen vergoeding van schade of kosten verschuldigd.</p> <p>Koper zal ter gelegenheid van het overleg op transparante wijze inzicht verlenen aan Verkoper op de wijze waarop aan de zijde van Koper de factoren 'rente' en 'tijd' 'doorwerken' in de Realisatievergoeding.</p> <p>Naast de hoogte van de Realisatievergoeding kunnen ook het termijnschema alsmede de leveringsdatum onderwerp van gesprek/onderhandeling zijn.</p>
17.	Realisatievergoeding in geval van afwijking	Over- of ondermaat van het Perceel en/of het Werk bij Oplevering geeft geen recht op verrekening zolang er minimaal 232 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voldoen aan (de maten van) het Ontwerp (zie in dit verband punt 21, laatste alinea).
18.	Betaling	Betaling van de Realisatievergoeding vindt plaats in bouwtermijnen naar rato van voortgang van de bouw conform het termijnschema (zie Bijlage 5 : termijnschema) (onverlet latend het bepaalde in punt 16).
19.	Forward funding	Ter zake van de betaling van de bouwtermijnen voorafgaand aan Oplevering zal door Opdrachtgever geen rentevergoeding of andere kosten gerekend worden.
20.	Fiscaal	<p>Over de realisatievergoeding zal BTW verschuldigd zijn.</p> <p>Partijen gaan ervan uit dat de BTW over de realisatievergoeding volledig aftrekbaar is voor de Opdrachtgever.</p> <p>Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn dan is zulks voor rekening en risico van Opdrachtgever.</p> <p>Ter zake van het Werk is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn, zal Verkoper/de Realisator dit vergoeden aan de Opdrachtgever. Verder zal Koper in redelijkheid meewerken aan het maken van bezwaar tegen een eventuele naheffingsaanslag overdrachtsbelasting. De kosten voor dit bezwaar komen voor rekening en risico van de Verkoper/de Realisator.</p>
21.	Ontwerp	<p>Het Werk zal worden uitgevoerd volgens het Ontwerp (zie Bijlage 4) en de omgevingsvergunning.</p> <p>Realisator is gerechtigd om optimalisaties in het plan voor te stellen met behoud van kwaliteit.</p> <p>Deze optimalisaties worden na goedkeuring Koper verwerkt in de uitgebreide technische omschrijving.</p>

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and the initials 'MF'.

		<p>Realisator zal de Parkeergarage turnkey opleveren en draagt alle risico's die verband houden met zowel het ontwerp als de realisatie van de Parkeergarage.</p> <p>Het is Koper bekend dat de Parkeergarage niet in alle opzichten voldoet aan de toepasselijke NEN-norm.</p>
22.	Start Bouw	<p>Start Bouw zal reeds voor de Levering hebben plaatsgevonden.</p> <p>De bouw van het Werk zal in één bouwstroom en onafgebroken plaatsvinden.</p>
23.	Bouwtijd; Oplevering	<p>Oplevering van het Werk zal plaatsvinden uiterlijk binnen 18 maanden na Levering van het Verkochte.</p> <p>Bij de Oplevering van het Werk dient tenminste een van de Blokken 1, 2, 3 of 4 te zijn opgeleverd aan de betreffende belegger.</p> <p>Bij overschrijding van voornoemde maximale bouwtijd geldt een boete van € 1.100,- per kalenderdag.</p> <p>Overigens heeft Opdrachtgever geen aanspraak op vergoeding van schade of kosten.</p> <p>De boete is niet verschuldigd indien de verlate oplevering een gevolg is van de omstandigheid dat Koper de door (althans namens) hem te installeren onderdelen niet tijdig heeft aangebracht/gerealiseerd (zie punt 28 van deze LOI).</p> <p>Partijen zullen in goed overleg nadere afspraken maken over de – eventuele – gevolgen van de Corona (of andere) pandemie en het conflict in de Oekraïne.</p> <p>Nadat Oplevering van de Parkeergarage heeft plaatsgevonden aan Koper, dienen binnen uiterlijk 4 maanden na Oplevering van de Parkeergarage, alle overige (d.w.z. niet reeds bij Oplevering van het Werk opgeleverde) Blokken aan de beleggers te zijn opgeleverd. Indien dit laatste niet het geval zou zijn, geldt het volgende:</p> <p>Indien Blok 1 niet is opgeleverd aan AXA uiterlijk binnen 4 (vier) maanden nadat Oplevering van de Parkeergarage heeft plaatsgevonden, verbeurt Verkoper aan Koper een boete van EURO 527 per kalenderdag, gerekend vanaf het moment waarop voornoemde periode van 4 maanden is verstreken tot het moment van oplevering van Blok 1 aan AXA.</p> <p>Het in voorgaande alinea bepaalde is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van Blok 2, 3 respectievelijk 4 met dien verstande dat per Blok navolgende afwijkende boete geldt:</p> <p>Blok 2 (Bouwinvest): 264 EURO per kalenderdag Blok 3 (Rockfield (M&G)): 231 EURO per kalenderdag Blok 4 (Verenigd Beheer): 127 EURO per kalenderdag</p> <p>Overigens heeft Opdrachtgever geen aanspraak op vergoeding van schade of kosten.</p>

13



		Verschuldigde boetes worden in voorkomend geval verwerkt als korting op de Realisatievergoeding.
24.	Zekerheden	<p><u>Concerngarantie</u></p> <p>VORM Holding B.V. zal zich garant stellen jegens Opdrachtgever voor de nakoming door Realisator van de Realisatieovereenkomst, een en ander met inachtneming van het navolgende:</p> <p>1. De garantie is van toepassing indien:</p> <ul style="list-style-type: none">● Realisator in staat van faillissement wordt verklaard● aan Realisator surseance van betaling wordt verleend● op Realisator de WHOA (Wet Homologatie Onderhands Akkoord) van toepassing is verklaard <p>2. Indien onderhavige garantie van toepassing is, geldt het navolgende:</p> <ul style="list-style-type: none">● VORM Holding BV garandeert jegens Opdrachtgever de volledige afbouw van het Werk, inclusief het herstel van de oplevergebreken en het herstel tijdens de onderhoudstermijn door een door VORM Holding BV te selecteren aannemer, die het Werk in opdracht van Opdrachtgever conform de Realisatieovereenkomst zal afbouwen● de derde/aannemer wordt in samenspraak en goed overleg met Opdrachtgever geselecteerd; zodanige derde/aannemer behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Opdrachtgever, welke goedkeuring niet op onredelijke gronden wordt onthouden;● Opdrachtgever betaalt de toekomstige termijnen aan de derde/aannemer conform het termijnschema als opgenomen in de Realisatieovereenkomst;● VORM Holding BV staat in voor betaling van (het gedeelte van) de aanneemsom die Opdrachtgever aan de derde/aannemer te betalen heeft, voor zover die hoger zal zijn dan de Realisatievergoeding voor de overeengekomen werkzaamheden;● VORM Holding BV is aansprakelijk voor de (hiervoor omschreven) boete indien als gevolg van een onder (1) genoemde omstandigheid het Werk niet wordt opgeleverd binnen de in de Realisatieovereenkomst omschreven bouwtijd. <p>Voornoemde aanspraken op VORM Holding B.V. worden verminderd met het bedrag dat Opdrachtgever uitwint op de bankgarantie gesteld door Realisator.</p> <p>3.</p>



Handwritten signature and initials, possibly 'MF', located at the bottom right of the page.

		<p>Deze garantie eindigt 13 maanden na volledige oplevering van het Werk, tenzij nog sprake is van oplever- en/of onderhoudsgebreken.</p> <p>Aanspraken die voor einde van deze garantie zijn ontstaan en zijn ingeroepen, vervallen niet als gevolg van het einde van deze garantie.</p>
25.	Onderhoudstermijn; Garantie	<p>Terzake het Werk geldt een bouwkundige onderhoudstermijn van 6 maanden na Oplevering van het Werk; voor wat betreft installaties geldt een onderhoudstermijn van 12 maanden na Oplevering van het Werk.</p> <p>Realisator zal gedurende de termijnen en voor de onderwerpen als omschreven in het als Bijlage 6 aangehechte garantieoverzicht garantie verlenen voor het Werk.</p> <p>Koper heeft geen aanspraken tot herstel van de gebreken indien:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) het gebrek is veroorzaakt door Koper(ii) het gebrek een gevolg is van het niet uitvoeren van onderhoud en/of het onderhoud niet deugdelijk is uitgevoerd(iii) het gebrek het gevolg is van normale slijtage(iv) het gebrek het gevolg is van molest of vandalisme(v) sprake is van een in de garantie opgenomen beperking of uitsluiting(vi) de termijn is verlopen
26.	Verzekeringen	<p>Realisator sluit een CAR verzekering af.</p> <p>Realisator zal aan Opdrachtgever een document overhandigen waaruit volgt dat het Werk is aangemeld en gedekt is onder haar CAR-verzekering en waarbij Koper als mede-verzekerde op de polis wordt opgenomen.</p> <p>Realisator wordt geacht voldoende verzekerd te zijn (o.a. AVB) en zal deze polis op verzoek van Koper ter beschikking stellen.</p> <p>De CAR en WA/AVB-polis zullen voor Start Bouw aan Koper worden overhandigd.</p>
27.	Retentierecht	<p>Realisator doet hierbij afstand van een eventueel aan haar toekomend retentierecht, tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none">- Opdrachtgever een vordering van Realisator uit hoofde van de termijnen als opgenomen in het termijnschema niet betwist maar toch niet betaalt, terwijl de daaraan ten grondslag liggende werkzaamheden deugdelijk zijn uitgevoerd; of

14

		<p>- Opdrachtgever een vordering van Realisator uit hoofde van een door Koper geaccordeerd meerwerk niet betwist maar toch niet betaalt, terwijl de daaraan ten grondslag liggende werkzaamheden deugdelijk zijn uitgevoerd; of</p> <p>- ten aanzien van Opdrachtgever faillissement wordt uitgesproken, surséance van betaling wordt verleend of ten aanzien van Opdrachtgever de WHOA van toepassing is verklaard.</p> <p>Realisator garandeert dat Realisator met haar onderaannemers in de (onder)aannemingsovereenkomsten overeenkomt dat zij contractueel afstand doen van hun retentierecht ten aanzien van het Werk.</p>
28.	Kosten; meerwerkopslag; overige	<p>De kosten van alle voorbereidende werkzaamheden zoals onder meer, doch niet uitsluitend, de kosten en honoraria van alle door Realisator ingeschakelde architecten, constructeurs en adviseurs, alsmede de bouwkosten, toezichthouder en de premies van de te sluiten verzekeringen en (onroerendezaaks)belastingen tijdens de bouw komen voor rekening van Realisator.</p> <p>De notariële kosten terzake de levering van de Parkeergarage zijn begrepen in de koopprijs voor het Verkochte.</p> <p>Koper zal voor eigen rekening en risico navolgende voorzieningen in de Parkeergarage (dienen te) realiseren (samengevat):</p> <ul style="list-style-type: none"> • parkeer managementsysteem • signing • bebording • huisstijlelementen <p>(een en ander nader omschreven in Bijlage 4)</p> <p>Over eventueel door Opdrachtgever opgedragen meerwerk wordt geen provisie anders dan een vaste 10% opslag (berekend over de directe kosten) van Realisator in rekening gebracht. Betaling van meerwerk vindt plaats als volgt: 50% bij opdrachtverlening; 50% bij voltooiing van het meerwerk.</p>
29.	Aansprakelijkheid	<p>De aansprakelijkheid van Realisator, voor zover niet gedekt onder de CAR polis dan wel WA/AVB-polis, wordt niet beperkt.</p>

4. Met betrekking tot deze LOI

30.	Niet-Bindend	<p>Deze LOI is niet meer dan een verklaring van de intenties van Partijen en is derhalve geen juridisch bindende overeenkomst, met uitzondering van hetgeen bepaald is met betrekking tot Exclusiviteit, Geheimhouding, het van toepassing zijnde recht en deze Niet-bindend verklaring.</p>
-----	--------------	--

		<p>Indien per uiterlijk 30 september 2022 geen sprake is van een door beide Partijen en Q-Park rechtsgeldig ondertekende huurovereenkomst, is Verkoper volledig vrij om met derde partijen onderhandelingen te voeren met betrekking tot het Werk, alsmede aanbiedingen van derde partijen te aanvaarden met betrekking tot de verkoop van het Verkochte/realisatie van het Werk of delen daarvan en komt de Exclusiviteit daarmee te vervallen.</p> <p>Noch de Verkoper noch de Koper zal enige verplichting hebben tot het aangaan van de voorgenomen transactie totdat beide Partijen, tot hun volledige discretie, de Koopovereenkomst en de Realisatieovereenkomst rechtsgeldig hebben ondertekend. Geen van Partijen is verplicht, expliciet of impliciet, om verder te onderhandelen of om overeenstemming te bereiken omtrent enige juridisch bindende verplichting of om (een) definitieve overeenkomst(en) te sluiten tot het moment dat de Koopovereenkomst en de Realisatieovereenkomst rechtsgeldig zijn ondertekend door beide Partijen.</p> <p>Partijen zijn niet aansprakelijk voor het vergoeden van schade in welke vorm dan ook van de andere Partij, noch zijn Partijen aansprakelijk voor het vergoeden van kosten van de andere Partij als gevolg van het niet aangaan van de voorgenomen transactie. Partijen zullen daarom zelf alle kosten die zij maken of schade die zij lijden in dit kader dragen. Enig beroep op precontractuele aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk door Partijen uitgesloten.</p>
31.	Voorbehouden Koper	<p>Het door Koper aangaan van de voorgenomen transactie is voor Koper onder voorbehoud van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een conveniërende uitkomst van het due diligence-onderzoek; - schriftelijke goedkeuring van diens directie en diens investment committee, welke volledige discretie hebben in dezen; - gelijktijdige ondertekening van de Koopovereenkomst en de Realisatieovereenkomst op basis van tussen Koper en Verkoper respectievelijk Realisator overeengekomen concept overeenkomsten; en - een door Koper, Verkoper en Q-Park ondertekende huurovereenkomst.
32.	Exclusiviteit	<p>Tot en met 31 maart 2023 zullen Verkoper en Realisator zich onthouden van het voeren van onderhandelingen met derde partijen (waaronder onder meer begrepen potentiële parkeergarage-afnemers/beleggers) met betrekking tot de te realiseren Parkeergarage, noch zullen Verkoper en Realisator aanbiedingen van derde partijen aanvaarden met betrekking tot de realiseren Parkeergarage.</p>
33.	Geheimhouding	<p>Alle informatie met betrekking tot deze voorgenomen transactie zal door Partijen en hun adviseurs als strikt vertrouwelijk worden behandeld. Partijen en hun adviseurs zullen geen informatie delen met derde partijen, anders dan hun</p>

		kredietverstrekkers, adviseurs, potentiële financiers, investeerders en/of specialisten in waardebeoordeling. De inhoud van persberichten en/of andere communicatie met derde partijen over deze voorgenomen transactie vereisen voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Partijen. De geheimhouding van de Koopovereenkomst en Realisatieovereenkomst zal in nader detail worden uitgewerkt in deze documenten.
34.	Toepasselijk recht en forumkeuze	Op deze LOI is en op de Koopovereenkomst en de Realisatieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen verband houdende met c.q. voortvloeiende uit deze LOI en/of de Koopovereenkomst en/of de Realisatieovereenkomst zullen uitsluitend worden beslecht voor de Rechtbank te Den Haag.

5. Planning

5.1. Partijen streven de navolgende (niet bindende/indicatieve) planning na:

- ondertekenen Koop- en Realisatieovereenkomst: april/mei 2023

BIJLAGEN

1. Tekening/kaart Perceel
2. Akte van hoofdsplitsing d.d. 14 februari 2022
3. Concept-leveringsakte d.d. 2 mei 2022
4. Ontwerp:
 - Afwijkingenlijst d.d. 30 mei 2022¹
 - Ontwerp/tekeningen d.d. 11 oktober 2021
 - PFR versie 1.0

In geval van tegenstrijdigheden prevaleert de Afwijkingenlijst boven het Ontwerp/tekeningen en prevaleert het Ontwerp/tekeningen boven de PFR

5. Termijnschema d.d. 29 april 2022²
6. Garantie-overzicht (ongedateerd)

¹ Partijen constateren dat zij over de Afwijkingenlijst in hoofdzaak overeenstemming hebben bereikt; de definitieve Afwijkingenlijst zal in Q1 – parallel aan de gesprekken/onderhandeling over de Realisatievergoeding – definitief worden vastgesteld door Partijen.

² Overeenkomstig het in deze LOI gesteld kan het termijnschema mogelijk nog wijzigingen ondergaan, een en ander in samenhang te bezien met de gesprekken/onderhandelingen in Q1 over de Realisatievergoeding.

eindversie 20 juli 2022

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Rotterdam, op 13 september 2022




Blinckhorsthof ontwikkeling B.V.
De heer J. Meurs

Eindhoven, op _____ 2022

Holland IMMO Group B.V.

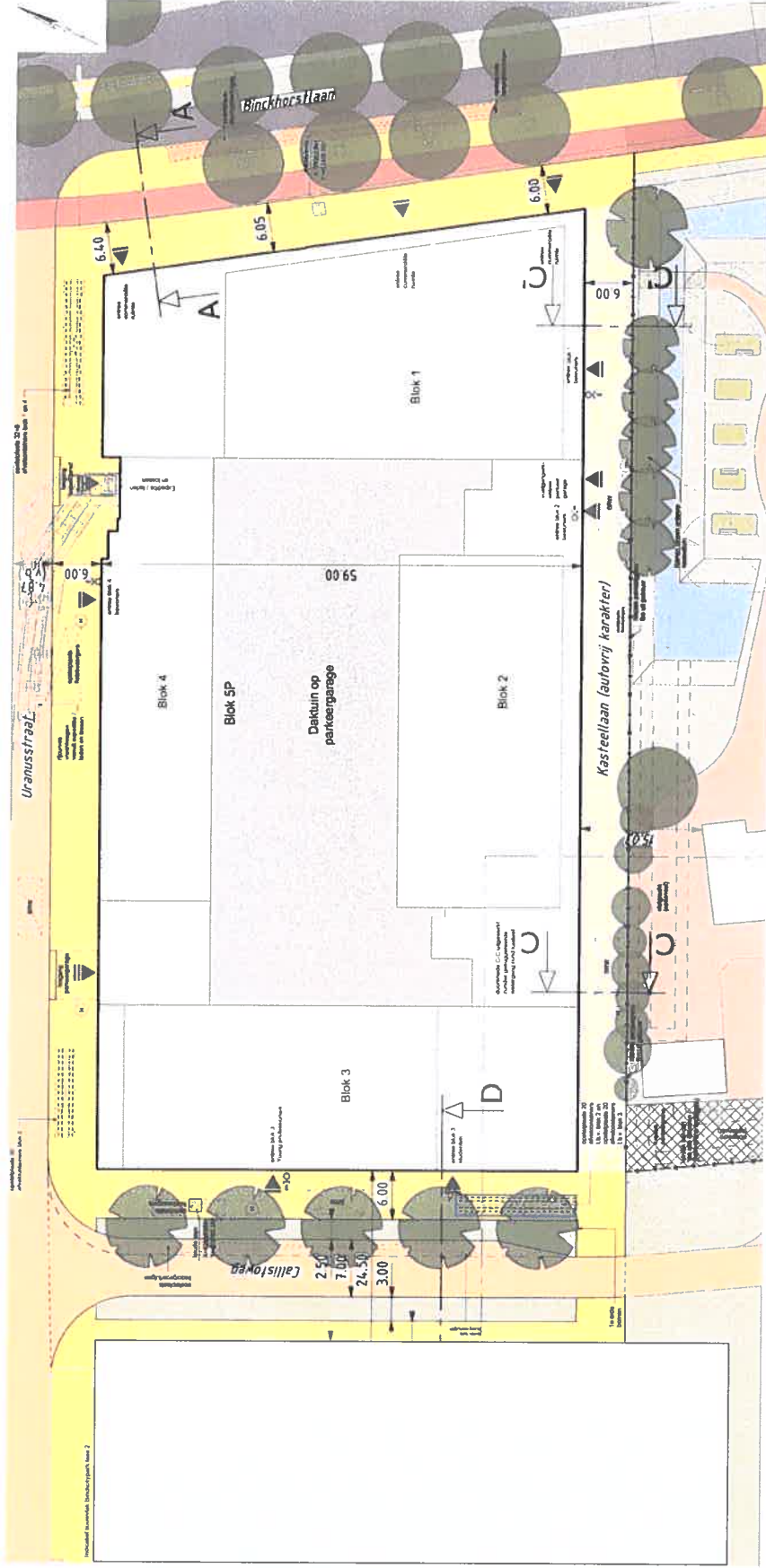
Voor het bepaalde onder punt 26 ter zake van de concerngarantie:



VORM Holding B.V.
De heer J. Meurs

18
OF

Let op: aan deze situatiekening kunnen geen rechten worden ontleend en dient uitsluitend om aan te geven waar blok 3 ten opzichte van de andere bouwblokken is gevestigd. Het openbaar gebied is slechts een indicatie en zal nader ontworpen worden door de Gemeente Den Haag.



LEGENDA



Eisen Q-Park (PvE BCP, d.d.15-10-2015)		
Artikel	Pagina	Omschrijving
3.2	1	Projectomschrijving
3.2.1	1	Aantal parkeerplaatsen
3.2.2	1	Aantal inrijden van de parkeerplaatsen
3.2.3	1	Aantal parkeerplaatsen met toegangsruimte
3.2.4	1	Aantal slagbomen per unit
3.2.5	1	Aantal parkeerplaatsen ondergronds
3.2.6	1	Afmeting parkeerplaatsen
3.2.7	1	Hoogte begrenzing voertuigen min 2.10m
3.2.8	3	De parkeergarage zal dusdand ontworpen en uitgevoerd worden dat deze aan alle huidige van toepassing zijnde regelsgeving voldoet
3.4	4	Ontwerpingspunten
3.4.1	1	Stroom brandcompartmenten
3.4.2	4	Vrije hoogte
3.4.2.1	4	Vrije hoogte onder parkeerlaer 2.50m
3.4.2.2	4	Minimale vrije doorgangshoogte (vrije hoogte onder constructie elementen) op het hoogste verdieping is 2.30m
3.4.2.3	4	Extra hoogte (bv. wijkbouwkundige installaties) in en uitrit 500mm onder E.O.V. installaties
3.4.3	5	Auto's
3.4.3.1	5	In openbare ruimtes oprijden van voertuigen op rijstrook met deuren, doorgangsvaart en niet wordt gehinderd. De openbare weg dient vrij te blijven voor het verkeer en niet te worden overgenomen.
3.4.3.2	5	De verkeerssituatie is zo veel mogelijk eenrichtingverkeer en tegen de klok in
3.4.3.3	5	Schuin parkeren en eenrichtingverkeer in de la- en uitdragen bij een snelle en comfortabele verkeersafwikkeling in de parkeergarage
3.4.3.4	5	De inrijroute dient er voor te zorgen dat zoveel mogelijk parkeerplaatsen gepasseerd kunnen worden door het inrijende verkeer en zo weinig mogelijk parkeerplaatsen op de route naar de uitrit liggen
3.4.3.5	5	Bestuurders moeten per verdieping de mogelijkheid hebben om de parkeerlaer open te maken rond te rijden, indien ze de meeste instantaie geen parkeerplaatsen hebben
3.4.3.6	5	De route voor uitrijend verkeer is zo kort mogelijk om belasting van het milieu en geluidsoverlast te beperken
3.4.3.7	5	Inrijend verkeer moet te allen tijde vermeden worden, met name tussen inrijend en uitrijend verkeer
3.4.3.8	5	Parkeerplaatsen bij cul-de-sac wegen dienen vermeden te worden, indien en cul-de-sac wegen niet vermeden kunnen worden mogen maximaal zes parkeerplaatsen (in totaal) in deze ruwbasis gerealiseerd worden
3.4.3.9	6	Parkeren op een hellingbaan wordt vermeden, mits en dit geen comfortabele oplossing is
3.4.3.10	4	Hellingbanen dienen nooit in een voetgangerszone ontsloten te worden. Daar waar hellingbanen toch nabij een voetgangerszone ontsloten worden, moet een horizontaal gedeelte van minimaal 3000mm voorzien worden waar auto's voor voetgangers kunnen stoppen
3.4.3.11	7	Tussen twee hellingbanen voor in- of uitrijend verkeer moet minimaal 10 meter ruimte zijn om bochten comfortabel te kunnen maken
3.4.3.12	8	Minimale hellingbaanbreedtes tussen schranken
3.4.3.13	8	De maximale aanbevolen hellinghoeken
3.4.3.14	8	Twee hellingbanen een hellinghoek hebben van 12% of sterker, dan d'een overgangshelling nodig past te worden
3.4.3.15	9	Aan de voet van alle externe hellingbanen en hellingbanen naar niveau -1 d'een drie nagegoten te worden aangebracht type Thelo Type A Shell Standard of gelijkwaardig
3.4.3.16	10	De schranken aan de hellingbanen hebben afgeschuinde hoeken, volgens onderstaande afbeelding
3.4.3.17	11	Vrijkeur naar schuin parkeren
3.4.3.18	11	Indien vrijekeurvoorzieningen niet uitvoerbaar zijn, dienen kilometermetingen en positieve goedkeuring te worden om efficiëntie in parkeren, helling bij parkeerplaatsen en zijritten te behouden
3.4.3.19	11	Standaard parkeerplaatsen volgens programma Q-park
3.4.3.20	11	Breedte toelag bij parkeerplaatsen, indien een of twee rijstroken aanwezig zijn
3.4.4	12	Voetgangers
3.4.4.1	12	Er dienen zo min mogelijk belemmeringen van bijvoorbeeld afsluitstructuren, elementen te zijn
3.4.4.2	12	Geen inrijsteekplaatsen tussen met belangrijke verkeersruiten
3.4.4.3	12	Alle inrijende voertuigen in publieke gebieden moeten vlak zijn
3.4.4.4	12	Vrijheidsvelden ontworpen zijn niet toegestaan
3.4.4.5	12	De hoofdritse voor voetgangers dient zo op, allend aantrekkelijk en transparant mogelijk te zijn, zowel vanaf parkeerplaatsen als van buiten de parkeergarage
3.4.4.6	12	Voetgangers kunnen buiten reguliere openingstijden gebruik maken van toegangsruiten/streken bij de nachterentree
3.4.4.7	12	Toegang voor minder validen moet toegankelijk ontworpen worden en bovendien in overeenstemming zijn met de huidige regelsgeving
3.4.4.8	12	Voetgangers dienen ervan verzekerd te worden om de hellingbanen voor auto's te betreden in en uitritten op de stelen
3.4.4.9	12	Voetgangers kunnen in de beveiliging zijnel mogelijk naar een voetgangersritgang gehid
3.4.4.10	12	Het hoofdtrappenhuis is het droevste veiligheidspunt voor voetgangers. Daarom dient dit duidelijke vormgeving te worden dat het duidelijk herkenbaar is en een lichte en uitnodigende uitstraling heeft
3.4.4.11	12	Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen
3.4.4.12	12	Hooftrappenhuizen dienen zo gepositioneerd te worden dat de maximale verhoogingsstand van parkeerplaats tot een trappenhuis 100 meter is
3.4.4.13	14	De entreehal bij de hoofdritgang gelegen op de begane grond is op het referentieniveau moet voldoende open toegankelijk is en aan voetgangers ter plaatse van barrières moeten zijn en Q-Park biedt haar klanten in de publieke ruimte nabij de ingangstrappen een aan
3.4.4.14	14	Nadere uitwerking van de hellingmateriaal en hellinggebruik van kozijnen en ramen en alle andere afwerkingen die voor Q-Park goedgekeurd worden aangezien deze de uitstraling van de entree van een Q-Park parkeergarage bepaalt
3.4.4.15	14	Het ontwerp van de hoofdtrappenhuizen bestaat uit een aantal mogelijke glaspanelen met een afmeting van 2100mm breedte
3.4.4.16	13	Indien glazen voetgangersritten overvloedig dienen te worden, dan moeten de schuifdeuren automatisch openen en herringe toegevoegd worden tot hoofdtrappenhuizen bij de parkeergarage
3.4.4.17	13	Trappen in een hoofdtrappenhuis behouden dusdand breedte te zijn dat voetgangers met bagage elkaar kunnen passeren (tussen de trapleuningen) voor 1200mm aanbevolen is 1500mm het min. munit) voor het lossen van de trap dien de sprede maximaal 190mm te bedragen en de aanrede maximaal 210mm
3.4.4.18	13	Trappen en bordessen worden rondom voorzien en afscherming
3.4.4.19	13	Verloren ruimte (ruimte tussen ondertrappen en bordessen) dienen niet toegankelijk te worden en moeten dus afgeschermd worden
3.4.4.20	13	Er zijn twee belangrijke ontwerpingspunten voor de positivering van hoofdtrappenhuizen. De eerste is de entreehal, de tweede is de maximale verhoogingsstand, met de positivering van de parkeergarage en de tweede is de bestemming van zijritten op de parkeersloper
3.4.4.21	14	Het is voor voetgangers niet toegestaan om hoofdtrappen te gebruiken voor toegang tot de parkeergarage of andere parkeerplaatsen
3.4.4.22	14	Het hoofdtrappenhuis dient verrijd te zijn met bescherming
3.4.4.23	14	Liften behoren in de hoofdtrappenhuizen geplaatst te worden en bedienen alle parkeerplaatsen, inclusief het referentieniveau
3.4.4.24	14	Indien liften in openbare gebieden ontsloten wordt toegang tot deze punten, verleend met behulp van een toegangscontrolesysteem
4.1	15	Constructieve ontwerpingspunten
4.1.1	15	Het ontwerp van de constructie dient zo veel mogelijk te resulteren in een overzichtelijke parkeerlaer met heldere oriëntatiepunten en veiligheid voor voetgangers
4.1.2	15	Hoeken waar geen zicht op is of plaatsen waar men zich van verstoppen dienen te worden
4.1.3	15	Het ontwerp van de constructie dient te zorgen dat de veiligheid van de omgeving wordt gecreeerd wordt zoveel mogelijk voor voetgangers als voor automobilisten
4.1.4	15	De hoofdtrapsconstructie, vloeren en hellingbanen dienen in staat te zijn een puntmachine te dragen welke circa 2.5 ton weegt met een volle waterafval (eenentwintig duizend kg 2000 of 6000)

Afwijking	Voldoet?	Altoord	opmerking	Bijzwerk t/m d.d. 30-05-2022
			232 parkeerplaatsen	
			3-4 plaatsen toegewezen aan fietsen en deels toegewezen	
			6 (spitelels)	
			1 unit	
			1 unit	
			1 niveau onder maaiveld	
			min 2.5x5.13 m (om schuin parkeren) en andere standaard	
			parkeerafmetingen toegepast	
	nee		Parkeergarage opgedeeld in brandcompartmenten <100m2 conform	afkoord onder voorwaarde van toevoeging van nader gespecificeerde spijningen
			afkomstige hoogte 2.53 meter	
			Vrije hoogte onder de balken 2.23 meter	
			Bouwkundig hoogte bij inrit 3 meter	
			In overleg met de gemeente Den Haag te bepalen	
			conform tekening sch. 015/2848 2018	
			conform tekening sch. 015/2848 2018	
			Hellinghoek conform tekening (15%) is akkoord	Top van helling is in helling van helling naar vlak deel schanden
			Schranken met aanwezig bij spitse hoeken aanwezig bij in- en uitrit	Nette aansluiting tussen prefab wanden en druklaag bij overgang spitse hoeken
			conform tekening	
			Niet gespecificeerd, conform tekening	
			Situatie van de voetgangers	
			Deurlezer als onderdeel van parkeermitastair Q-park (0.5%) (toez. Q-park) wordt bij geschied aan voor de	voorziening van liftleidingen
			conform tekening	
			Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen	
			Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen	
			Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen	
			conform tekening	
			afkomstige hoogte 2.53 meter	
			Vrije hoogte onder de balken 2.23 meter	
			Bouwkundig hoogte bij inrit 3 meter	
			In overleg met de gemeente Den Haag te bepalen	
			conform tekening sch. 015/2848 2018	
			conform tekening sch. 015/2848 2018	
			Hellinghoek conform tekening (15%) is akkoord	Top van helling is in helling van helling naar vlak deel schanden
			Schranken met aanwezig bij spitse hoeken aanwezig bij in- en uitrit	Nette aansluiting tussen prefab wanden en druklaag bij overgang spitse hoeken
			conform tekening	
			Niet gespecificeerd, conform tekening	
			Situatie van de voetgangers	
			Deurlezer als onderdeel van parkeermitastair Q-park (0.5%) (toez. Q-park) wordt bij geschied aan voor de	voorziening van liftleidingen
			conform tekening	
			Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen	
			Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen	
			Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen	
			conform tekening	
			afkomstige hoogte 2.53 meter	
			Vrije hoogte onder de balken 2.23 meter	
			Bouwkundig hoogte bij inrit 3 meter	
			In overleg met de gemeente Den Haag te bepalen	
			conform tekening sch. 015/2848 2018	
			conform tekening sch. 015/2848 2018	
			Hellinghoek conform tekening (15%) is akkoord	Top van helling is in helling van helling naar vlak deel schanden
			Schranken met aanwezig bij spitse hoeken aanwezig bij in- en uitrit	Nette aansluiting tussen prefab wanden en druklaag bij overgang spitse hoeken
			conform tekening	
			Niet gespecificeerd, conform tekening	
			Situatie van de voetgangers	
			Deurlezer als onderdeel van parkeermitastair Q-park (0.5%) (toez. Q-park) wordt bij geschied aan voor de	voorziening van liftleidingen
			conform tekening	
			Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen	
			Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen	
			Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen	
			conform tekening	
			afkomstige hoogte 2.53 meter	
			Vrije hoogte onder de balken 2.23 meter	
			Bouwkundig hoogte bij inrit 3 meter	
			In overleg met de gemeente Den Haag te bepalen	
			conform tekening sch. 015/2848 2018	
			conform tekening sch. 015/2848 2018	
			Hellinghoek conform tekening (15%) is akkoord	Top van helling is in helling van helling naar vlak deel schanden
			Schranken met aanwezig bij spitse hoeken aanwezig bij in- en uitrit	Nette aansluiting tussen prefab wanden en druklaag bij overgang spitse hoeken
			conform tekening	
			Niet gespecificeerd, conform tekening	
			Situatie van de voetgangers	
			Deurlezer als onderdeel van parkeermitastair Q-park (0.5%) (toez. Q-park) wordt bij geschied aan voor de	voorziening van liftleidingen
			conform tekening	
			Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen	
			Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen	
			Het wordt aanbevolen om strekkingen tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen panelen	
			conform tekening	
			afkomstige belasting van 2 t/m2 is uitgangspunt	



4.1	15	Ind en bij aanraken voor derden en/mittenden gevaar ontstaat door omvallen of het beruigen van de constructie, moeten buitenwanden, wanden van liftschachten, alsmede borstweringen en leuningen (inclusief verbodsgemiddelen), worden berekend op een afzonderlijke botsingsbelasting, zoals omschreven in hoofdstuk 9.4 van IEN 6702	16	15	Uitgangspunt is een botsbelasting op de kolommen van 100 kN op 1,20 m hoogte
4.1	15	De constructieve elementen (diagers) moeten voldoende brandverend beschermde zijn, in overeenstemming met de (plaatselijke) bouwverordening. Het voorstel dient te worden goedgekeurd door Q Park	16	15	
4.1	15	Parkeergarages worden botsgeveerd aan alle voersomstandigheden, met temperatuurswisselingen door de liftvloeren. In het ontwerp van de constructie moet voldoende rekening gehouden zijn met het kr. impensie uitzetten van de constructie	16	15	
4.1	15	In parkeergarages zal tevens de afvoer van hermelwater of lekwater van auto's, water aanwezig zijn. Alle vloeren dienen herdoelrijp afslotbaar te liggen en voorzien van afwateringsgoten	16	15	Geen afslotbaar aanwzig, op de laagst gelegen verdieping zijn er vele draingoten aangebracht. 1 stuk afvoer per spatiele te vloeren
4.1	16	Vloeren en hellingsbanen	16	16	
4.1	16	De parkeerfloeren dienen bij vloerhoogte met afslotbaar te worden	16	16	Geen afslotbaar aanwzig, op de laagst gelegen verdieping zijn er vele draingoten aangebracht
4.1	16	Dilatatievoegen volgens de constructie aangebracht moeten worden in de parkeerloer, dienen uitgevoerd te worden als roestvrij staal. Het profiel en het geschikt voor een zware verkeersbelasting	16	16	Geen dilatatievoegen in de parkeerloer
4.1	16	Er dient extra aandacht besteed te worden aan de waterdichtheid van de dilatatie tussen de bouwdelen	16	16	
4.1	16	De vloeren dienen een goede verschijningsvorm (kleur en structuur) te hebben, zonder (grote) onregelmatigheden in plating (ringing te voorkomen). Vooral ter plaatse van trapperhuizen en voegingsgebieden	16	16	
4.1	16	Ind en afvoeren in de vloer worden opgenomen (loot) van de hellingsbanen dan zijn de aansluitingen hiervan gezegd in de constructie	16	16	
4.1	16	Aanrijbeveiliging kan nodig zijn op de hellingsbanen. Deze hellingsbanen moeten dan ook berekend worden op de krachten voortvloeiend uit een eventuele aanrijding. Uitwerking door Q Park goed te keuren	16	16	
4.1	16	In situ betonnen parkeerfloeren dienen geïndenteerd te zijn, waarbij de indenteren gecast kunnen worden	16	16	Eenkel kanaalplaten/loeren aanwezig
4.1	16	Alle toegangshellingbanen die rechtstreeks blingesteld zijn aan de liften (uit) te krijgen en verdichte betonafwerking geschikt voor het aanbrengen van wegdektaaijt	16	16	Eenkel kanaalplaten/loeren aanwezig
4.1	16	Interne hellingsbanen krijgen een verdichte betonafwerking, waarop een coating aangebracht wordt	16	16	Eenkel kanaalplaten/loeren aanwezig
4.1	16	De constructie dient rekening te houden met een dekking op de wapening van 50mm op de vloer. Parkaangevoeren zones om detectielussen op te kunnen nemen in de vloer. Bij voorbeeld ter plaatse van de slagbomen van de in- en uitrit	16	16	Eenkel kanaalplaten/loeren aanwezig
4.1	16	De vloer dient dusdanig ontworpen te worden dat alle voorzieningen voor de technische installaties in de vloer opgenomen kunnen worden, zoals: verlichting, ventilatie, detectie- en alarmsystemen enzovoorts	16	16	Eenkel kanaalplaten/loeren aanwezig
4.1	16	Dubbel T elementen (prefab betonnen) of gelijkwaardig moeten een gerelateerde afwerking hebben	16	16	Eenkel kanaalplaten/loeren aanwezig
4.1	17	Kanaalplaatvloer / Breedplaatvloer	16	17	
4.1	17	De vloer moet worden ontworpen van een druklaag. Deze druklaag moet geschikt zijn om, na stralen, geschikt te kunnen worden. Slijtsporen van bodemluis (cum) en slijtsporen van carborandum moeten niet gebruikt worden. De hellingsbanen respectievelijk hoogteloeranties conform de voorschriften	16	17	Hellingbaan bestemmen, geen coating
4.1	17	Alle toegangshellingbanen rechtstreeks blingesteld aan de liften (uit) te krijgen, verdichte betonafwerking geschikt voor het aanbrengen van wegdektaaijt of een herdoelrijp afslotbaar vloer	16	17	Hellingbaan bestemmen, geen coating
4.1	17	Interne hellingsbanen krijgen een verdichte betonafwerking, waarop een coating aangebracht wordt	16	17	Hellingbaan bestemmen, geen coating
4.1	17	De constructie dient rekening te houden met een dekking op de wapening van 50mm op de vloer. Parkaangevoeren zones om detectielussen op te kunnen nemen in de vloer. Bij voorbeeld ter plaatse van de slagbomen van de in- en uitrit	16	17	Lussen worden opgenomen aan in- en uitrit en speedgates
4.1	17	De vloer dient dusdanig ontworpen te worden dat alle voorzieningen voor de technische installaties in de vloer opgenomen kunnen worden, zoals: verlichting, ventilatie, detectie- en alarmsystemen enzovoorts	16	17	Uitgangspunt is een botsbelasting op de kolommen van 100 kN op 1,20 m hoogte
4.1	17	Betonnen balken: in situ of prefab	16	17	
4.1	17	De balkenstructuur (bij vloerhoogte) moet voldoende sterk zijn. Afhankelijk van de vloerhoogte onder de balken dienen kabelgoten aangebracht te worden voor het led netwerk. De bekisting voor in situ betonnen balken creëert een vlakke structuur, zonder imperfecties en waarvoor afwerkingslaag te worden	16	17	
4.1	17	Balken balken	16	17	
4.1	17	Afhankelijk van de vloerhoogte onder de balken worden spalingen in de balken gemaakt ten behoeve van het led netwerk	16	17	
4.1	17	Stalen balken zijn thermisch verzinkt	16	17	
4.1	17	Stalen balken zijn (indien noodzakelijk) gecast	16	17	
4.1	17	Kolommen	16	17	
4.1	17	Kolommen langs de gevels dienen berekend te zijn op aanrijbelastingen van auto's, ind en er niet voldoende ruimte beschikbaar is om de aanrijbelasting gescheiden te houden van de hoofdrijbaanstructuur	16	17	
4.1	17	Kolommen dienen te worden ontworpen op maat afstanden dienen goed uit te worden om efficiënte helling tot parkeer, afken en zichtlijnen in de parkeergarage te behouden. Kolommen dienen de parkeervakmetingen niet te overlappen tot een minimum beperkt te blijven en altijd buiten de parkeervakken te staan	16	17	
4.1	17	Guidedetectiesystemen gemonteerd op kolommen mogen nooit obstakels in de parkeervakken zijn. Hierdoor dienen deze aan de voor- of achterzijde van de kolom gecast te worden	16	17	
4.1	17	Betonkolommen: in situ of prefab	16	17	
4.1	17	Betonnen kolommen dienen een goede structuur te hebben, zonder grondnesten of andere imperfecties. Betonkolommen zijn bij voorkeur rond	16	17	Wanneer het is niet mogelijk
4.1	17	Rechtshoekige kolommen moeten geen scharp randen hebben. De hoeken worden afgerond afgeschuurd onder 45°	16	17	
4.1	17	Stalen kolommen	16	17	Geen stalen kolommen aanwezig, constructie uitgevoerd in beton
4.1	17	Stalen kolommen zijn thermisch verzinkt	16	17	Geen stalen kolommen aanwezig, constructie uitgevoerd in beton
4.1	17	Stalen kolommen zijn (indien noodzakelijk) gecast	16	17	Geen stalen kolommen aanwezig, constructie uitgevoerd in beton
4.1	17	Bij toepassing van stalen stabiliteitsvoorzorgingen (indien erbanden) moet er voor gezorgd worden dat deze parkeervakken of parkeervakken niet overlappen met andere banden. De afwerking voor de oplegging van de erbanden gaat uit naar de gevels en niet op de parkeervloer	16	17	Geen stalen kolommen aanwezig, constructie uitgevoerd in beton
4.1	18	Wanden	16	18	
4.1	18	Tekst betonwanden of prefab wandelementen	16	18	
4.1	18	Zichtwanden van beton hebben een goede structuur, zonder gaten, grondnesten of andere imperfecties. Een tekening van de bekisting dient oorspronkelijk door Q Park goedgekeurd te worden	16	18	
4.1	18	Besluitwanden moeten geen scherpe randen hebben. De hoeken worden afgerond afgeschuurd onder 45°	16	18	
4.1	18	Stalen wanden	16	18	Worden geschikt in de betongroep kleur 2 zie hoofdstuk 6
4.1	18	Metalen wanden	16	18	
4.1	19	Brandveiligheid en brandwerendheid	16	19	
4.1	19	Er wordt onderscheid gemaakt tussen zichtbare en niet zichtbare brandwerende oplossingen. Over het algemeen gaat de voorkeur uit naar niet zichtbare oplossingen	16	19	
4.1	19	Niet zichtbare oplossingen worden doorgaans gerealiseerd door het veranderen van de constructie	16	19	
4.1	19	Uit architectonische en kwaliteits- en oogpunt van uitzichting, onderhouden worden facade of houtoplossingen met als brandwerende materialen vermeden	16	19	onbehandelde niet geïsoleerde houtoplossingen met
4.1	19	Ind en brandwerende materialen worden toegepast, dan dient de afwerking conform de overige constructie te zijn	16	19	
4.1	20	Loge van de Parking Host	16	20	
4.1	20	Een loge (van de parkinghost) met een publiekruimte en zijn deze garages niet worden gerealiseerd. Een technische ruimte van 1,4 m² dient niet te worden gecombineerd met de gerelateerde van de parkeergebieden installaties	16	20	
4.1	20	Er dient een opslagruimte te worden gerealiseerd met een vloeroppervlak van maximaal 3 m²	16	20	
4.1	20	Wanden geschikt (geschikt) schoone metaalwerk is acceptabel	16	20	
4.1	20	Plafond geschikt (geschikt) (RAL 1022) Ventilatie	16	20	
4.1	20	Ruimte voor postmachine	16	20	Coste plaats postmachine van 3,6 m² opgenomen op het laagste parkeerniveau conform ontwerp
4.1	20	Minimaal vereiste oppervlak 11,5 m²	16	20	
4.1	20	Afwerkingen in deze ruimte zijn	16	20	
4.1	20	Wanden geschikt (geschikt) schoone metaalwerk is acceptabel	16	20	Behang waar opgeleverd geen schilderwerk op wanden en/of vloeren
4.1	20	Plafond geschikt (geschikt) (RAL 1022)	16	20	
4.1	20	Vloer geschikt (geschikt) (RAL 1022)	16	20	

				Voor rekening Q Park
		De installatie bevat camera's om zicht te hebben op de volgende locaties - Toeganggebieden voor auto's en voetgangers - Betaalautomaten. Extra gebieden om toezicht te houden op door Q Park aan te geven locaties. - De apparatuur bevindt zich in de loge en omvat beeldschermen, controlecomputer met CD-rom branden. - Een aantal locaties kunnen worden aangesloten op de intercom zodat er ook de controle mogelijk is. De parkeerapparatuur houdt een telling bij van de bezetting in de parkeergarage door middel van tellende detectiesensoren of gelijkwaardige apparatuur. De apparatuur stuurt ook de signalatie aan voor beschikbare plaatsen of secties (zo wel verticaal als horizontaal).		Vormde loge te lezen als technische numme
84	36		84	X
85	36		84	X
91.1	37	Een intern verlicht P-bord voor auto's zal de klanten op de inrit wijzen. Het bord dient duidelijk zichtbaar te zijn vanuit de openbare weg. Ook kan het blauwe P-bord uitgebreid worden met een VOI/PRI mededeling, eveneens intern verlicht. De borden kunnen vrijstaand of bevestigd aan een gevel aangebracht worden (zie onderstaande afbeelding).	91.1	X
91.2	37	De gevel bouwen of rondom een muur wordt voorzien van architectonische huistijpelementen ter herkenning van de parkeergarage. Afhankelijk van het architectonische ontwerp van het gebouw kan de vormgeving subtiel of juist zeer sprekend zijn. De hoogtebegrenzer wordt doorgevoerd geïntegreerd in de gevelontwerp (zie afbeelding).	91.2	X
92.1	37	Een intern verlicht P-bord voor voetgangers wijst klanten op de ingang van de parkeergarage. Het bord dient duidelijk zichtbaar te zijn vanuit openbare voetgangersgebieden (zie afbeelding).	92.1	X
93	38	Q Park heeft haar eigen bewegwijzering ontwikkeld en zal dan ook altijd een totaal bebordingsconcept aanleveren. Er dient extra aandacht besteed te worden aan het ontwerp van de lay-out en de combinatie van verschillende bebordingen en de bebording voor voetgangers. Wanneer deze met elkaar in conflict kunnen komen. Speciale elementen als nu waanzindingen (transparante met BLS-erwijzingen) en frames voor vluchtweg aanduidingen etc. zijn onderdeel van de Q Park bewegwijzering.	93	X
94	39	De in hoofdzaak omschreven interne dynamische verwijzingen welke bezoekers naar vrije parkeerplaatsen, lift en andere dynamische informatie voorzieningen dienen te bestaan uit LED-verlichting. Het ontwerp en de lay-out worden vooraf door Q Park goedgekeurd aangezien deze onderdeel zijn van de Q Park huistijpe bewegwijzering.	94	X
95	39	Ter plaatse van de in- en uitrit wordt een ontwerpelement, voltrek en opgebouwd middels beplating op een bepaald muurgedeelte (in overleg met Q Park vast te stellen). De beplating wordt altijd gecombineerd met zwarte belettering, een blauwe LED-lichtlijn en een zwart geschilderde achterwand conform huistijpe tekening Q 10.	95	X
96	40	De afbakplaten die gebruikt dienen te worden zijn van Bammens Type Capstone kleur P31 3020 rood voor en van een zwart Q Park logo volgens de Q Park huistijpe afbeelding.	96	X
97	40	By mogelijk om het glasvlak voor voetgangers dient er gebruik te worden gemaakt van een richte Q Park huistijpe geleiders. Gledsicht en voldoende oversicht zijn essentieel bij voetgangersvoetsteelplaatsen van rijbanen Q Park tekening Q 12 (principetekening gelede element).	97	X

PROJECT FUNCTIONAL REQUIREMENTS

Binck City Park (BCP) Den Haag



QPARK

Handwritten signature

Table of Contents

1. INTRODUCTIE	1
1.1 ALGEMEEN	1
1.2 PROJECTOMSCHRIJVING	1
1.3 GEBASEERD OP DE VOLGENDE DOCUMENTEN	1
2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN EN EISEN	2
2.1 Q-PARK FILOSOFIE	2
2.2 KLANTGERICHTHEID	2
2.3 SAMENWERKING	3
2.4 NORMEN EN BEPALINGEN	3
2.4.1 <i>Aanvulling op Normen en bepalingen</i>	3
3 BOUWKUNDIGE ONTWERPUITGANGSPUNTEN	4
3.1 ONTWERPUITGANGSPUNTEN	4
3.2 VRIJE HOOGTE	4
3.3 AUTO'S	5
3.3.1 <i>Toegankelijkheid</i>	5
3.3.2 <i>Verkeerscirculatie</i>	5
3.3.3 <i>Hellingbanen</i>	6
3.3.4 <i>Parkeerplaatsen</i>	11
3.4 VOETGANGERS	12
3.4.1 <i>Uitgangspunten</i>	12
3.4.2 <i>Toegankelijkheid en voetgangersverkeer</i>	12
3.4.3 <i>Stijgpunten</i>	12
4 CONSTRUCTIEVE ONTWERPUITGANGSPUNTEN	15
4.1 ONTWERPUITGANGSPUNTEN	15
4.2.1 AANRIJDBEVEILIGING	16
4.2.2 IN SITU BETONVLOEREN EN HELLINGBANEN	16
4.2.3 PREFAB BETONVLOEREN	17
4.3 BALKEN	17
4.3.1 <i>Betonnen balken: in situ of prefab</i>	17
4.3.2 <i>Stalen balken</i>	17
4.4 KOLOMMEN	18
4.4.1 <i>Betonkolommen: in situ of prefab</i>	18
4.4.2 <i>Stalen kolommen</i>	18
4.5.1 <i>In situ betonwanden of prefab wandelementen</i>	18
4.5.3 <i>Stalen damwanden</i>	19
4.5.4 <i>Metselwerk wanden</i>	19
4.6 BRANDVEILIGHEID EN BRANDWERENDHEID	19
5 Q-PARK RUIMTEN INCLUSIEF AFWERKINGEN	20
5.1 LOGE VAN DE PARKING HOST	20
5.2 OVERIGE RUIMTEN	20
5.2.1 <i>Opslagruimte</i>	20
6 AFWERKINGEN PARKEERGARAGE	21
6.1 CLEAN AND SAFE	21
6.2 (HOOFD) TRAPPENHUIZEN EN LIFT LOBBY'S	21
6.3 NOODTRAPPENHUIZEN	21
6.4 PARKEERVLOEREN	22
6.4.1 <i>Ontwerpuitgangspunten</i>	22



Table of Contents

6.4.2	<i>Bovengrondse betonnen vloeren</i>	22
6.5	PLAFOND EN BALKEN	23
6.5.1	<i>Betonnen plafond en balken parkeervloer</i>	23
6.5.2	<i>Stalen balken</i>	23
6.6	KOLOMMEN EN WANDEN	23
6.6.1	<i>Betonnen kolommen en wanden</i>	23
6.6.2	<i>Stalen kolommen</i>	23
6.6.3	<i>Stalen damwanden</i>	23
7	WERKTUIGBOUWKUNDIGE EN ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	24
7.1	ONTWERPUITGANGSPUNTEN W EN E	24
7.1.1	<i>Afstemming van installaties</i>	24
7.1.2	<i>Bekabeling PMS</i>	24
7.1.3	<i>Bekabeling en leidingwerk</i>	24
7.2	WATERHUISHOUDING	25
7.2.1	<i>Bodemdrainage</i>	25
7.2.2	<i>Oppervlaktewater</i>	25
7.2.3	<i>Afwatering van vloeren</i>	25
7.2.4	<i>Hellingbaanafwatering</i>	25
7.2.5	<i>Vuilwaterafvoer</i>	25
7.2.6	<i>Filters</i>	26
7.3	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	26
7.4	NOODSTROOMVOORZIENING	26
7.5	VERLICHTING	27
7.5.1	<i>Verlichtingsniveau</i>	27
7.5.2	<i>Lay-out verlichting</i>	27
7.5.3	<i>Verlichtingsarmaturen</i>	27
7.5.4	<i>Noodverlichting</i>	28
7.5.5	<i>Verlichtingsmanagementsysteem</i>	28
7.5.6	<i>Accentverlichting</i>	28
7.6	DETECTIE, VENTILATIE EN BRANDALARMSYSTEMEN	28
7.6.1	<i>Ontwerpuitgangspunten</i>	28
7.6.2	<i>Detectiesystemen</i>	29
7.6.3	<i>Ventilatiesystemen</i>	29
7.6.4	<i>Brandmeldinstallatie</i>	30
7.6.5	<i>Brandbestrijdingsmiddelen</i>	31
7.7	NETWERKBEREIK EN DIGITALE VERBINDINGEN	32
7.7.1	<i>Digitaal noodcommunicatiesysteem</i>	32
7.7.2	<i>Netwerkbereik en digitale verbindingen: telefoon</i>	32
7.8	LAADPUNTEN	32
7.9	LIFTEN	33
7.11	INBRAAKALARM	33
7.12	TELEFOON / DATA VPN (VIRTUAL PRIVATE NETWORK)	34
8	PARKEERAPPARATUUR EN GERELATEERDE INSTALLATIES	35
8.1	(ONTWERP)UITGANGSPUNTEN	35
8.2	TOEGANGSCONTROLE VOOR VOETGANGERS	35
8.3	POORTEN EN HEKKEN	35
8.3.1	<i>Ontwerpuitgangspunten</i>	35
8.3.2	<i>Speedgates</i>	36
8.4	CCTV	36
8.5	INTERNE TELINSTALLATIE EN DYNAMISCHE BEBORDING	36
9	Q-PARK HUISSTIJLELEMENTEN EN 'BRANDING'	37

Table of Contents

9.1 BEWEGWIJZERING BIJ INRITTEN VOOR AUTOMOBILISTEN	37
9.1.1 <i>Blauw P-bord</i>	37
9.1.2 <i>Gevelsignage</i>	37
9.2 BEWEGWIJZERING BIJ INGANGEN VOOR VOETGANGERS	38
9.2.1 <i>Blauw P-bord aan gevels</i>	38
9.3 INTERNE BEWEGWIJZERING	38
9.4 DYNAMISCHE BEWEGWIJZERING	39
9.5 HUISSTIJLWAND	39
9.6 AFVALBAKKEN	40
9.7 GELEIDINGSELEMENTEN	40



1. Introductie

1.1 Algemeen

Dit document is het vervolg op de Generic Design Brief, waarin algemene ontwerputgangspunten zijn opgenomen. Dit document is project specifiek en is een nadere uitwerking van de functionele eisen van Q-Park.

1.2 Projectomschrijving

Q-Park contactpersoon, m.b.t. PFR	Perry Vink
Land	Nederland
Stad / locatie	Den Haag
Naam parkeergarage	Binck City Park (BCP)
Naam opdrachtgever	VORM
Totaal aantal parkeerplaatsen	ca. 350
Aantal (parkeer)niveaus bovengronds	11 (splits)
Aantal inritten	1
Aantal slagbomen t.p.v. inrit	1 of 2 (n.t.b.)
Aantal slagbomen t.p.v. uitrit	2
Aantal uitritten	1
Standaard parkeervakafmeting	2.500 x 5.000
Hoogte begrenzing voor voertuigen	2300

1.3 Gebaseerd op de volgende documenten

Voor dit PFR zijn de volgende tekeningen als onderlegger gehanteerd:

- BA-4P-099-900.pdf

2. Algemene uitgangspunten en eisen

2.1 Q-Park filosofie

De wijze waarop Q-Park het parkeren benadert, kenmerkt zich als fris en innovatief. Het streven is om het imago van parkeren te verbeteren, door klantgerichte service en hoogwaardige parkeerfaciliteiten.

Klanten ervaren hetzelfde niveau aan kwaliteit en servicegerichtheid op alle Q-Park locaties. Dit wordt bereikt door een consequent doorgevoerde huisstijl met herkenbare entrees, duidelijke verwijzingen, innovatief gebruik van licht, veiligheid, netheid en attente, klantgerichte medewerkers.

De basis voor de Q-Park filosofie is een heldere vormgeving en gebruiksgemak voor parkeerders in en rondom de parkeergarage. In onze parkeergarages worden heldere zichtlijnen nagestreefd en wordt er gebruik gemaakt van een beperkt aantal neutrale kleuren, materialen en enkele opvallende huisstijlelementen. Aandacht voor details en gebruik van hoogwaardige materialen in het gehele ontwerp- en uitvoeringsproces zijn essentieel om een hoog kwaliteitsniveau in onze parkeergarages te kunnen bewerkstelligen en te handhaven.

2.2 Klantgerichtheid

Het ontwerpen van parkeergarages heeft alles te maken met het creëren van een klantgerichte omgeving. Daartoe heeft Q-Park haar eigen tien geboden opgesteld. Deze zijn tot stand gekomen op basis van jaarlijks klantenonderzoek en jarenlange ervaring op het gebied van parkeren.

De onderstaande tien geboden zijn door Q-Park opgesteld:

- Locatie
- Toegankelijkheid
- Externe verwijzingen
- Inrit/ingang
- Interieur: routing, lay-out, afmetingen
- Veiligheid
- Personeel
- Netheid
- Betalen
- Interne verwijzingen

Door deze tien geboden in gedachte te houden bij het ontwerpen van een parkeeraccommodatie, dient een comfortabele en gebruiksvriendelijke parkeerlocatie te ontstaan.



De parkeergarage is doorgaans het eerste contact dat een klant heeft met haar bestemming (bijvoorbeeld: stadscentra, ziekenhuizen, etc.). Hierdoor dient de parkeergarage de toon te zetten ten aanzien van vormgeving, kwaliteit en klantgerichtheid.

2.3 Samenwerking

Hoewel Q-Park het ontwerp van de architect respecteert, vergt het ontwerpen van parkeergarages veel ervaring. Q-Park heeft deze ervaring en is bereid nauw samen te werken met de opdrachtgever en het ontwerpteam om tot een kwalitatief hoogstaand eindresultaat te komen.

De opdrachtgever is van harte welkom om referentieprojecten van Q-Park te komen bezichtigen en zo bekend te raken met ons product.

2.4 Normen en bepalingen

Vakmanschap en toegepaste materialen zullen te allen tijde voldoen aan de praktijkrichtlijnen en wettelijke bepalingen. Indien deze niet nader gespecificeerd of vastgelegd zijn, dient te worden uitgegaan van de kwaliteit die behoort bij een Q-Park parkeergarage. Alle materialen dienen volgens de door de fabrikant opgestelde verwerkingsvoorschriften te worden toegepast.

De parkeergarage zal dusdanig ontworpen en uitgevoerd worden, dat deze aan alle huidige, van toepassing zijnde, regelgevingen voldoet. Indien deze niet bekend zijn, moet het project alle aspecten van een functioneel, uitgekend ontwerp bevatten. In aanvulling hierop moet de parkeergarage voldoen aan:

De brandveiligheidseisen, het bouwbesluit, plaatselijke verordeningen, overige vigerende regelgevingen en aansluitvoorwaarden van de benodigde nutsvoorzieningen.

2.4.1 Aanvulling op Normen en bepalingen

De parkeergarage dient te voldoen aan de Nederlandse Wetgeving:

- Bouwbesluit
- Alle relevante normbladen
- **NEN 2443;2013 (openbaar parkeren Tabel 4A!)**
- Arbo-wetgeving
- Voorschriften en eisen door de daartoe aangewezen instanties van gemeente en Nutsbedrijven
- Espa-normering

3 Bouwkundige ontwerpuitgangspunten

3.1 Ontwerpuitgangspunten

Hoewel een parkeergarage ontworpen wordt op inpassing in haar omgeving, moet de gehele infrastructuur eromheen opnieuw bekeken worden om tot een uitvoerig overwogen ontwerp oplossing te komen, die resulteert in een veilige, kwalitatief hoogstaande, klaar voor gebruik zijnde parkeergarage. Auto- en voetgangersstromen dienen vloeiend in elkaar over te gaan, rondom, in en uit de parkeergarage. Klanten moeten de parkeergarage inrijden en parkeren, om vervolgens de auto eenvoudig terug te vinden en de parkeergarage zo snel mogelijk weer kunnen verlaten.

De parkeergarage dient ontworpen te worden vanuit het perspectief van de klant. Een goede parkeergarage heeft voldoende vrij zicht, brede rijbanen en eenvoudig toegankelijke parkeerplaatsen. Bovendien moeten bezoekers zich er veilig voelen. Voldoende overzicht en vrij zicht zijn met name essentieel waar looproutes voor voetgangers de rijbaan kruisen.

Het gebruik van brandcompartimenten dient vermeden te worden door toepassing van moderne intelligente branddetectie- en rookventilatiesystemen.

Q-Park heeft haar eigen 'clean-and-safe' programma, waar de lay-out en het bouwkundig ontwerp in kunnen ondersteunen. Dat wil zeggen dat parkeervakken niet afgebakend dienen te worden door schrikranden, vangrails, paaltjes of andere afscheidingen. Opstanden, dode hoeken, verloren ruimtes of openingen dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Het creëren van een goed samenhangend ontwerp moet het hoofddoel zijn. Indien de veiligheid van voetgangers in het geding komt, wordt gebruik gemaakt van de Q-Park huisstijl afzettingen.

3.2 Vrije hoogte

De vrije hoogte in een parkeergarage is mede bepalend voor een goede kwaliteitsbeleving en draagt bovendien bij aan het veiligheidsgevoel.

De minimale vrije hoogte onder (parkeer)vloeren bedraagt in deze locatie: 2.500 mm door de hele parkeergarage.

De minimale vrije hoogte onder de laagste constructieonderdelen bedraagt in deze locatie: 2.300 mm door de hele parkeergarage.

De minimale vrije hoogte onder de laagst hangende installaties bedraagt: 2.300 mm door de hele parkeergarage.

Ter plaatse van de in- en uitrit is de vrije hoogte onder de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties de hierboven vermelde vrije hoogtes inclusief 500 mm, vanwege de benodigde inbouwruimte van speedgates en poorten.

3.3 Auto's

3.3.1 Toegankelijkheid

Omdat de toegankelijkheid van auto's één van de belangrijkste ontwerpaspecten van de parkeergarage is, moet het ontwerp door Q-Park goedgekeurd worden en dient ze betrokken te zijn bij de totstandkoming hiervan.

Ten aanzien van de aansluiting met het maaiveld dienen de invoegstroken vanuit de openbare weg voldoende opstelruimte te bieden aan wachtende auto's om er zeker van te zijn dat het doorgaande verkeer niet gehinderd wordt. In de ideale situatie hebben wachtende auto's de mogelijkheid om de rij te verlaten indien wachttijden te hoog oplopen. Eveneens moet veel aandacht worden besteed aan de verkeersstroom van de uitrit. De openbare weg dient uitrijdend verkeer te allen tijde, zonder opstoppingen te kunnen verwerken.

3.3.2 Verkeerscirculatie

De verkeerscirculatie is zoveel mogelijk éénrichtingsverkeer en tegen de klok in, zodat parkeerders goed zicht hebben bij het oprijden van hellingbanen of parkeervloeren. Eveneens wordt hierdoor een veiligere omgeving gecreëerd voor voetgangers die zich in de parkeergarage bevinden (auto's komen altijd vanuit dezelfde richting). Schuin parkeren en éénrichtingsverkeer in de lay-out dragen bij aan een snelle en comfortabele verkeersafwikkeling in de parkeergarage.

De voorkeursroute dient ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk parkeerplaatsen gepasseerd kunnen worden door het inrijdende verkeer en zo weinig mogelijk parkeerplaatsen op de route naar de uitrit liggen. De route voor uitrijdend verkeer is zo kort mogelijk om belasting van het milieu en geluidsoverlast te beperken.

Bestuurders moeten per verdieping de mogelijkheid hebben om de parkeervloer opnieuw rond te rijden, indien ze in eerste instantie geen parkeerplaats gevonden hebben.

Kruisend verkeer moet te allen tijde vermeden worden, met name tussen inrijdend en uitrijdend verkeer.

Parkeerplaatsen bij cul-de-sac-wegen dienen vermeden te worden.

Indien cul-de-sac-wegen niet vermeden kunnen worden mogen maximaal zes parkeerplaatsen (in totaal) in deze rijbaan gerealiseerd worden.

3.3.3 Hellingbanen

3.3.3.1 Uitgangspunten

Hellingbanen maken verticale verkeersstromen mogelijk in een parkeergarage. Hierdoor zijn hellingbanen belangrijke ontwerponderdelen. Het type hellingbaan dat toegepast wordt, bepaalt de snelheid en het comfort van de parkeergarage. Parkeren op een hellingbaan wordt vermeden, aangezien dit geen comfortabele oplossing is.

Voetgangers moeten ervan weerhouden worden om hellingbanen voor auto's te gebruiken en dienen zo snel mogelijk naar een voetgangersuitgang geleid te worden.

Hellingbanen dienen nooit in een voetgangerszone ontsloten te worden. Daar waar hellingbanen toch nabij een voetgangerszone ontsloten worden, moet een horizontaal gedeelte van minimaal 3000mm voorzien worden, waar auto's voor voetgangers kunnen stoppen.

3.3.3.2 Hellingbaantypen

Alle hellingbaantypen kunnen zowel intern als extern zijn.

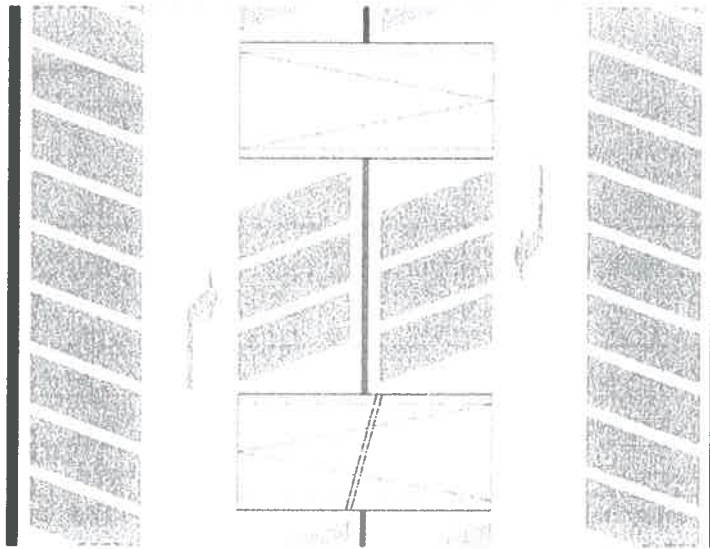
Alle rechte en gebogen hellingbanen kunnen ontworpen worden voor verkeer in twee richtingen.

Split-level hellingbanen

De hellingbanen verbinden split-level niveaus. Omdat deze hellingbanen korter zijn, kunnen ze enigszins steiler worden uitgevoerd. Over het algemeen zijn ze zeer economisch qua ruimtegebruik. Een nadeel is echter dat alle verkeersstromen de rijbanen van de parkeervloer dienen te gebruiken om in en uit te rijden.

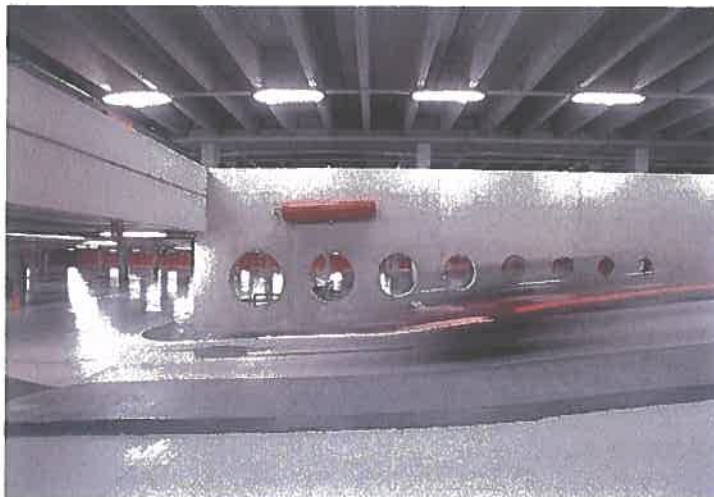


Tussen twee hellingbanen voor in- of uitrijdend verkeer moet minimaal 10 meter ruimte zitten, om bochten comfortabel te kunnen maken.



Rechte hellingbanen

Rechte hellingbanen zijn eenvoudig te realiseren en creëren vrije zichtlijnen voor parkeerders. Een nadeel van rechte hellingbanen is dat ze vrij veel ruimte nodig hebben in de lay-out. Een dergelijke hellingbaan heeft naast zijn eigen lengte, nogmaals diezelfde lengte nodig op de parkeervloer om de hellingbaan naar het volgende niveau te kunnen bereiken.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by 'PT'.

3.3.3.3 Hellingbaanbreedtes

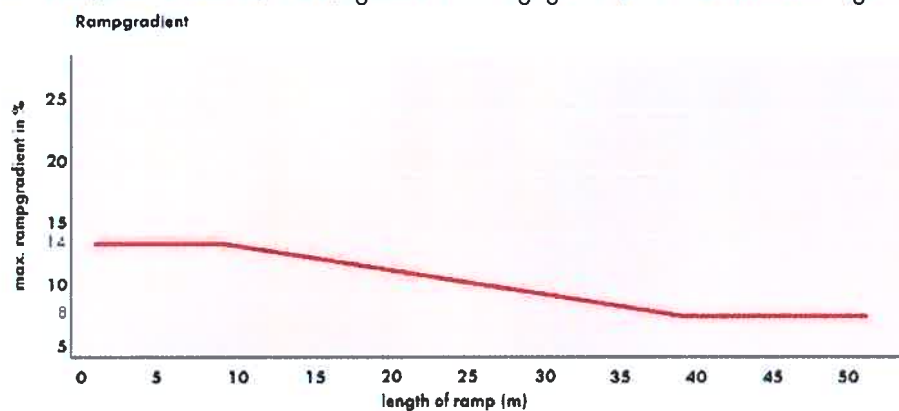
<i>Minimale hellingbaanbreedtes tussen schrikranden</i>			
	<i>Hellingbaanlengte < 16 m*</i>	<i>Hellingbaanlengte > 16 m*</i>	<i>Hellingbaanlengte > 35 m**</i>
<i>Rechte hellingbanen met rechte aanloop</i>			
Eénrichtingsverkeer	3.000 mm	3.500 mm	4.000 mm
Tweerichtingsverkeer	6.500 mm	7.500 mm	8.500 mm
<i>Gebogen hellingbanen of het gedraaid naderen van een rechte hellingbaan</i>			
Eénrichtingsverkeer	3.800 mm	4.000 mm	4.500 mm
Tweerichtingsverkeer	8.000 mm	8.500 mm	9.500 mm

(*) De bijkomende breedte zijdelings langs de constructie bedraagt 300 mm aan beide zijden, indien hellingbaanlengte < 35 m.

(**) De bijkomende breedte zijdelings langs de constructie bedraagt 500 mm aan beide zijden, indien hellingbaanlengte > 35 m.

3.3.3.4 Hellingshoek

De maximaal aanbevolen hellingshoek is weergegeven in de onderstaande figuur.



Example

length	ratio	percentage
20 m	1:8,33	12%
30 m	1:10	10%
40 m	1:125	8%

pt

3.3.3.5 Aansluitingen van hellingbanen

De hellingbanen worden aan de boven- en onderzijde voorzien van overgangshellingen zodat deze comfortabel aansluiten op de vlakke (parkeer)vloer:

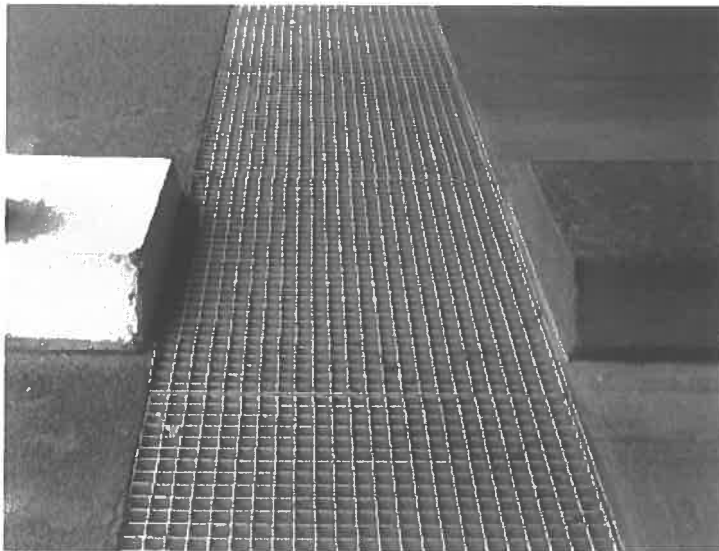
- Voet van de hellingbaan: $R > 15\text{m}$ (minimaal)
- Top van de hellingbaan: $R > 10\text{m}$ (minimaal)

Indien hellingbanen een hellingshoek hebben van 12% of steiler, dan dienen overgangshellingen toegepast te worden.

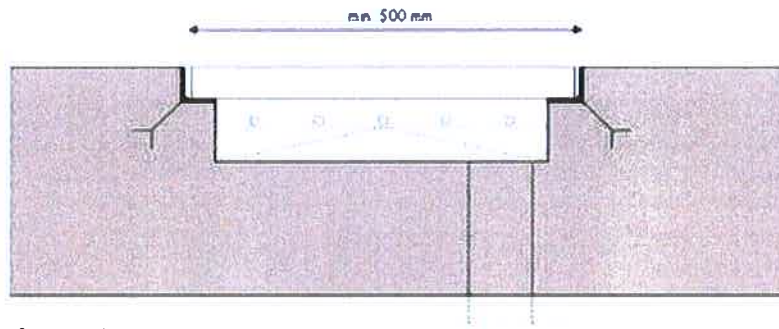
3.3.3.6 Afwatering van hellingbanen

Aan de voet van alle externe hellingbanen en hellingbanen naar niveau -1 dienen drainagegoten te worden aangebracht die voldoende capaciteit hebben om hemelen lekwater op te vangen en af te voeren. De breedte van de roosters is minimaal 500mm. In het ontwerp van de hellingbaan dient rekening gehouden te worden met de positie van de drainagegoot. Deze mag niet ter plaatse van overgangen in de hellingbaan aangebracht te worden. (Het type rooster dat toegepast wordt, dient van het type Thielco Type A Shell Standard te zijn, of gelijkwaardig. Voorzien van diagonale groeven om het stromend water op te kunnen vangen en snel af te voeren.)

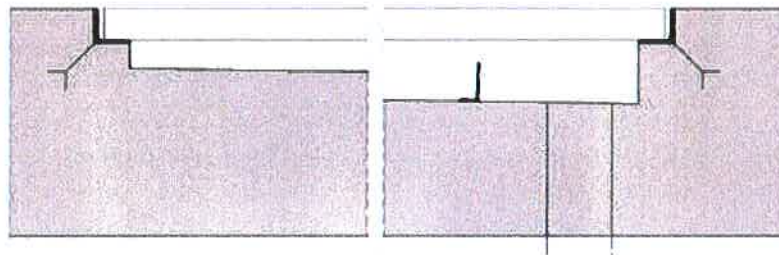
Indien eilanden op de hellingbaan doorlopen, dienen deze onderbroken te worden ter plaatse van de drainagegoten (voorzieningen hiervoor worden reeds bij de aanleg van de drainagegoten opgenomen).



Handwritten signature or initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'P. J. A.' or similar.



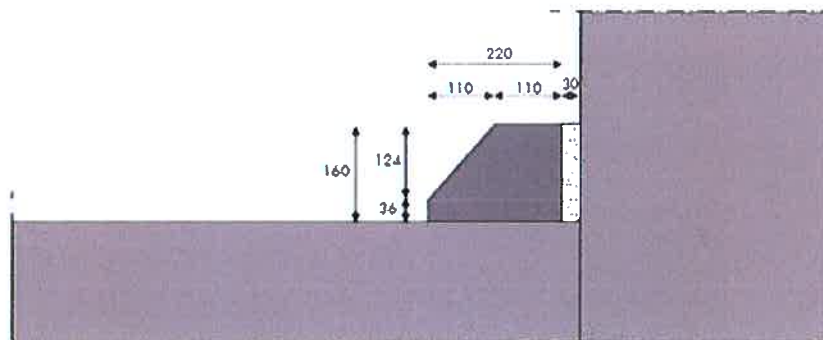
Cross section



Longitudinal section

3.3.3.7 Schrikranden

De schrikranden van hellingbanen hebben afgeschuinde hoeken, volgens onderstaande afbeelding.



RT M

3.3.4 Parkeerplaatsen

3.3.4.1 Uitgangspunten

De voorkeur van Q-Park gaat uit naar schuin parkeren. Hierdoor kunnen parkeerders in één parkeerbeweging hun auto parkeren en hoeft niet gemanoeuvreerd te worden. Eveneens wordt hiermee aangestuurd op éénrichtingsverkeer, waardoor er meer veiligheid, snelheid en comfort voor parkeerders is. Indien een parkeergarage op een dergelijke manier ontworpen wordt zal er minder luchtvervuiling zijn, omdat auto's kortere afstanden rijden en een kortere tijd stilstaan met draaiende motor om te wachten op manoeuvrerende auto's.

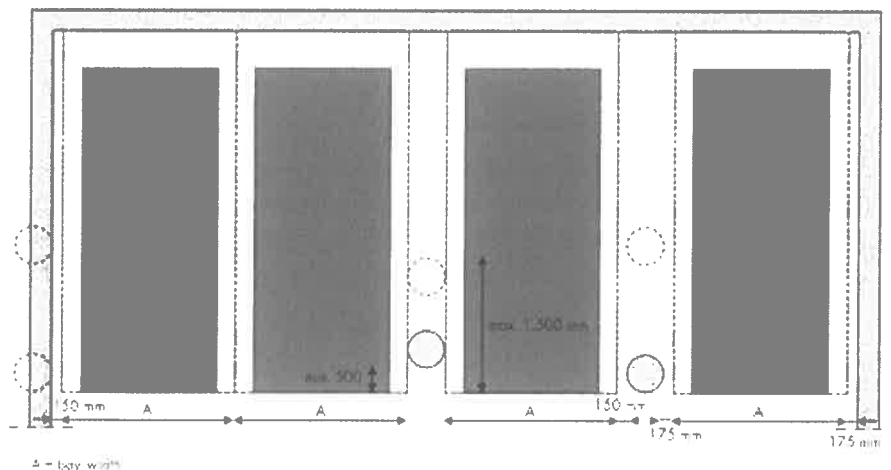
Door schuin parkeren kunnen overspanningen kleiner worden. Het constructieve ontwerp kan afgestemd worden op het principe van schuin parkeren door middel van vrije overspanningen en zo min mogelijk belemmeringen van bouwkundige elementen. Q-Park wil graag participeren in het ontwerpteam om tot een goede indeling te komen.

Indien vrije vloeroverspanningen niet uitvoerbaar zijn, dienen kolomafmetingen en -posities goed overwogen te worden om efficiëntie in parkeren, toegang tot parkeervakken en zichtlijnen te behouden.

3.3.4.2 Parkeervakafmetingen

Een standaard parkeervak wordt ontworpen in relatie tot de rijbaanbreedte en de parkeerhoek. Q-Park heeft haar eigen programma ontwikkeld om de optimale parkeervakbreedte-rijbaanbreedte-parkeerhoek-verhouding te bepalen. Raadpleeg Q-Park hiervoor.

De breedtetoeslag op de minimale effectieve breedte van een parkeervak kan uit de onderstaande tekening worden afgeleid. In deze tekening zijn breedtetoeslagen bij parkeervakken, indien één of twee obstakels (lees: zijwanden of kolommen) aanwezig zijn, aangegeven.



3.4 Voetgangers

3.4.1 Uitgangspunten

Aangezien voetgangers de meest kwetsbare gebruikers van parkeergarages zijn, wordt in het ontwerp ruim aandacht besteed aan vrije zichtlijnen.

- Er dienen zo min mogelijk belemmeringen van bouwkundige of constructieve elementen te zijn;
- Geen oversteekplaatsen kruisend met belangrijke verkeersroutes;
- De afstand van de geparkeerde auto tot de hoofduitgang is zo kort en eenduidig mogelijk;
- Alle vloeren en vloerovergangen in publieke gebieden moeten vlak zijn.
- Verhoogde randen of opstappen zijn niet toegestaan.

3.4.2 Toegankelijkheid en voetgangersverkeer

De hoofdentree voor voetgangers dient zo opvallend, aantrekkelijk en transparant mogelijk te zijn, zowel vanaf parkeervloeren als van buiten de parkeergarage.

Q-Park biedt haar klanten, nadat zij geparkeerd hebben, 24 uur toegang tot haar parkeergarages. Voetgangers kunnen hiertoe buiten reguliere openingstijden gebruik maken van toegangscontrolesystemen bij de nachtentree(s).

Toegang voor mindervaliden moet zorgvuldig ontworpen worden en bovendien in overeenstemming zijn met de huidige regelgevingen.

Voetgangers dienen ervan weerhouden te worden om de hellingbanen voor auto's te betreden of in- en uitritten over te steken.

Voetgangers worden middels bewegwijzering zo snel mogelijk naar een voetgangersuitgang geleid.

3.4.3 Stijpunten

3.4.3.1 Uitgangspunten

Het hoofdtrappenhuis is het drukste verkeerspunt voor voetgangers. Daarom dient dit dusdanig vormgegeven te worden dat het duidelijk herkenbaar is en een open en uitnodigend karakter heeft. Het wordt aanbevolen om scheidingswanden tussen parkeergarage en hoofdtrappenhuis uit te voeren als glazen puien. Het hoofdtrappenhuis is toegankelijk vanaf iedere verdieping en moet goed aansluiten op de gebruiksfuncties in de omgeving (bijv. winkelcentra, kantoren, stations, enz.).

Hoofdtrappenhuizen dienen zo gepositioneerd te worden dat de maximale loopafstand van parkeerplaats tot een trappenhuis 100 meter is.



De entreehal bij de hoofdingang, gelegen op de begane grond of op het referentieniveau, moet voldoende opstelgelegenheid bieden aan voetgangers ter plaatse van betaalautomaten en liften. Q-Park biedt haar klanten in de publieksruimte nabij de loge extra services aan. Indien deze ruimte onderdeel uitmaakt van het hoofdtrappenhuis, wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Nadere uitwerking van de indeling, materiaal- en kleurgebruik van kozijnen en ramen, en alle overige afwerkingen dienen door Q-Park goedgekeurd te worden, aangezien deze de uitstraling van de entree van een Q-Park parkeergarage bepalen.



3.4.3.2 Hoofdtrappenhuisen

Hoofdtrappenhuisen dienen vanuit de parkeervloer te worden beleefd als uitnodigende voetgangersgebieden. Scheidingswanden bestaan daarom zo veel mogelijk uit glazen raampartijen met volledig glazen deuren.

Indien grote voetgangersstromen verwerkt dienen te worden, dan moeten de (schuif)deuren automatisch openen en hiermee toegang geven tot hoofdtrappenhuisen of de parkeergarage. Trappen in een hoofdtrappenhuis behoren dusdanig breed te zijn dat voetgangers met bagage elkaar kunnen passeren (tussen de trapleuningen wordt 1800mm aanbevolen en is 1500mm het minimum). Voor het loopcomfort van de trap dien de optrede maximaal 190mm te bedragen en de aantrede minimaal 210mm.

Trappen en bordessen worden rondom voorzien van schrobranden. Verloren ruimte: loze ruimten onder trappen en bordessen dienen niet toegankelijk/bereikbaar te zijn en moeten dus afgeschermd worden.

3.4.3.3 Noodtrappenhuizen

Er zijn twee belangrijke ontwerpuitgangspunten voor de positionering van noodtrappenhuizen. De eerste is de wettelijk vereiste, maximale vluchtafstand vanuit elke positie van de parkeergarage en de tweede is belemmering van vrije zichtlijnen op de parkeervloer. Er moet veel aandacht worden besteed aan beide aspecten.

Noodtrappenhuizen worden enkel en alleen ontworpen met als doel een veilige vluchtweg te bieden. Ze moeten voor het dagelijks gebruik anoniem en niet uitnodigend zijn. Het is voor voetgangers niet toegestaan om noodtrappen te gebruiken voor toegang tot de parkeergarage of andere parkeerniveaus.

Het noodtrappenhuis dient vergrendeld te zijn met breekglasje

3.4.3.5 Liften

Liften behoren in de hoofdtrappenhuizen geplaatst te worden en bedienen alle parkeerniveaus, inclusief het referentieniveau.

Indien liften in openbare gebieden ontsluiten, wordt toegang tot deze stijpunten verleend met behulp van een toegangscontrolesysteem.

Voor afwerkingen in liften zie hoofdstuk 7.



4 Constructieve ontwerputgangspunten

4.1 Ontwerputgangspunten

De hoofddraagstructuur van het bouwwerk is medebepalend voor de parkeeromgeving. De vormgeving en lay-out hiervan bepaalt ook de kwaliteit van de parkeergarage. Het constructieve ontwerp en de lay-out van de parkeergarage dienen dan ook op elkaar afgestemd te worden.

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- Het ontwerp van de constructie dient zoveel mogelijk te resulteren in een overzichtelijke parkeervloer met heldere oriëntatiepunten en veiligheid voor voetgangers.
- Hoeken waar geen zicht op is of plaatsen waar men zich kan verstoppen dienen vermeden te worden.
- Kolomvrije overspanningen verdienen de voorkeur, vanwege de veiligere omgeving die gecreëerd wordt, zowel voor voetgangers als voor automobilisten.
- De hoofddraagstructuur, vloeren en hellingbanen dienen in staat te zijn een poetsmachine te dragen, welke circa 2,5 ton weegt met een volle watertank (Tennant cleaning machine 7400D of 6400D).
- Indien bij aanrijden voor derden en/of inzittenden gevaar ontstaat door omvallen of het bezwijken van de constructie, moeten buitenwanden, wanden van liftschachten, alsmede borstweringen en leuning (inclusief verbindingsmiddelen), worden berekend op een afzonderlijke botsingsbelasting, zoals omschreven in hoofdstuk 9.4 van NEN 6702.
- De constructieve elementen (dragers) moeten voldoende brandwerend beschermd zijn, in overeenstemming met de (plaatselijke) bouwwetgeving. Het voorstel dient te worden goedgekeurd door Q-Park.
- Parkeergarages worden blootgesteld aan alle weersomstandigheden, met temperatuurswisselingen door de tijd/seizoenen. In het ontwerp van de constructie moet voldoende rekening gehouden zijn met het krimpen en uitzetten van de constructie.
- In parkeergarages zal ten gevolge van hemelwater of lekwater van auto's, water aanwezig zijn. Alle vloeren dienen hierdoor op afschot te liggen en voorzien zijn van afwateringsgoten.



4.2 Vloeren en hellingbanen

De parkeervloeren dienen, bij voorkeur, met afschot uitgevoerd te worden. Dilataties die volgens de constructeur aangebracht moeten worden in de parkeervloer, dienen uitgevoerd te worden als roestvrij stalen voegprofielen, geschikt voor een zware verkeersbelasting.

Er dient extra aandacht besteed te worden aan de waterdichtheid van de dilataties tussen de bouwdelen.

Vloeren zijn voorzien van voldoende wapening om scheurvorming te voorkomen.

De vloeren dienen eenzelfde verschijningsvorm (kleur en structuur) te hebben, zonder (grove) onregelmatigheden om plasvorming te voorkomen, vooral ter plaatse van trappenhuizen en voetgangersgebieden.

Indien afvoeren in de vloer worden opgenomen (voet van de hellingbaan) dan zijn de aansluitingen hiervan geïntegreerd in de constructie.

4.2.1 Aanrijdbeveiliging

Aanrijdbeveiliging kan nodig zijn t.p.v. gevels en langs hellingbanen. Deze hellingbanen moeten dan ook berekend worden op de krachten voortkomend uit een eventuele aanrijding. Uitwerking door Q-Park goed te keuren.

4.2.2 In situ betonvloeren en hellingbanen

Alle in situ betonnen parkeervloeren dienen gevulderd te zijn, waardoor ze na stralen, gecoat kunnen worden. Slijtlagen van koolstofsilicium verbindingen of carborundum moeten niet gebruikt worden. De bekisting die voor de vloer gebruikt wordt, creëert een glad oppervlak zonder aftekening (naden of conusgaten) van de bekisting en geschikt om af te werken. Vlakheideisen, respectievelijk hoogtetoleranties conform vigerende normen en/of voorschriften.

Alle (toegangs)hellingbanen die rechtstreeks blootgesteld zijn aan de open lucht, krijgen een verdichte betonafwerking, geschikt voor het aanbrengen van wegdektaaij.

Interne hellingbanen krijgen een verdichte betonafwerking, waarop een coating aangebracht wordt.

De constructeur dient rekening te houden met een dekking op de wapening van 80mm op door Q-Park aangewezen zones om detectielussen op te kunnen nemen in de vloer. Bijvoorbeeld ter plaatse van de slagbomen van de in- en uitrit.

De vloer dient dusdanig ontworpen te worden dat alle voorzieningen voor de technische installaties in de vloer opgenomen kunnen worden, zoals: verlichting, ventilatie, detectie- en alarmsystemen enzovoorts.

4.2.3 Prefab betonvloeren

4.2.3.1 Prefab vloeren zonder druklaag

Dubbel T-elementen (prefab beton) of gelijkwaardig moeten een gerolde afwerking hebben.

4.2.3.2 Prefab vloeren met druklaag

Kanaalplaatvloer / Breedplaatvloer

Dit type vloer wordt voorzien van een druklaag. Deze druklaag moet gevlierd zijn om, na stralen, gecoat te kunnen worden. Slijtlagen van koolstofsilicium verbindingen of carborundum moeten niet gebruikt worden. Vlakheideisen, respectievelijk hoogtetoleranties conform vigerende normen en/of voorschriften.

Alle (toegangs)hellingbanen rechtstreeks blootgesteld aan de open lucht, dienen een verdichte betonafwerking te krijgen, geschikt voor het aanbrengen van wegdektapijt of een hiervoor geschikt coatingsysteem.

Interne hellingbanen krijgen een verdichte betonafwerking, waarop een coating aangebracht wordt.

De constructeur dient rekening te houden met een dekking op de wapening van 80mm op door Q-Park aangewezen zones om detectielussen op te kunnen nemen in de vloer. Bijvoorbeeld ter plaatse van de slagbomen van de in- en uitrit.

De vloer dient dusdanig ontworpen te worden dat alle voorzieningen voor de technische installaties in de vloer opgenomen kunnen worden, zoals: verlichting, ventilatie, detectie- en alarmsystemen enzovoorts.

4.3 Balken

4.3.1 Betonnen balken: in situ of prefab

De balkenstructuur is bij voorkeur parallel of evenwijdig aan de rijbaan. Afhankelijk van de vrije hoogte onder de balken dienen kabelgoten aangebracht te worden voor het leidingwerk. De bekisting voor in situ betonbalken creëert een vlakke structuur, zonder imperfecties en klaar om afgewerkt te worden.

4.3.2 Stalen balken

Afhankelijk van de vrije hoogte onder de balken worden sparingen in de balken gemaakt, ten behoeve van het leidingwerk. Stalen balken zijn thermisch verzinkt en (indien noodzakelijk) gecoat.

4.4 Kolommen

Kolommen langs de gevels dienen berekend te zijn op aanrijdbelastingen van auto's, indien er niet voldoende ruimte beschikbaar is om de aanrijdbeveiliging gescheiden te houden van de hoofddragstructuur.

Kolomafmetingen en hart-op-hart afstanden dienen goed overwogen te worden om efficiëntie, toegang tot parkeervakken en zichtlijnen in de parkeergarage te behouden. Kolommen dienen de parkeervakafmetingen niet te verkleinen, tot een minimum beperkt te blijven en altijd buiten de parkeervakken te staan.

Gasdetectiesystemen gemonteerd op kolommen mogen nooit obstakels in de parkeervakken zijn. Hierdoor dienen deze aan de voor- of achterzijde van de kolom geplaatst worden.

4.4.1 Betonkolommen: in situ of prefab

Betonnen kolommen dienen een gave structuur te hebben, zonder grindnesten of andere imperfecties. Betonkolommen zijn bij voorkeur rond.

Rechthoekige kolommen moeten geen scherpe randen hebben. De hoeken worden afgerond of afgeschuind onder 45° .

4.4.2 Stalen kolommen

Stalen kolommen dienen thermisch verzinkt en (indien noodzakelijk) gecoat te zijn. Als kolommen worden volgestort dan moet dit met dezelfde betonkwaliteit gebeuren als toegepast bij volledige betonkolommen.

Bij toepassing van stalen stabiliteitsvoorzieningen (windverbanden) moet ervoor gezorgd worden dat deze parkeerplaatsen of parkeervakafmetingen niet nadelig beïnvloeden. De voorkeur voor positionering van windverbanden gaat uit naar de gevels en niet op de parkeervloer.

4.5 Wanden

4.5.1 In situ betonwanden of prefab wandelementen

Zichtwanden van beton hebben een gave structuur, zonder gaten, grindnesten of andere imperfecties. Een tekening van de bekisting dient vooraf door Q-Park goedgekeurd te worden.

Betonnen wanden moeten geen scherpe randen hebben. De hoeken worden afgerond of afgeschuind onder 45° .



4.5.3 Stalen damwanden

Alle sloten van de damwandelementen worden waterdicht afgelast bij iedere onderlinge aansluiting. De afdichting dient te worden aangebracht voordat vloeren worden aangesloten op de damwanden.

Dilatatievoegen bij stalen damwanden, moeten afgedekt worden met een niet-afschroefbare behuizing, welke aan de voorzijde gelijk zit met de stalen damwand.

Voor afwerkingen van stalen damwanden zie hoofdstuk 6.

4.5.4 Metselwerk wanden

Schoon metselwerk wanden worden slechts geaccepteerd in overleg met Q-Park.

Technische ruimtes, bergingen en noodtrappenhuizen mogen aan de binnenzijde een afwerking hebben van schoon metselwerk.


4.6 Brandveiligheid en brandwerendheid

Er wordt onderscheid gemaakt tussen zichtbare en niet zichtbare brandwerende oplossingen. Over het algemeen gaat de voorkeur uit naar niet zichtbare oplossingen.

Niet zichtbare oplossingen worden doorgaans gerealiseerd door het over dimensioneren van de constructie.

Uit architectonische en kwalitatieve oogpunten (vervuiling, onderhoud) worden floccage of houtwolcementplaten als brandwerende materialen vermeden.

Indien brandwerende materialen worden toegepast, dan dient de afwerking conform de overige constructie te zijn.



5 Q-Park ruimten inclusief afwerkingen

5.1 Loge van de Parking Host

Een loge (van de parkinghost) met een publieksfunctie zal in deze garage niet worden gerealiseerd. Een technische ruimte van ca. 4 m² dient wel te worden voorzien (techniek welke gerelateerd aan de parkeergebonden installaties).

5.2 Overige ruimten

5.2.1 Opslagruimte

Er dient een opslagruimte te worden gerealiseerd met een vloeroppervlak van minimaal 3 m².

Afwerkingsniveau van deze ruimte:

Wanden: geschilderd (geschilderd schoon metselwerk is acceptabel).

Plafond: geschilderd.

Vloer: gecoat in lichtgrijs (RAL 7042).

Ventilatie.

5.2.2 Ruimte voor poetsmachine

Minimaal vereist oppervlak: 11,5 m²

Afwerkingen in deze ruimte zijn:

· Wanden: geschilderd (geschilderd schoon metselwerk is acceptabel).

· Plafond: geschilderd.

· Vloer: gecoat in lichtgrijs (RAL 7042).



6 Afwerkingen parkeergarage

6.1 Clean and safe

Zoals in de voorgaande hoofdstukken is omschreven (in de uitgangspunten en vooral in de Q-Park filosofie) zal, in combinatie met de onderstaande afwerkingen een parkeeraccommodatie gerealiseerd worden, welke voor een lange periode schoon gehouden kan worden en waar men zich eveneens veilig kan voelen.

6.2 (Hoofd) Trappenhuizen en lift lobby's

Deze afwerking is als volgt:

Vloeren:

- Keramische tegels 300x300mm (Mosa Terra Maastricht 216v).
- Antislip randen op alle treden.
- Trappbomen beëindigen met behulp van schrobranden in de vorm van een betonnen opstand of een RVS paneel als onderdeel van de balustrade.

Wanden:

- Schoonbeton van goede kwaliteit (beoordeeld door Q-Park), stucwerk (geschilderd) of tegels. Grootte, type en kleur in overleg met Q-Park.

Plafonds, trappen en bordessen:

- Geschilderd (kleur in overleg met Q-Park, conform door Q-Park aan te leveren kleurenschema)

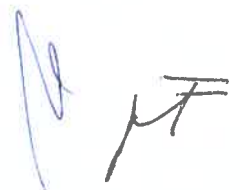
Leuning en balustrades:

- Geborsteld RVS of gecoate leuning en spijlenhek over de volledige hoogte van de balustrade, volgens Q-Park huisstijl.

Liftafwerkingen: zie hoofdstuk 7

6.3 Noodtrappenhuizen

Noodtrappenhuizen worden enkel in geval van nood gebruikt. Ze dienen functioneel te zijn met de nadruk op goede (nood)verlichting, ventilatie (zie hoofdstuk 7 W&E), vloerbekleding, trapleuningen en balustrades.



6.4 Parkeervloeren

6.4.1 Ontwerputgangspunten

Zoals reeds is vermeld in hoofdstuk 4 'Constructieve ontwerputgangspunten', worden alle betonvloeren gevlijnd, tenzij anders voorgeschreven. Deze gevlijnde vloer is echter nog geen geschikte eindafwerking volgens het 'clean-and-safe' programma van Q-Park, het resulteert niet in een levenslange garantie voor de constructie.

Uit zowel esthetisch oogpunt als bescherming tegen aantasting van de constructie zullen de vloeren voorzien worden van een coating. Het type coating is afhankelijk van het type parkeergarage: ondergronds of bovengronds; en het type ondervloer, tussenvloer en boven vloer.

6.4.2 Bovengrondse betonnen vloeren

De betonvloeren in deze parkeergarage wordt niet voorzien van een vloercoating. Op de vloer worden de parkeervakken belijnd (RAL 9010) in de vorm van zgn.kaders (uitwendig 1,90m x ca. 5,00m) incl. alle markeringen (pijlen, zebra's, lijnen e.d.).



6.5 Plafond en balken

6.5.1 Betonnen plafond en balken parkeervloer

Betonnen plafonds en balken in de parkeergarage worden niet geschilderd.

6.5.2 Stalen balken

Stalen balken dienen (minimaal) thermisch verzinkt te zijn. Deze constructiedelen zijn, om esthetische redenen evt. te voorzien van schilderwerk (opgave Q-Park). In verband met brandwerendheidseisen is de staalconstructie te voorzien van brandvertragende verf of over te dimensioneren.

6.6 Kolommen en wanden

6.6.1 Betonnen kolommen en wanden

Alle betonnen en gestucte wanden en betonkolommen worden geschilderd met anti-carbonatatieverf. Een goed product hiervoor is Amphibolin van Caparol. Uiteraard zijn alternatieve producten in overleg met Q-Park bespreekbaar.

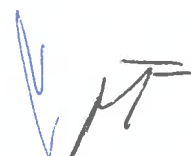
6.6.2 Stalen kolommen

Stalen kolommen dienen (minimaal) thermisch verzinkt te zijn. Deze constructiedelen zijn, om esthetische redenen evt. te voorzien van een kleurcoating volgens opgave Q-Park. In verband met brandwerendheidseisen is de staalconstructie te voorzien van brandvertragende verf of over te dimensioneren.

6.6.3 Stalen damwanden

Nadat de damwand volledig is afgelast wordt deze gestraald. Er dient een visuele controle op reinheidsklasse Sa 2½ te worden uitgevoerd/ Dit houdt in dat na stralen roest en vreemde bestanddelen in dien mate verwijderd dienen te zijn dat slechts sporen in de vorm van vlekken of strepen achter blijven. Gestraalde onderdelen MOETEN dezelfde dag voorzien worden van een primer ter voorkoming van nieuwe roestvorming. Indien lassen gaan lekken na het stralen dan dienen deze opnieuw gelast te worden.

De damwanden dienen geconserveerd te worden met Sigma Aquacover 200 Base RAL 1015 (toegepast door middel van spuiten) en Sigma Aquacover 200/400 hardener. En Sigma Aquacover 400 Base in de kleur: Caparol Pacific 25.



7.1 Ontwerputgangspunten W en E

De werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties kunnen de gehele kwaliteitsbeleving van de parkeergarage beïnvloeden. Aan het ontwerp van de W&E-installaties moet daarom veel aandacht worden besteed. Het begint met een opsomming van alle benodigde installaties, voorafgaand aan het ontwerpen van de parkeergarage. Er dient extra aandacht te worden besteed aan de inbreuk van W&E-installaties van andere gebruiksfuncties in de parkeergarage, aangezien deze veelal een nog grotere impact hebben dan de voor de parkeergarage benodigde installaties.

7.1.1 Afstemming van installaties

Bij zowel opbouw als inbouw van technische installaties moet een goede onderlinge afstemming plaatsvinden.

Het is essentieel om alle benodigde installaties van de parkeergarage en die van de bovenliggende functies (winkels of kantoren) in kaart te brengen. Een volledige uitwerking, inclusief tekeningen van alle installaties, dient dan ook beschikbaar te zijn bij afronding van het installatieontwerp. Op de tekeningen dienen alle installaties in diverse kleuren aangegeven te worden (vuilwaterriool, kabelgoten, waterleidingen, stroomtoevoer, brandmeldinstallatie, detectiesensoren, etc.). In aanvulling op de plattegronden dienen doorsnedes (over elk parkeerniveau) met alle relevante details aangeleverd te worden, waarin de isolatie, installaties, kabelgoten, leidingverloop, etc. zijn aangegeven. Deze tekeningen moeten vooraf aan Q-Park voorgelegd worden ter goedkeuring.

7.1.2 Bekabeling PMS

Leidingwerk en bekabeling voor parkeer gerelateerde installaties (PMS, CCTV, intercom etc.) moeten afgestemd worden op de overige W&E-installaties, rekening houdend met de algemene ontwerputgangspunten W&E. Het leidingverloop in de parkeergarage moet voldoende bereikbaar zijn voor onderhoud. Q-Park levert de benodigde blokschema's aan. Alle tekeningen dienen vooraf door Q-Park goedgekeurd te worden. Voor verdere invulling zie hoofdstuk 8.

7.1.3 Bekabeling en leidingwerk

De kabelgoten moeten op een constante hoogte door de parkeergarage worden aangebracht, eventueel met behulp van sparingen door constructieonderdelen.

Kabelgoten worden symmetrisch uitgelijnd aangebracht in verticale zin (t.o.v. balken, kolommen en wanden in de parkeergarage).





Verticaal leidingwerk (waterleidingen, kabelgoten, cannelures, standleidingen, enz.) mag nooit midden achter parkeervakken geplaatst worden, maar altijd tussen parkeervakken of in hoeken. Horizontaal leidingwerk mag geen invloed hebben op parkeerplaatsen of een negatieve uitwerking op de spreiding van de verlichting.

Opbouw van installaties (leidingwerk, bekabeling en/of kabelgoten) wordt niet geaccepteerd in de hoofdtrappenhuizen, voetgangersgebieden en lift lobby's.

7.2 Waterhuishouding

7.2.1 Bodemdrainage

Consequenties met betrekking tot onderhoud en jaarlijkse verbruikskosten vooraf overeen te komen bij contractvorming.

7.2.2 Oppervlaktewater

Straatroosters en -putten van voldoende capaciteit, met aansluiting op het riool (of bassin), dienen te worden voorzien.

7.2.3 Afwatering van vloeren

De parkeervloeren dienen t.b.v. de afwatering (bij voorkeur) met afschot te worden uitgevoerd.

7.2.4 Hellingbaanafwatering

Afwateringsgoten, zoals omschreven in hoofdstuk 3, worden op hemelwaterafvoeren aangesloten.

7.2.5 Vuilwaterafvoer

Een PVC vuilwaterafvoersysteem wordt voorzien en aangesloten op het vuilwaterriool.

7.2.6 Filters

Olie- en benzine-afscheimers worden geïnstalleerd en dienen bereikbaar te zijn voor onderhoud. Deze moeten worden aangebracht volgens lokale regelgevingen.

7.3 Elektrotechnische installaties

Een (hoofd)stroomtoevoer van voldoende capaciteit om de parkeergarage te bedienen (zie onderstaand), wordt voorzien. De parkeergarage wordt separaat aangesloten op het net van de stroomleverancier als gebruiker.

De capaciteit van de installatie dient berekend te worden op alle installaties vermeld in dit document.

- Alle verlichting in en om de parkeergarage, inclusief accentverlichting.
- Alle mechanische vormen van verticaal vervoer van personen, bv. liften en roltrappen.
- Detectie, ventilatie en brandalarmsystemen.
- Verwarming.
- Parkeerapparatuur en gerelateerde installaties.
- Roldeuren en speedgates.
- Automatische deuren.
- Externe en interne, verlichte bewegwijzering.
- Beveiligingssystemen.
- Pompsystemen.
- Q-Park loge.
- Aanvullende services van Q-Park, zoals vending, lcd-schermen, reclameborden.
- Elektrische oplaadpunten
- 15% reservecapaciteit.

De stroomtoevoer is voldoende gezekerd en moet volledig en gedeeltelijk in- en uit te schakelen zijn vanuit een bedieningspaneel (met interne isolatoren) met voldoende mogelijkheden om bovenstaande installaties te kunnen onderhouden. Eén afsluitbare, dubbele contactdoos wordt aangebracht op ieder niveau nabij hoofd- en noodtrappenhuizen, in de ruimte voor de poetsmachine en in de bergruimten (voor opslag van poetsmiddelen en onderhoudsdoeleinden).

7.4 Noodstroomvoorziening

Om operationeel te blijven tijdens een 24-uurs stroomstoring dient een noodstroomvoorziening in de parkeergarage aanwezig te zijn. In overeenstemming met Q-Park moet gekeken worden of dit NSA toereikend is om te voldoen aan de wettelijke verplichting. De parkeergarage hoeft dus niet 24 uur zelfstandig te kunnen functioneren, maar dient wel voldoende capaciteit te hebben om bij een calamiteit de energiefuncties over te nemen.



7.5 Verlichting

7.5.1 Verlichtingsniveau

Het minimaal gemiddeld verlichtingsniveau is volgens onderstaande tabel met een gelijkmatigheidsfactor van 0,5.

Area	Average lux level (Eav)	Measured
Parking spaces	85	At floor level
Driving aisles	85	At floor level
Vehicle entry/exit area (day time)	300	At floor level
Vehicle entry/exit area (night time)	75	At floor level
Parking equipment areas	200	At equipment
Staircases and lift lobbies	100	At floor level
Payment area	300	At equipment
Toilets	100	At floor level
Lodge work desk	350	At counter area

7.5.2 Lay-out verlichting

De verlichtingsarmaturen worden evenwijdig aan de rijbaan aangebracht op de overgang tussen parkeervakken en rijbanen. Aan de achterzijde van de parkeervakken kan eventueel een extra rij armaturen worden voorzien. Indien parkeervakken rug-aan-rug liggen, dan worden de extra armaturen hierboven geïnstalleerd.

De verlichtingsarmaturen zijn de laagst hangende installatie, met uitzondering voor bebording en vluchtwegaanduidingen. Alle benodigde kabelgoten dienen op de afgestemde installatietekeningen aangegeven te zijn.

Er moet een voorstel gemaakt zijn van de diverse verlichtingsniveaus, gebaseerd op de positie en de gelijkmatigheidsfactor van de armaturen, welke aan Q-Park ter goedkeuring voorgelegd wordt, voor aanvang van de werkzaamheden.

Alle kabels en leidingen die in het zicht komen, worden geïnstalleerd in onderlinge afstemming met de overige installaties.

7.5.3 Verlichtingsarmaturen

De toe te passen verlichtingsarmaturen zijn Zumtobel LED AMPHIBIA. Het uiteindelijke verlichtingssysteem dient te worden goedgekeurd door Q-Park. Q-Park zal de verlichtingsberekeningen en tekeningen opstellen en een materialenstaat afgeven. Tevens kan voor dit project gebruik gemaakt worden van de inkooprijzen van Q-Park.

7.5.4 Noodverlichting

Noodverlichting wordt volgens lokale (bouw)regelgevingen aangebracht en is voorzien van LED-technologie.

Voor de parkeergarage Boston & Seattle is gekozen voor een niet geïntegreerde noodverlichting van Zumtobel, RESCLITE C ANTIPANIC AD NT1 IP65 WH.

Zelfvoorzienende of gegroepede noodverlichtingsarmaturen worden uitgevoerd met een bedienbare testschakeling, waarvan de sleutel in de loge aanwezig is.

7.5.5 Verlichtingsmanagementsysteem

Om een milieuvriendelijke parkeergarage te kunnen realiseren, wordt er gebruik gemaakt van een intelligent verlichtingsmanagementsysteem. Indien de parkeergarage niet (volledig) bezet is of in stand-by modus (gedurende de nacht), zal het verlichtingsniveau uitgeschakeld of teruggeschakeld worden naar oriëntatieverlichting.

Indien de LED verlichting van Zumtobel wordt toegepast, dan dient een armatuur met geïntegreerde Sensor te worden toegepast met een principe van Master/Slave.

Verlichting van de primaire en secundaire trappenhuizen wordt eveneens centraal vanuit de loge geregeld. De verlichting in een hoofdtrappenhuis dient permanent te branden, gedurende de openingstijden van de parkeergarage.

Verlichting van noodtrappenhuizen moet op ieder niveau aangesloten zijn op het brandalarmsysteem met passieve infrarood detectoren en andere wettelijk vereiste (alarm)systemen.

7.5.6 Accentverlichting

Aanvullende accentverlichting zal worden geïnstalleerd om de oriëntatie en de kwaliteitsbeleving te verbeteren in gebieden als de hoofdingang, hoofdtrappenhuizen en de loge van de Parking Host. Vormgeving en detaillering zullen door Q-Park verzorgd worden.

7.6 Detectie, ventilatie en brandalarmsystemen

7.6.1 Ontwerpuitingangspunten

Voor parkeergarages die om milieutechnische en brandveiligheidsoverwegingen beschouwd worden als een gesloten parkeergarage, geeft Q-Park de voorkeur aan toepassing van een regelbaar ventilatiesysteem, dat ontworpen is om zowel CO, LPG als ook rook af te voeren. Het streven is om geen brandcompartimentering met gecompliceerde deuren toe te passen. Door toepassing van een rookgas afvoerinstallatie met stuwdrukventilatie is het gebruik van sprinklers in de parkeergarage ook overbodig.



7.6.2 Detectiesystemen

In de parkeergarage kunnen diverse systemen om veiligheidsredenen benodigd zijn.

Een CO-detectie installatie dient in de parkeergarage te worden aangebracht. Voor het ontwerp en de locatie van de detectiesensoren moet Q-Park geraadpleegd worden.

Het is mogelijk dat een LPG-installatie vereist wordt. Q-Park dient te worden geraadpleegd voor het ontwerp en de locatie van de sensoren.

Als branddetectie-installatie worden hitte- en rookmelders (multi-criteria sensors) aangebracht. Voor het ontwerp en de locatie van sensoren dient Q-Park te worden geraadpleegd.

Overwogen moet worden om bovenstaande drie installaties te integreren met behulp van stuwdrukventilatie.

7.6.3 Ventilatiesystemen

Omdat in parkeergarages zowel auto's rijden als voetgangers lopen, is een goede luchtkwaliteit voor iedereen in de parkeergarage essentieel. Vervuiling door uitlaatgassen blijft door middel van ventilatievoorzieningen beperkt. Bij het ontwerp van het ventilatiesysteem wordt met 'clean-and-safe' in deze context een moderne installatie bedoeld. Brand- en/of rookcompartimenten worden niet in het ontwerp opgenomen. Dusdanige compartimenten zorgen voor obstakels en blokkeren de zichtlijnen in de parkeergarage. Indien mogelijk, gaat de voorkeur uit naar natuurlijke ventilatie.

7.6.3.1 Mechanische ventilatie

Het mechanisch ventilatiesysteem van de parkeergarage zorgt ervoor dat het koolmonoxideniveau niet boven het hieronder aangegeven niveau komt en dat het minimaal vereist luchtverversingsniveau bereikt wordt. Eveneens dient de installatie ontworpen te worden als rookwarmte-afvoerinstallatie (RWA) bij brand. Bij voorkeur wordt er stuwdrukventilatie toegepast met een aantal benodigde afzuigpunten.

Het mechanisch ventilatiesysteem van de parkeergarage is aangesloten op de CO, LPG en rook/brandalarm -detectiesystemen.

Het koolmonoxideniveau in de parkeergarage mag niet boven de 50 deeltjes per 1 miljoen komen gedurende normale verkeersdrukke, of 100 deeltjes per 1 miljoen bij verkeersstromen tijdens piekuren.

Het mechanisch ventilatiesysteem van de parkeergarage is aangesloten op de noodstroomvoorziening, door middel van een aparte, dubbele aansluiting op het stroomnet of middels een diesel aangedreven noodstroomaggregaat.



7.6.3.2 Ventilatie in trappenhuizen en liftlobby's

Door brandcompartimentering van de trappenhuizen moet er mogelijk een overdruksituatie gerealiseerd worden. De ventilatievoorzieningen dienen door de branddetectie-/ of alarmsystemen ingeschakeld te worden.

7.6.4 Brandmeldinstallatie

De parkeergarage wordt voorzien van een brandalarmsysteem, ontworpen volgens de eisen van de (lokale) bouwregelgeving.

De brandalarminstallatie bevat tenminste de volgende opties:

- Verzamelen van alarmgegevens door het branddetectiesysteem.
- Verzamelen van handmatige belmeldingen in de parkeergarage.
- Verzamelen van handmatige meldingen van nooduitgangen.
- Ontgrendelen van alle nooduitgangen in geval van een brandalarm.
- Openen van alle veiligheidsdeuren, aangesloten op deursloten in geval van brandalarm.
- Aangesloten op het parkeermanagement systeem.
- Aangesloten op toegewezen telefoonlijn voor externe, rechtstreekse verbindingen.
- Een geluidsalarm in de parkeergarage (slow whoop, gesproken tekst) en/of verlichte bebording.

Het bedieningspaneel voor het brandalarm wordt in de loge, in overleg met de brandweer, gepositioneerd. Omdat het een onderdeel van de loge is, dient dit te passen in het ontwerp van Q-Park.





7.6.5 Brandbestrijdingsmiddelen

De parkeergarage moet worden voorzien van een brandbestrijdingsinstallatie volgens (lokale) bouwregelgevingen. Alle brandbestrijdingsmiddelen worden ingepast, in het kader van het 'clean-and-safe' programma.

Sprinklerinstallaties dienen vermeden te worden. Een stuwdrukventilatie-systeem zorgt voor een gelijkwaardige oplossing. Droge blusleidingen worden aanbevolen. Draagbare brandblussers, brandslangen en droge blusleidingen worden geïnstalleerd in de parkeergarage, volgens de brandweereisen.



7.7 Netwerkbereik en digitale verbindingen

7.7.1 Digitaal noodcommunicatiesysteem

Noodzakelijkheid hiertoe dient getoetst te worden bij het handhavend gezag.

7.7.2 Netwerkbereik en digitale verbindingen: telefoon

Netwerkontvanger voor mobiele telefonie installeren uit klantgericht oogpunt: in deze parkeergarage geen vereiste.

7.8 Laadpunten

De vaste contractpartner van Q-Park voor de laadpunten in de parkeergarages in Nederland is The New Motion BV te Amsterdam. Alle voorgenoemde laadpunten zullen ter goedkeuring aan Q-Park en The New Motion moeten worden voorgelegd. Uitgangspunt is dat deze geclusterd worden en niet op prominente plekken gesitueerd (zoals nabij stijgpunten en voetganger-zones) komen. De locatie dient, in overleg met Q-Park, zodanig gepositioneerd te worden dat ze geclusterd zijn met meerdere parkeervakken (b.v. een dubbel oplaadpunt op het snijvlak van 4 PP). Uit oogpunt van brandveiligheid zal moeten worden meegenomen, bij de bepaling van de locaties, om een zonering of mogelijke compartimentering van de laadpunten in de parkeergarage te creëren.

De technische vereisten:

- The New Motion is leverancier van de laadpalen.
- Het minimale aansluitvermogen per laadpunt is 32 Ampère met een 3 fase aansluiting.
- Alle aansluitpunten van de laadpunten hebben een aparte voeding die volledig separaat geschakeld dient te worden
- Er dient een fysiek overnamepunt te worden gerealiseerd voorzien van een centrale spanningsschakelaar ten behoeve van het gewenste aantal laadpunten.
- Er dient een sturingskabel te worden aangelegd die in geval van een brandalarm alle laadpunten spanningsvrij schakelt.
- Er dient altijd load-balancing toe gepast te worden, d.w.z. dat Q-Park het maximaal te leveren vermogen bepaalt, zodanig dat het optimaal functioneren van de gebouwinstallaties bij brandalarm of andere calamiteit geborgd is.
- The New Motion zal de bekabeling verzorgen vanaf het voedingspunt tot en met de laadpaal waarbij bouwkundige voorzieningen zoals hak-, breek-, boor-, frees-, graaf-, straat-, kit-, timmer- en schilderwerk, het maken en (brandwerend en luchtdicht) afdichten van springen, aanhelen stucwerk, het maken van bouwkundige constructies t.b.v. de installatieonderdelen niet nodig zullen zijn.

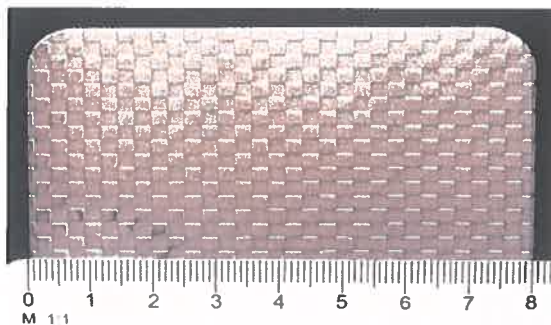


7.9 Liften

Liften worden in het hoofdtrappenhuis voorzien. De vormgeving, constructie, installatie en het keuren en testen van de liftinstallatie dienen volledig te voldoen aan geldende regelgevingen. De liften zijn toegankelijk voor minder validen en geschikt voor minimaal 13 personen (capaciteit 1000 kg). De gemiddelde snelheid is minimaal 1m/s. De toegangsbreedte van een liftdeur is minimaal 900mm. Bedieningsknoppen voor de lift moeten tussen de 900mm en 1200mm zitten, gemeten vanaf het vloerniveau en tenminste 400mm vanaf de voorzijde van de liftcabine. Voor slechtzienden worden tastbare braille knoppen voorzien in de lift. Met een optische aanduiding wordt het bereikt vloerniveau weergegeven. Middels audio(visuele) middelen wordt een vijf-seconden melding gegeven, voordat de lift aankomt. Een vertraging van 5 seconden dient te zijn ingesteld, voordat de liftdeuren sluiten. Het noodcommunicatiesysteem in de lift is aangesloten op een 24-uur bemand liftservicecentrum. Indien in de parkeergarage achtergrondmuziek aanwezig is, dan is in de liften eveneens een aansluiting vereist.

De liftcabine wordt voorzien van de volgende afwerkingen:

- Wanden: RVS afwerking, volgens onderstaande afbeelding.
- Plafond: geborsteld RVS met spots.
- Vloer: conform vloerniveaus aangrenzend aan lift.
- Halfhoge spiegel over breedte van de achterwand.
- RVS leuning rondom de liftcabine.
- Glazen liftdeuren met stijlen van 50mm breed.
- Liftfront, inclusief deurstijlen: RVS afwerking, volgens onderstaande afbeelding.



Indien liften 24 uur toegang verzorgen naar de parkeergarage, behoren ze aangesloten te zijn op het toegangscontrolesysteem. Zie hoofdstuk Toegangscontrole voertuigen & voetgangers (inclusief intercominstallatie).

7.11 Inbraakalarm

Een op afstand aan te sturen inbraakalarm moet geïnstalleerd worden en dient minimaal de gebieden als (nood)trappenhuis en deuren te bewaken. Enkele reserveaansluitingen worden voorzien, zodat gebieden als betaalautomaten en de loge door Q-Park later toe te voegen zijn. Nadere specificaties met Q-Park overeen te komen.

Deze algemene voorwaarden parkeren hebben betrekking op het gebruik van de Q-Park Parkeerfaciliteiten en de koop/bestelling van producten en/of diensten bij Q-Park. Deze Voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14627482.

1. Definities

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

Abonnementhouder:

Een Klant die zijn Motorvoertuig op grond van een Parkeervereenkomst (als hierna gedefinieerd) parkeert. Abonnementhouder is zowel een Klant die een abonnementsfactuur zelf voldoet als ook een Klant die een abonnementskaart gebruikt en in dienst is van een bedrijf dat de abonnementsfactuur voor hem voldoet.

Afnermer:

Een persoon die, al dan niet handelend in de uitoefening van een bedrijf of beroep, in het kader van parkeren, producten en/of diensten van Q-Park afneemt.

Klant:

Parkeerder, Abonnementhouder of Afnermer.

Kortparkeertarief:

Het bij de ingang van de Parkeerfaciliteit vermelde parkeertarief dat geldt per uur of een gedeelte daarvan c.q. per dag parkeren in de Parkeerfaciliteit.

Motorvoertuig:

Een personenauto of een motorfiets.

Parkeerbewijs:

Het door de Klant gekozen en/of door Q-Park aangewezen middel - zoals, maar niet beperkt tot een parkeerticket, creditcard, abonnementskaart, SmartCard, QR-code, kenteken, mobiele applicatie - dat toegang geeft tot de Parkeerfaciliteit en aan de hand waarvan Q-Park het tijdstip van in-en uitrijden van de Parkeerfaciliteit kan vaststellen.

Parkeerder:

Eigenaar, gebruiker, houder of inzittende van een Motorvoertuig dat zich in of op de Parkeerfaciliteit bevindt.

Parkeerfaciliteit:

De parkeergarage en/of het parkeerterrein en, in voorkomend geval, bijbehorend(e) terrein(en) en ruimte(n). De Parkeerfaciliteit omvat mede de daarin en/of daarop aanwezige apparatuur.

Parkeergeld:

Bedrag dat de Klant verschuldigd is voor het gebruik van de Parkeerfaciliteit.

PMS:

Een (parkeermanagement)systeem dat parkeerapparatuur in een Parkeerfaciliteit aanstuurt, bestaande uit een (centrale) computer met specifieke besturingssoftware, inclusief interfaces, voor aansturing van de parkeerapparatuur, en tevens een database waarin benodigde transactiegegevens kunnen worden opgeslagen.

Q-Park:

Q-Park Beheer B.V., Q-Park Operations Netherlands B.V., Q-Park Real Estate Netherlands B.V., Q-Park Parking Eindhoven B.V.,

Q-Park Parking Amsterdam Centrum B.V., Q-Park Parking Hooghuis B.V., Q-Park Parking Spui Centre B.V. in de hoedanigheid van eigenaar, exploitant of beheerder van de Parkeerfaciliteit. Indien Q-Park de Parkeerfaciliteit beheert namens een derde-exploitant, dient voor 'Q-Park' te worden gelezen: "Q-Park, in deze optredend namens de exploitant van de Parkeerfaciliteit".

Waardekaarten:

Verzamel naam voor de overeenkomst tussen Q-Park en Afnermer in het kader van een parkeerarrangement met betrekking tot producten zoals, maar niet beperkt tot kortingskaarten, waardekaarten, uitrijkaarten, tijdtegoedkaarten, congreskaarten en stempels.

Parkeervereenkomst:

Overeenkomst strekkende tot het gebruik van een Parkeerfaciliteit anders dan een eenmalig gebruik, die schriftelijk wordt aangegaan.

Voorwaarden:

Deze Algemene Voorwaarden Parkeren.

Website:

De Website van Q-Park (www.q-park.nl).

2. Toepasselijkheid

2.1 Toegang tot de Parkeerfaciliteit is uitsluitend mogelijk onder toepassing van deze Voorwaarden.

2.2 De (eventuele) algemene voorwaarden van de Klant worden door Q-Park uitdrukkelijk afgewezen.

2.3 Een eenmalige overeenkomst komt o.a. tot stand door het inrijden in een Parkeerfaciliteit. Het feit dat de Klant zich op het tot de Parkeerfaciliteit behorende terrein bevindt of heeft bevonden of via het PMS als ingereeden is geregistreerd is voldoende voor het vaststellen van gebruik.

2.4 De beheerder(s) en eigenaar(s) van de Parkeerfaciliteit, voor zover dit niet dezelfde partij(en) is/zijn als Q-Park, kunnen tevens de in deze Voorwaarden genoemde artikelen inroepen jegens de Klant. Dit beding is onherroepelijk.

3. Prestatie Q-Park

De prestatie waartoe Q-Park zich verplicht, is het ter beschikking stellen van een willekeurige onbewaakte parkeerplaats aan de Klant in de Parkeerfaciliteit, mits er voldoende plaats beschikbaar is.

4. Toegang parkeerfaciliteit

4.1 Een Parkeerbewijs geeft, mits de Klant voldoet aan de overige bepalingen van deze Voorwaarden, recht op toegang tot de Parkeerfaciliteit en het daarin brengen en parkeren van één Motorvoertuig. Indien Q-Park constateert dat een Klant op welke manier dan ook twee of meerdere Motorvoertuigen tegelijkertijd via één Parkeerbewijs parkeert, is Q-Park gerechtigd de Klant de toegang tot de Parkeerfaciliteit onmiddellijk te onttrekken. Q-Park verschaft de Klant pas weer toegang tot de Parkeerfaciliteit na betaling van gedeelde parkeerinkomsten op basis van het in de Parkeerfaciliteit geldende (kort)parkeertarief en een boete ter hoogte van € 100,-. Q-Park bepaalt wanneer de Klant hernieuwd recht op toegang tot de Parkeerfaciliteit krijgt.



4.2 Toegang tot de Parkeerfaciliteit hebben uitsluitend Motorvoertuigen met een lengte van max. 4.80 meter, een breedte van max. 1.90 meter en een gewicht van minder dan 2800 kilogram. De hoogte van een Motorvoertuig mag niet meer bedragen dan bij de ingang van de Parkeerfaciliteit staat aangegeven. De bij de ingang vermelde maximale hoogte geldt, tenzij anders aangegeven, voor de rijbaan van de Parkeerfaciliteit. Gedeelten van de Parkeerfaciliteit kunnen afwijkende hoogten hebben dan bij de ingang is vermeld.

4.3 Geen toegang tot de Parkeerfaciliteit hebben Motorvoertuigen als bedoeld in artikel 4.2 indien deze een aanhangwagen van welke aard ook, hieronder mede begrepen caravans, voortrekken. Het parkeren van aanhangwagens van welke aard ook, hieronder mede begrepen caravans, is niet toegestaan.

4.4 De Klant mag een Motorvoertuig uitsluitend parkeren in de daarvoor bestemde vakken en met in achtneming van de door Q-Park gegeven aanwijzingen, waaronder aangegeven bewegwijzering en rijrichting. De Klant dient de in- en uitritten alsmede de rijstroken te allen tijde open en bereikbaar te houden. Q-Park mag Motorvoertuigen die in strijd met het in dit artikel bepaalde zijn geparkeerd te allen tijde (laten) verwijderen en zo nodig buiten de Parkeerfaciliteit brengen. De kosten van verwijdering, bestaande uit takel- en/of sleepkosten en andere daarmee verband houdende kosten worden bij de eigenaar, gebruiker of houder van het Motorvoertuig in rekening gebracht.

4.5 Q-Park is, wanneer dat naar haar oordeel noodzakelijk is, te allen tijde gerechtigd om een Klant en/of diens Motorvoertuig de toegang tot de Parkeerfaciliteit te weigeren. Dit geval zal zich in ieder geval voordoen indien Q-Park weet of vermoedt dat een Motorvoertuig ontplofbare of andere gevaarlijke stoffen vervoert, daaronder niet begrepen motorbrandstof in het daarvoor bestemde reservoir van het Motorvoertuig. Dit doet zich tevens voor in het geval Q-Park van oordeel is dat het Motorvoertuig, gelet op de omvang en/of zwaarte, dan wel door de zaken die daarmee worden vervoerd, aan de omgeving schade kan toebrengen; dit in de meest ruime zin.

4.6 De Parkeerfaciliteit is geopend op dagen en tijden door Q-Park te bepalen en de openingstijden zijn bij de ingang van de Parkeerfaciliteit op een voor een ieder duidelijke wijze bekend gemaakt. Q-Park is te allen tijde gerechtigd van deze openingstijden af te wijken dan wel deze te wijzigen. Buiten de openingstijden is het, anders dan met toestemming van Q-Park, niet mogelijk om een Motorvoertuig in of buiten de Parkeerfaciliteit te brengen.

5 Gebruikersvoorschriften

5.1 De Parkeerder en alle anderen die de Parkeerfaciliteit betreden, maken gebruik van de Parkeerfaciliteit geheel voor eigen risico. De Parkeerder dient te allen tijde de nodige voorzichtigheid te betrachten, in het bijzonder ook voor wat betreft de hoogte van de Parkeerfaciliteit buiten de rijbanen.

5.2 Het is verboden om:

- de Parkeerfaciliteit te gebruiken voor andere doeleinden dan voor het parkeren van Motorvoertuigen;
- in, op of bij de Parkeerfaciliteit goederen of diensten aan te bieden, te verkopen, te verhuren of uit te delen;
- op of aan de Parkeerfaciliteit reclame te maken, in welke vorm dan ook;

- in de Parkeerfaciliteit te roken of vuur te maken;
- langer in het Motorvoertuig te verblijven dan gedurende de tijd die nodig is om het betreffende Motorvoertuig te parkeren. De Parkeerder dient de motor van het Motorvoertuig uit te zetten, de lichten te doven en het Motorvoertuig af te sluiten voor het verlaten van de Parkeerfaciliteit;
- in of op de Parkeerfaciliteit reparaties aan het Motorvoertuig of andere werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren, tenzij daartoe uitdrukkelijk toestemming door of namens Q-Park is verleend;
- afval in, op of bij de Parkeerfaciliteit achter te laten, anders dan klein afval in daartoe bestemde bakken;
- als voetganger de hellingbanen, in- en uitritten voor Motorvoertuigen te gebruiken;
- brandbare, explosieve, corrosieve, giftige of anderszins gevaarlijke en/of schadelijke stoffen voor mens en milieu in de Parkeerfaciliteit te brengen; dit met uitzondering van motorbrandstoffen in het normaal daarvoor bestemde brandstofreservoir van het Motorvoertuig. Motorvoertuigen met een L.P.G.-installatie of een andere gasinstallatie mogen slechts in een daarvoor bestemd deel van de Parkeerfaciliteit worden geparkeerd indien de Parkeerfaciliteit daarop is uitgerust.

5.3 In de Parkeerfaciliteit zijn de bepalingen van de Wegenverkeerswet, van het Reglement Verkeersregels en Verkeers tekens en de daarbij behorende bijlagen en nadere regels van overeenkomstige toepassing. In de Parkeerfaciliteit geldt een maximumsnelheid van 5 kilometer per uur (stapvoets) en voetgangers hebben te allen tijde voorrang boven Motorvoertuigen.

5.4 Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van Q-Park mag een Motorvoertuig niet langer dan 28 dagen ononderbroken in/op de Parkeerfaciliteit geparkeerd zijn. Na afloop van deze termijn is de Klant naast het Parkeergeld tevens een boete verschuldigd van €25,- per dag voor elke dag na afloop van genoemde termijn dat het Motorvoertuig van de Klant in/op de Parkeerfaciliteit aanwezig is, zonder dat voorafgaande ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst vereist is. Q-Park heeft het recht daarnaast en daarenboven vergoeding van kosten, schaden en interesten te vorderen.

5.5 Het met een Motorvoertuig verlaten van de Parkeerfaciliteit zonder gebruikmaking van een geldig, door Q-Park geaccepteerd Parkeerbewijs is onder geen beding toegestaan.

5.6 In geval van verlies of het ontbreken van het Parkeerbewijs, is de Parkeerder het door Q-Park voor de betreffende Parkeerfaciliteit vastgestelde tarief "verloren kaart" zoals vermeld bij de inrit van de Parkeerfaciliteit verschuldigd. De Parkeerder dient dit bedrag vóór het verlaten van de Parkeerfaciliteit te voldoen. Het hiervoor genoemde tarief "verloren kaart" laat onverlet het recht van Q-Park om de Parkeerder het werkelijke Parkeergeld in rekening te brengen mocht dat hoger zijn dan het tarief "verloren kaart". Indien de Klant achteraf door middel van de klachtenprocedure aan kan tonen wat de daadwerkelijke parkeertijd was, zal restitutie op basis daarvan plaats vinden. De bewijslast met betrekking tot de daadwerkelijke parkeertijd berust bij de Klant.

5.7 Het zonder voorafgaande betaling van het verschuldigde Parkeergeld met het Motorvoertuig verlaten van de Parkeerfaciliteit, bijvoorbeeld door middel van het zogenoemde "treintje rijden" waarbij de Klant direct achter zijn voorganger onder de slagboom doorrijdt, is onder geen beding toegestaan.

5.8 Indien Q-Park een gebruik van de Parkeerfaciliteit in strijd met het bepaalde in artikel 5.5 of 5.7 van deze Voorwaarden constateert, is de Klant het door Q-Park voor de betreffende Parkeerfaciliteit vastgestelde tarief "verloren kaart" zoals vermeld bij de inrit van de Parkeerfaciliteit verschuldigd, vermeerderd met een bedrag aan aanvullende schadevergoeding ad €319,97- (incl. BTW prijspeil 2020). Q-Park heeft het recht daarnaast en daarenboven overige daadwerkelijk geleden (gevolg)schade te vorderen. Het hiervoor genoemde tarief "verloren kaart" laat onverlet het recht van Q-Park om het werkelijke parkeergeld in rekening te brengen mocht dat hoger zijn dan het tarief "verloren kaart".

5.9 Q-Park is vrij het in artikel 5.8 genoemde bedrag aan aanvullende schadevergoeding jaarlijks te indexeren conform CPI.

6. Parkeergeld en betaling

6.1 Voor het gebruik van de Parkeerfaciliteit is de Klant Parkeergeld verschuldigd.

6.2 Bemiddeling door derden bij de aankoop/verrijging van een Parkeerbewijs is slechts mogelijk met instemming van Q-Park. Q-Park is gerechtigd om op ieder moment, zonder opgaa van reden, de verstrekking van parkeerbewijzen te weigeren of te staken indien van bemiddeling sprake is, waarbij de aansprakelijkheid van Q-Park voor enige schade ter zake is uitgesloten.

Kortparkeren

6.3 Q-Park berekent het Parkeergeld volgens de door Q-Park vastgestelde tarieven, zoals deze bij de ingang van de Parkeerfaciliteit staan vermeld dan wel anderszins zijn gecommuniceerd. Q-Park is vrij de Kortparkeertarieven zonder nadere aankondiging of kennisgeving aan te passen.

6.4 Indien het Parkeerbewijs geen van te voren overeengekomen geldigheidsduur en/of tarief heeft, berekent Q-Park het Parkeergeld aan de hand van het Parkeerbewijs volgens de door Q-Park vastgestelde tarieven op basis van het tijdsbestek dat het Motorvoertuig van de Klant in de Parkeerfaciliteit aanwezig is geweest. Voor de bepaling van dit tijdsbestek zal de door het PMS aangegeven tijdsduur beslissend zijn.

6.5 Tenzij anders overeengekomen, geldt het bij de inrit van de Parkeerfaciliteit aangegeven maximale dagtarief voor 24 uur, mits de Parkeerder slechts eenmaal in- en uitrijdt binnen 24 uur.

6.6 Het Parkeergeld dient te worden voldaan voordat de Parkeerder met zijn Motorvoertuig de Parkeerfaciliteit verlaat, tenzij een andere regeling getroffen is (waaronder achteraf betalen op rekening bijvoorbeeld bij gebruik van de SmartCard met Kort Parkeren Nederland).

6.7 Na het moment van betaling van het Parkeergeld in de Parkeerfaciliteit of na afloop van de geldigheidsduur van een vooraf betaalde reservering geeft het Parkeerbewijs de Klant gedurende een periode van vijftien minuten het recht en de gelegenheid om zijn Motorvoertuig buiten de Parkeerfaciliteit te brengen. Indien genoemde periode verstrijkt zonder dat de Klant zijn Motorvoertuig buiten de Parkeerfaciliteit heeft gebracht dan vangt een nieuwe parkeertermijn aan waarvoor opnieuw Parkeergeld verschuldigd is tegen het Kortparkeertarief.

6.8 Indien de Klant het niet eens is met de vaststelling van het Parkeergeld en enige daarop volgende afrekening, indien van toepassing, dient hij Q-Park daarvan binnen 14 dagen na dagtekening van de afrekening schriftelijk in kennis te stellen onder vermelding van (gemotiveerde) bezwaren. Wanneer de klacht terecht is, ter redelijke beoordeling van Q-Park, zal Q-Park het teveel afgeschreven bedrag verrekenen met de volgende afrekening of crediteren.

Abonnementen

6.9 Bij het aangaan van een Parkeerovereenkomst wordt aan de Abonnementhouder een Parkeerbewijs verstrekt, waarmee de Abonnementhouder gebruik kan maken van de Parkeerfaciliteit. Bij verlies, diefstal of het in ongerede raken van het Parkeerbewijs behorende bij een Parkeerovereenkomst is de Abonnementhouder verplicht hiervan melding te maken bij Q-Park. Voor het verstrekken door Q-Park van een nieuw Parkeerbewijs is de Abonnementhouder een door Q-Park te bepalen vergoeding verschuldigd, vermeerderd met administratiekosten.

6.10 Een Parkeerovereenkomst heeft een looptijd van minimaal 3 maanden vanaf de overeengekomen ingangsdatum, althans vanaf het moment van acceptatie van de abonnementsaanvraag door Q-Park. Na afloop van deze termijn wordt het abonnement stilzweigend voor onbepaalde tijd verlengd, tenzij door Q-Park en Abonnementhouder anders is overeengekomen. Zowel Abonnementhouder als Q-Park zijn gerechtigd de Parkeerovereenkomst op te zeggen met inachtneming van een termijn van één maand. De opzegging dient schriftelijk te geschieden.

6.11 Het inleveren van het Parkeerbewijs behorende bij de Parkeerovereenkomst en/of het niet gebruiken van het Parkeerbewijs, houdt géén beëindiging van de Parkeerovereenkomst in.

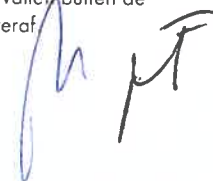
6.12 Het Parkeerbewijs van Abonnementhouder mag niet worden overgedragen, verhuurd of op andere wijze aan derden ter beschikking worden gesteld, tenzij Q-Park daartoe voorafgaand schriftelijke toestemming heeft verleend.

6.13 Voor het parkeren buiten de overeengekomen uren betaalt een Abonnementhouder het Kortparkeertarief.

6.14 De Abonnementhouder kan de facturen online inzien in zijn persoonlijke Klantomgeving (My Q-Park). Indien een zakelijke Abonnementhouder een papieren factuur wenst, behoudt Q-Park zich het recht voor de kosten hiervoor in rekening te brengen.

6.15 Q-Park is vrij, behoudens nadere schriftelijke afspraken hierover, tot het aanpassen van de Kortparkeer- en abonnementstarieven. Alleen indien de verhoging van het abonnementstarief meer bedraagt dan de jaarlijkse inflatie (zoals berekend door het CBS) is Abonnementhouder gerechtigd de Parkeerovereenkomst schriftelijk te ontbinden binnen 2 weken nadat de tariefverhoging hem ter kennis is gebracht en wel tegen de datum, waarop de aangekondigde tariefverhoging ingaat.

6.16 Betaling van het abonnement vindt, behoudens afwijkende schriftelijke afspraken hierover, plaats middels automatische incasso. De vergoeding voor het abonnement dient telkens uiterlijk vóór of op de eerste dag van het ingaan van het betreffende tijdvak te zijn voldaan. Dit tijdvak wordt geacht één maand te zijn. De vergoedingen voor de geparkeerde uren die vallen buiten de overeengekomen uren incasseert Q-Park achteraf.



6.17 Indien het Parkeergeld op de vervaldatum niet is voldaan is Q-Park gerechtigd het abonnement te blokkeren, waarmee de toe- en uitgang tot de Parkeerfaciliteit aan de Abonnementhouder wordt ontzegd, zulks onverminderd de overige rechten die voor Q-Park uit de niet-betaling voortvloeien. Het deblokkeren van het abonnement kost €15,-.

6.18 Wijzigingen van de Parkeervereenkomst met Abonnementhouder, die noodzakelijk zijn als gevolg van besluiten of aanwijzingen van overheidswege (inclusief aanwijzingen van de brandweer) zullen voor de Abonnementhouder geen ontbindende voorwaarden vormen voor de Parkeervereenkomst met Q-Park.

Waardekaarten

6.19 Met een Waardekaart kan een Parkeerder een deel van of het gehele Parkeergeld, afhankelijk van de overeenkomst met de Afemer van de Waardekaarten, voldoen. Een Waardekaart kan niet in delen gebruikt worden, een eventuele restwaarde vervalt.

6.20 De Waardekaart dient gebruikt te worden conform de door Q-Park verstrekte instructies en in combinatie met het bij de inrit genomen parkeerticket.

6.21 De Afemer ontvangt bij of na de levering van de Waardekaarten een rekening. Het totaalbedrag dient binnen 14 dagen na factuurdatum, dan wel vóór de in de factuur vermelde uiterste betaaltermijn, te zijn voldaan.

6.22 Tenzij schriftelijk anders vermeld op de Waardekaart en/of overeengekomen met Afemer zijn de Waardekaarten gedurende één jaar na de vermelde aanmaakdatum geldig.

6.23 Mocht de Klant c.q. Afemer besluiten de Waardekaart na ontvangst niet te gebruiken en/of ongebruikt terug te sturen, vindt geen restitutie en/of creditering plaats van reeds betaalde en/of reeds gefactureerde bedragen.

6.24 Een Waardekaart of de restwaarde ervan is niet inwisselbaar voor geld.

6.25 De overeenkomst met de Afemer van Waardekaarten wordt volgens de alsdan geldende (Kortparkeer)tarieven afgesloten. Het staat Q-Park vrij te allen tijde het kortparkeertarief aan te passen.

Reserveren

6.26 Vooraf reserveren en betalen van een parkeerplaats (en eventuele aanvullende diensten zoals een busreis bij het product Park+Fly) is mogelijk via de Website tot één uur voor aankomst bij de Parkeerfaciliteit. Een reservering van een parkeerplaats is pas gegarandeerd nadat de betaling is ontvangen. Indien er geen kentekenherkenning is bij de gekozen Parkeerfaciliteit stuurt Q-Park een QR-code of barcode naar het door de Afemer gekozen emailadres dat gebruikt dient te worden voor het openen van de slagboom bij de inrit.

6.27 Q-Park houdt bij een reservering gedurende de vooraf gekozen tijdsperiode een willekeurige parkeerplaats in de Parkeerfaciliteit vrij voor de Afemer. Na uitrijden van de Parkeerfaciliteit vervalt enig recht van de Afemer op gebruik van de parkeerplaats voor de niet gebruikte parkeerduur van de reservering, tenzij anders overeengekomen.

6.28 Annuleren van een reservering is kosteloos mogelijk tot 24 uur voor de gekozen aanvangstijd, waarna Q-Park het betaalde Parkeergeld binnen 30 dagen zal terugstorten op het rekeningnummer waarmee de betaling is voldaan.

6.29 Het wijzigen van het kenteken indien dit als Parkeerbewijs is opgegeven voor een reservering is mogelijk via het Klantaccount 'My Q-Park' of de link in de bevestigingsemail. Het wijzigen van de parkeerduur en/of de aanvangstijd van een reservering is niet mogelijk.

7. Aansprakelijkheid

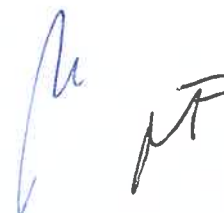
7.1 Tot de verplichting van Q-Park behoort niet de bewaking van het Motorvoertuig. Q-Park is niet aansprakelijk voor beschadiging, diefstal, verlies van het Motorvoertuig en/of andere eigendommen van de Klant.

7.2 Q-Park is niet aansprakelijk voor enige schade aan de eigendommen van de Klant, noch voor enig lichamelijk letsel en/of enige andere schade, direct of indirect veroorzaakt door of ten gevolge van het gebruik van de Parkeerfaciliteit, tenzij de schade direct is veroorzaakt door of vanwege Q-Park en/of het personeel aanwezig in de Parkeerfaciliteit en deze aansprakelijkheid niet in enig ander artikel van deze Voorwaarden of de overeenkomst met de Klant is uitgesloten. Tevens dient de Klant de schade zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na het ontstaan van schade, schriftelijk aan Q-Park te melden, zodat Q-Park de schade kan onderzoeken binnen de voorgeschreven wettelijke bewaartermijnen van persoonsgegevens.

7.3 Q-Park is niet gehouden schade te vergoeden indien sprake is van overmacht. Onder overmacht zal in ieder geval worden gerekend een van de wil van Q-Park onafhankelijke omstandigheid als gevolg waarvan de nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst redelijkerwijs door de Klant niet meer van Q-Park kan worden verlangd. Hieronder worden in ieder geval begrepen werkstakingen, brand, overheidsmaatregelen, bedrijfsstoringen, slechte weersomstandigheden zoals hevige regen, ijzel of sneeuwval, alsmede een tekortkoming in de nakoming door derden.

7.4 Q-Park is niet aansprakelijk voor directe of indirecte materiële of immateriële schade die het gevolg is van storingen of fouten in de software van haar Website of het uitvallen of niet goed functioneren van haar Website.

7.5 De Klant is aansprakelijk voor alle schade die door hem is veroorzaakt. Schade door de Klant veroorzaakt aan de Parkeerfaciliteit of de daarbij behorende apparatuur en installaties dient ter plaatse te worden vergoed tenzij, naar het oordeel van Q-Park, de Klant voldoende zekerheid kan bieden dat de schade wordt vergoed. Indien de schade ter plaatse wordt vergoed, houdt Q-Park zich het recht voor de Klant een naheffing te zenden indien de daadwerkelijke schade hoger is dan ter plaatse ingeschat. Voor het definitief vaststellen van de hoogte van de schade zal het rapport van een door Q-Park aangewezen deskundige beslissend zijn. Kosten voor het opstellen van het rapport zijn voor rekening van de Klant.



7.6 Het is de Klant c.q. Afnemer niet toegestaan een Parkeerbewijs, abonnement of Waardekaart door te verkopen aan een derde. Mocht Q-Park blijkens dat hiervan sprake is, dan behoudt Q-Park zich het recht voor het betreffende Parkeerbewijs, abonnement of Waardekaart te blokkeren en geen nieuwe overeenkomst met Klant c.q. Afnemer aan te gaan. Bovendien zal de Klant c.q. Afnemer zonder nadere ingebrekestelling en onverkort de overige rechten van Q-Park om daarnaast en daarboven schadevergoeding te eisen, een boete verschuldigd zijn van € 25,- voor elk uur dat een onbevoegde van het Parkeerbewijs, abonnement of Waardekaart gebruik maakt.

8. Niet-nakoming

8.1 Indien de Klant tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die ingevolge de wet, de plaatselijke verordeningen en gebruiken en/of de met hem gesloten overeenkomst inclusief de daarop van toepassing zijnde Voorwaarden op hem rusten, pleegt de Klant wanprestatie, zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling is vereist. Q-Park is alsdan gerechtigd de overeenkomst middels schriftelijk bericht te beëindigen en de Klant de toegang tot de Parkeergefaciliteit te weigeren. De Klant is gehouden om aan Q-Park alle schade te vergoeden, door Q-Park te lijden als gevolg van de in het voorgaande bedoelde fout, nalatigheid en/of enig ander in gebreke blijven, onverminderd de gehoudenheid van beide partijen tot nakoming van die verplichtingen die tot aan de beëindiging van de overeenkomst voor ieder van hen zouden zijn ontstaan of zullen ontstaan.

8.2 Indien Q-Park genoodzaakt is een sommatie, ingebrekestelling of ander exploit aan de Klant te doen uitbrengen of in geval van noodzakelijke procedures tegen de Klant, is de Klant verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, waaronder de kosten van rechtskundige bijstand, zowel in als buiten rechte, aan Q-Park te vergoeden. Voor zover incassomaatregelen noodzakelijk zijn, worden de buitengerechtelijke kosten tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op 15% van de onbetaalde hoofdsom, met een minimum van €250,-, tenzij hiervoor een andersluidende bindende wettelijke regeling geldt.

8.3 Q-Park is te allen tijde gerechtigd het Motorvoertuig van de Klant onder zich te houden en/of daartoe geëigende maatregelen te treffen, zoals het aanbrengen van een wielklem, zolang de Klant niet al hetgeen hij verschuldigd is aan Q-Park, heeft voldaan.

8.4 De Klant en alle anderen die zich in de Parkeergefaciliteit bevinden dienen deze Voorwaarden en de door Q-Park gegeven aanwijzingen en opdrachten onmiddellijk en strikt op te volgen. Het niet, niet tijdig of niet behoorlijk opvolgen van deze aanwijzingen en opdrachten kan leiden tot het tijdelijk of permanent ontszeggen van toegang tot de Parkeergefaciliteit, onverminderd de verplichting van de weigerachtige tot vergoeding van de door hem of haar veroorzaakte schade.

8.5 Een Motorvoertuig dat 28 aaneengesloten dagen in de Parkeergefaciliteit geparkeerd heeft gestaan, zal als achtergelaten worden gekwalificeerd. Q-Park is gerechtigd een achtergelaten Motorvoertuig zonder nadere ingebrekestelling en voor rekening en risico van de Klant te verplaatsen en op te slaan (naar keuze van Q-Park), zowel binnen als buiten de Parkeergefaciliteit.

Tevens is Q-Park zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd het Motorvoertuig te verkopen of te laten vernietigen (naar keuze van Q-Park) als de gehele dan openstaande schuld tussentijds niet is voldaan. Na verkoop van het Motorvoertuig, zal de Klant alleen van zijn schuld aan Q-Park bevrijd zijn, als de opbrengst van het Motorvoertuig hoger is dan de schuld. Het eventuele saldo zal aan de Klant worden uitgekeerd.

9. Privacy

9.1 Q-Park verwerkt in het kader van de dienstverlening aan de Klant persoonsgegevens. Q-Park draagt er zorg voor dat zij de persoonsgegevens verwerkt in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder de Algemene verordening gegevensbescherming. In het via de Website toegankelijke 'Privacy statement' omschrijft Q-Park op welke wijze zij met persoonsgegevens omgaat.

9.2 In de Parkeergefaciliteit, bij o.a. de in-/uitrit en bij de betaalautomaten, vindt ter ondersteuning van de dienstverlening vanuit de Q-Park Control Room en ter bestrijding van diefstal, treintje rijden en vernieling videoregistratie plaats. Deze beelden worden uiterlijk na verloop van 4 weken gewist, tenzij Q-Park die moet afstaan aan het bevoegd gezag.


9.3 Bij het in-/oprijden van de Parkeergefaciliteit kan - indien aangegeven - door Q-Park gebruik worden gemaakt van kentekenherkenning. In dat geval zal het kenteken bij het in-/oprijden worden geregistreerd in het PMS en - indien van toepassing - worden afgedrukt op het parkeerticket. Het kenteken wordt geregistreerd voor de vaststelling van de parkeerduur en de berekening van het verschuldigde Parkeergeld en ter bestrijding van fraude, in het bijzonder ter bestrijding van fraude met (verloren) Parkeerbewijzen en van diefstal.

10. Webshop

10.1 Q-Park biedt parkeerproducten online aan op haar Website, waar de Klant in de webshop onder meer abonnementen, een SmartCard en Waardekaarten kan aanvragen, reserveringen kan maken en Park+Fly kan bestellen.

10.2 Parkeerproducten op de Website bestellen is enkel toegestaan voor meerderjarige natuurlijke personen op eigen naam en personen die handelen in naam van een rechtspersoon, mits zij rechtsgeldig zijn gemachtigd tot het sluiten van een dergelijke overeenkomst. In alle gevallen is de Klant financieel verantwoordelijk voor de geplaatste bestellingen. De Klant garandeert de juistheid van de informatie die is ingevoerd op de Website. In geval van strijd met de Voorwaarden is Q-Park gerechtigd levering van bestelde diensten aan de Klant te weigeren, zelfs indien de bestelling door Q-Park zou zijn bevestigd.

10.3 De parkeerproducten die worden aangeboden op de Website kunnen uitsluitend online worden besteld door Klanten die beschikken over een e-mail adres voor het ontvangen van de bevestiging van de bestelling.



10.4 De op de Website vermelde tarieven zijn uitgedrukt in euro's en zijn inclusief BTW en eventuele overige kosten. Q-Park behoudt zich het recht voor om de tarieven op elk ogenblik en zonder voorafgaande kennisgeving te wijzigen, met dien verstande dat voor een reservering het tarief zal gelden dat op het moment van bevestiging van de bestelling door Q-Park op de Website stond vermeld.

10.5 De verschillende fasen van een bestelling worden gedetailleerd beschreven op de Website gedurende het hele bestelproces. Een reservering van een parkeerplaats is pas gegarandeerd nadat de betaling is ontvangen. De aanvraag van een abonnement is enkel definitief na aanvaarding daarvan door Q-Park. In geval van aanvaarding van de bestelling ontvangt de Klant een bevestiging per e-mail en indien van toepassing een kopie van de overeenkomst. De Klant dient de gegevens in de bevestiging nauwkeurig te controleren en onjuistheden onmiddellijk te melden bij de Q-Park Klantenservice.

10.6 Teneinde de Klant een actueel beeld te geven van zijn bestellingen en betalingen en voor het ontvangen van de digitale facturen kan deze een eigen account aanmaken, via de Website, onder het tabblad 'My Q-Park'. Indien de Klant daartoe overgaat staat deze ervoor in dat alle persoonsgegevens correct zijn ingevuld, zodat Q-Park de Klant kan identificeren als de gerechtigde tot het account, dat slechts toegankelijk is middels een door de Klant te kiezen wachtwoord. Elke Klant is verantwoordelijk voor elke bestelling die wordt gedaan met zijn identificatiegegevens voor het 'My Q-Park' account.

10.7 De Klant die een online bestelling op de Website doet heeft een wettelijk vastgelegd herroepingsrecht. Herroepen kan tot 14 dagen na ingangsdatum van een abonnement. Voor overige parkeerproducten is het mogelijk binnen 14 dagen na ontvangst van de bevestiging per e-mail te herroepen, mits de uitvoering van de bestelde dienst nog geen aanvang heeft genomen. Voor abonnementen en meerdaagse reserveringen geldt dat binnen de herroepingstermijn slechts het niet voltooide deel kan worden geannuleerd. Eventuele binnen de herroepingstermijn reeds gemaakte parkeerkosten worden tegen de alsdan geldende tarieven in rekening gebracht. Herroepen kan o.a. middels verzending van het modelformulier herroeping via de omgeving 'Klantenservice' op de Website, waarop dient te worden vermeld: het reserveringsnummer, de naam en het adres van de Klant. Q-Park zal zo spoedig mogelijk de goede ontvangst van het ingevulde modelformulier herroeping bevestigen. Ingeval de herroepen bestelling een abonnement of Waardekaarten betreft dient de Klant de eventueel ontvangen Parkeerbewijzen (SmartCard, Waardekaarten) zo spoedig mogelijk voor eigen rekening retour te zenden naar Q-Park. Q-Park is gerechtigd eventuele terugbetaling op te schorten tot de goede ontvangst van het Parkeerbewijs.

11. Overige bepalingen

11.1 Opladen van een elektrisch Motorvoertuig kan bij in een Parkeerfaciliteit aanwezige laadpunten op basis van beschikbaarheid; reserveren van een laadpunt is niet mogelijk. De Klant dient zelf over een laadpas te beschikken. Het betalen van de laadkosten vindt plaats bij de aanbieder van de laadpas. De Parkeerder dient ervoor zorg te dragen dat het Motorvoertuig over voldoende energie of alternatieve brandstof beschikt om de Parkeerfaciliteit te kunnen verlaten.

11.2 Afspraken met personeelsleden van Q-Park binden deze laatste niet, tenzij deze door een bevoegde vertegenwoordiger van Q-Park schriftelijk zijn bevestigd. Als personeelsleden zijn in dit verband te beschouwen alle werknemers en medewerkers die geen vertegenwoordigingsbevoegdheid hebben.

11.3 Voor zover enig beding in de tussen Q-Park en de Klant gesloten overeenkomst, waaronder begrepen de Voorwaarden, nietig of vernietigbaar of niet van toepassing is, dient dit beding te worden geconverteerd in een zodanig beding dat zoveel mogelijk recht doet aan de strekking van het nietige, vernietigde of buiten toepassing gelaten beding.

11.4 Q-Park is gerechtigd de Voorwaarden te allen tijde te wijzigen. Het is de verantwoordelijkheid van de Klant om van de laatste versie van de Voorwaarden kennis te nemen. De Voorwaarden zijn in te zien en te downloaden via de Website, de Kamer van Koophandel of telefonisch op te vragen via de Klantenservice van Q-Park.

11.5 Op iedere overeenkomst waarbij de Voorwaarden van toepassing zijn, is Nederlands recht van toepassing.

11.6 Q-Park heeft een klachtenprocedure vastgesteld en zal ingediende klachten overeenkomstig deze procedure behandelen. Klachten over de uitvoering van een overeenkomst moeten binnen bekwame tijd nadat de Klant feiten of omstandigheden heeft vastgesteld waarover hij een klacht wenst in te dienen duidelijk omschreven worden ingediend bij de Klantenservice van Q-Park. Een klacht kan schriftelijk (brief, e-mail, contactformulier Website) of telefonisch worden ingediend. De Klant ontvangt na een bij Q-Park ingediende klacht binnen 14 dagen, te rekenen vanaf de dag van ontvangst van de klacht, een ontvangstbevestiging. Uitgangspunt is dat Q-Park binnen 4 weken na ontvangst inhoudelijk op de klacht reageert. Als de klacht een voorzienbare langere verwerkingstermijn vergt, bijvoorbeeld omdat deze nader onderzoek behoeft, ontvangt de Klant een (schriftelijke) indicatie van de verwachte reactietijd.

11.7 Indien een klacht niet binnen een redelijke termijn, dan wel niet binnen 3 maanden na het indienen daarvan in onderling overleg kan worden opgelost, is sprake van een geschil. Het staat de Klant vrij dit geschil ter beslechting voor te leggen aan de bevoegde rechter in de plaats waar de betreffende Parkeerfaciliteit is gelegen.

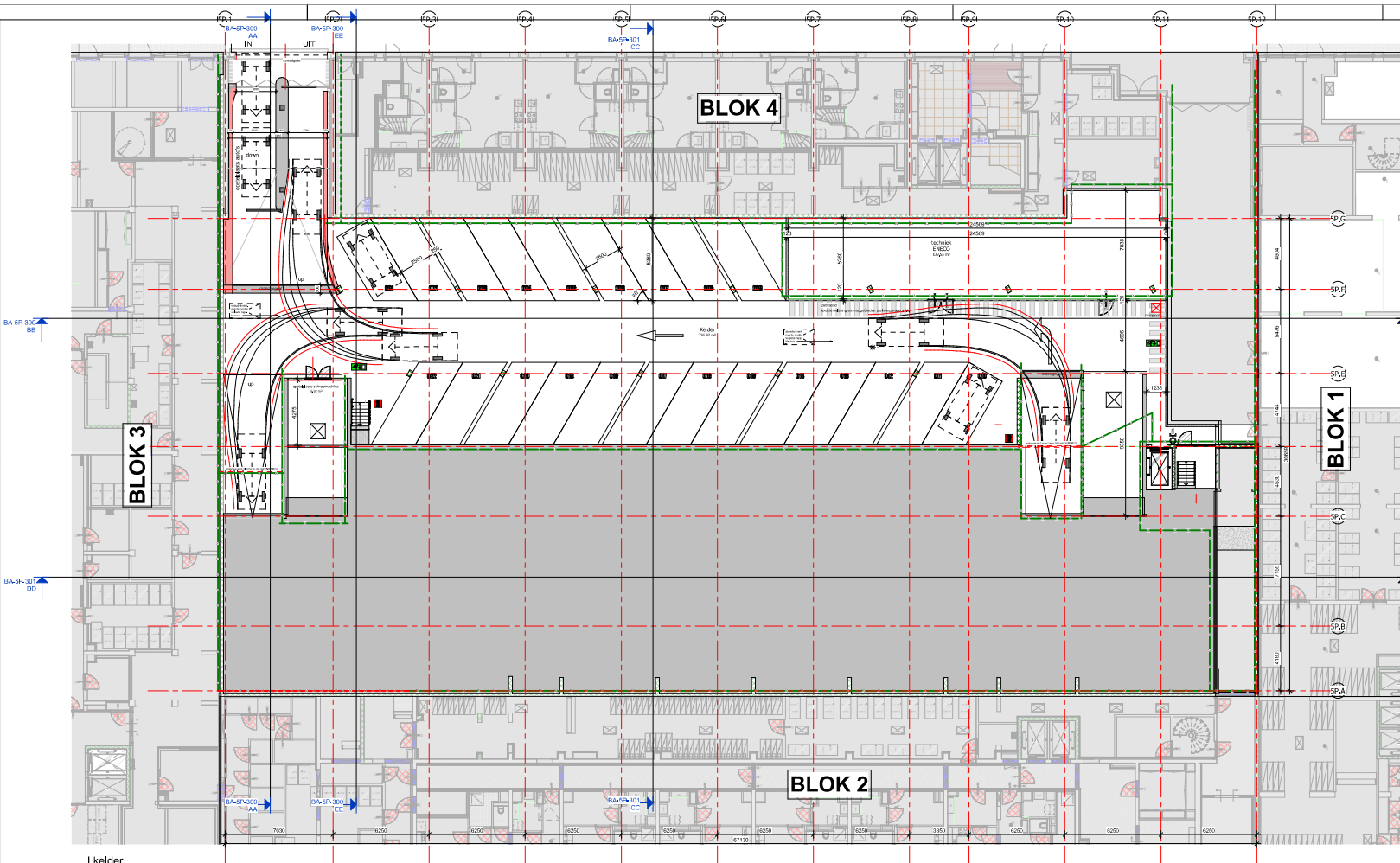
11.8 Alle schriftelijke mededelingen, sommaties daaronder begrepen, voortvloeiend uit of verband houdend met een overeenkomst en/of de Voorwaarden, dienen te worden gezonden naar:

Q-Park Beheer B.V.
Stationsplein 12-E
6221 BT Maastricht



Plattegrondtekeningen garage





Block City Park
Den Haag

REWOOL MATERIALEN / SYMBOLEN

- WBR: deuren (af/vastzet)
- schuifdeur, raamwerk en glazenwiel
- metal ste. 100 mm (af/vastzet)
- metal ste. 200 mm (af/vastzet)
- baksteen c = 100mm
- 100 mm geïsoleerd beton (af/v. - Bim. constructie)
- precast beton steen, afgew. constructies
- metselwerk
- opbouw, onbep. geventileerd (af/v. - volgens leverancier)
- onroep
- onroepglas
- metaal (Blok is op verzoek niet)

REWOOL BRANDWERENDE VOORZIENINGEN

- m: rookmelder, aansluiten op half dome
- 2: rookmelder 30m WBRBO
- 3: zelfsluitende deur, 30m WBRBO
- 4: deur (30m WBRBO) met vrijloopdeuranger
- 30 min brandwerend
- 60 min brandwerend
- brandwiel
- steeksluis (sluisdeur)
- deegreuksluis
- aluminium
- brandmeldingsopst. volgens NEN-EN 571, klasse S20
- rookonderdrukking
- Richte goedkeuring 20m brandwerend
- Richte goedkeuring 30m brandwerend
- Richte goedkeuring 60min conform NEN-EN 1363-1
- Tpv metkeuring of afbestede brandkeuringen op afbouwfase

ALGEMEEN

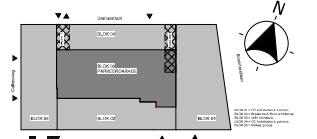
WVD: uitwerking interne gestructureerde brandbeveiliging, waarbij niet volgens rapportages vanrang, ontwerpspecificatie PEU/TZ dat 14-05-2021

Bouwsituatie buiten deuren, waar mogelijk, thermische wijd, EPIC, verduidel. Ruwvanden volgens rapportages vanrang ontwerpspecificatie WVD, dat 14-05-2021

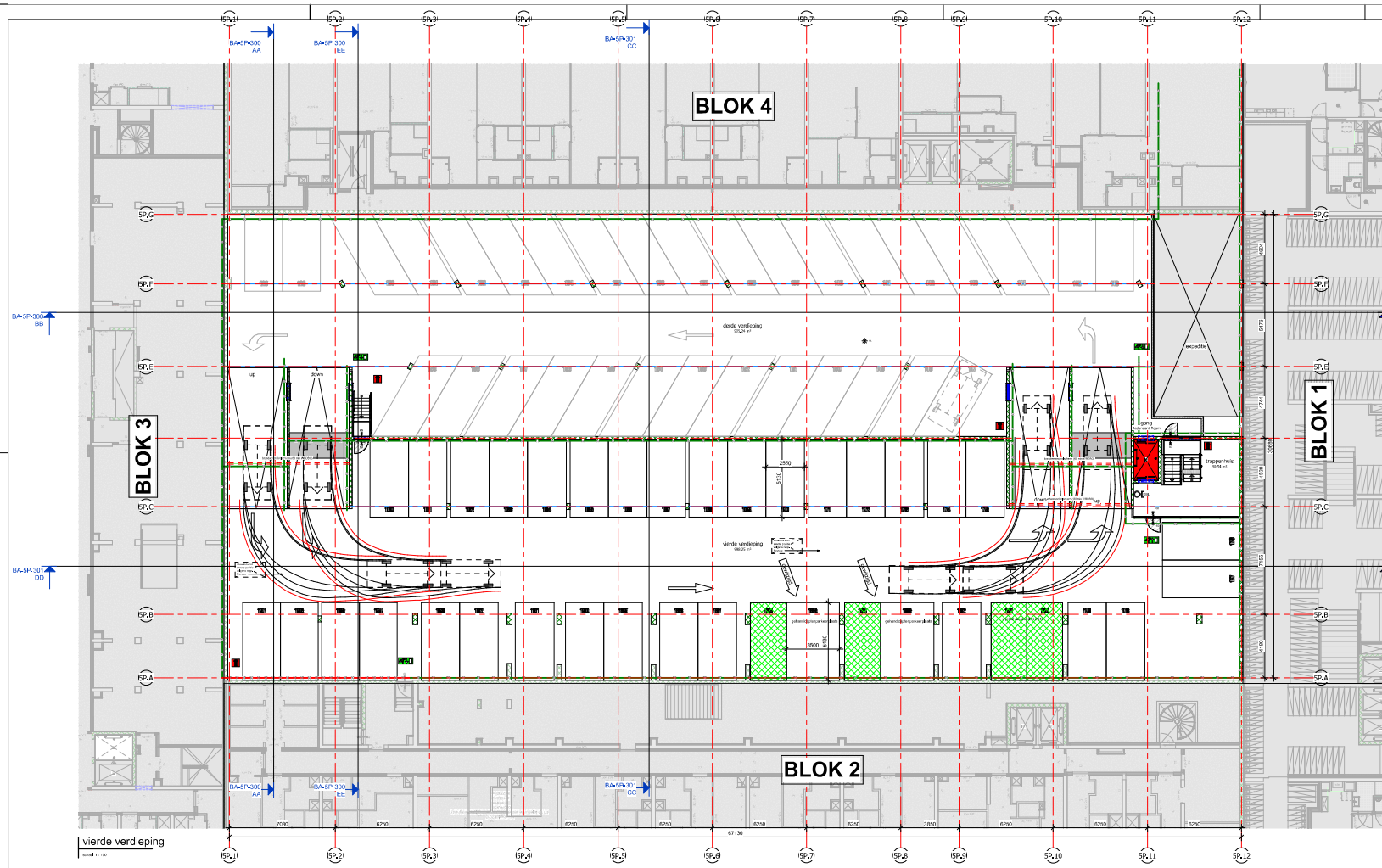
Uitwerking van brandbeveiliging volgens rapportages vanrang ontwerpspecificatie WVD, dat 14-05-2021

Voor details zie ontwerp: BlockBlokken

hogere maatregel op niveau: 19066 BA-SP-099



project	ontwerper	titel	
19066-099	VORM	Block City Park	
locatie	projectnummer	ontwerper	schied
Den Haag	19066-099	19066-099	19066-099
ontwerper	ontwerper	ontwerper	ontwerper
19066-099	19066-099	19066-099	19066-099
status	status	status	status
19066-099	19066-099	19066-099	19066-099
datum	datum	datum	datum
19066-099	19066-099	19066-099	19066-099



Block City Park
Den Haag



RENVOOI MATERIELEN / SYMBOLEN

- HBB (demonstratie) / standaard
- standaard / standaard
- metaal (staal) / 200 mm (demonstratie)
- metaal (staal) 200 mm (demonstratie)
- metaal (staal) 100 mm (demonstratie)
- metaal (staal) 100 mm (demonstratie)
- metaal (staal) 100 mm (demonstratie)
- metaal (staal) 100 mm (demonstratie)
- metaal (staal) 100 mm (demonstratie)
- metaal (staal) 100 mm (demonstratie)

RENVOOI BRANDWERENDE VOORZIENINGEN

- 30 minuten brandwerend
- 60 minuten brandwerend
- 90 minuten brandwerend
- 120 minuten brandwerend
- 150 minuten brandwerend
- 180 minuten brandwerend
- 210 minuten brandwerend
- 240 minuten brandwerend
- 270 minuten brandwerend
- 300 minuten brandwerend
- 330 minuten brandwerend
- 360 minuten brandwerend
- 390 minuten brandwerend
- 420 minuten brandwerend
- 450 minuten brandwerend
- 480 minuten brandwerend
- 510 minuten brandwerend
- 540 minuten brandwerend
- 570 minuten brandwerend
- 600 minuten brandwerend

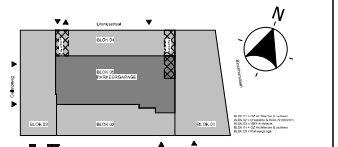
ALGEMEEN

Vrijd. uitbreiding interne gelokaliseerde brandveiligheid, waarbij de veiligheid van de eigendom is verzekerd. Het ontwerp is in overeenstemming met de eisen van de NEN-EN 13653-1:2015.

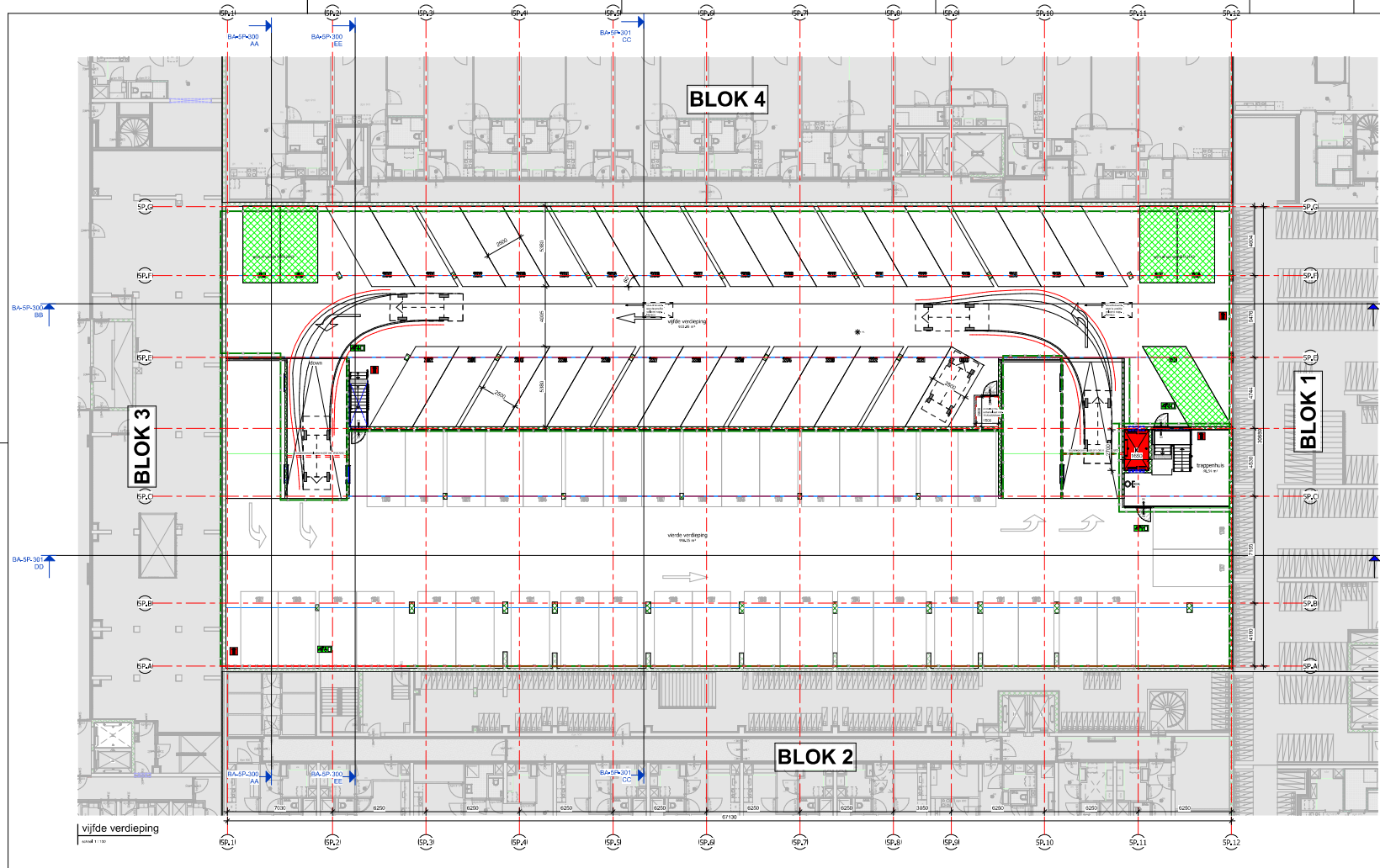
De brandveiligheid is verzekerd door de aanwezigheid van de volgende voorzieningen:

- Brandveiligheidsdeuren met een brandwerend vermogen van minimaal 30 minuten brandwerend.
- Brandveiligheidsdeuren met een brandwerend vermogen van minimaal 30 minuten brandwerend.
- Brandveiligheidsdeuren met een brandwerend vermogen van minimaal 30 minuten brandwerend.
- Brandveiligheidsdeuren met een brandwerend vermogen van minimaal 30 minuten brandwerend.
- Brandveiligheidsdeuren met een brandwerend vermogen van minimaal 30 minuten brandwerend.
- Brandveiligheidsdeuren met een brandwerend vermogen van minimaal 30 minuten brandwerend.
- Brandveiligheidsdeuren met een brandwerend vermogen van minimaal 30 minuten brandwerend.
- Brandveiligheidsdeuren met een brandwerend vermogen van minimaal 30 minuten brandwerend.
- Brandveiligheidsdeuren met een brandwerend vermogen van minimaal 30 minuten brandwerend.
- Brandveiligheidsdeuren met een brandwerend vermogen van minimaal 30 minuten brandwerend.

Voor details zie ontwerp: BrandBlokken



hfb
 project: 19066
 naam: BA-SP-104
 datum: 14-01-2023
 versie: 01
 ontwerp: []
 tekening: []
 presentatie: []
 19066
 BA-SP-104



**Block City Park
Den Haag**

RENOVOOI MATERIELEN / SYMBOLEN

- ISO deuren (af/vanaf)
- schuifdeuren, raamwerk met glazenwands
- metaal steun voor muren (af/vanaf)
- metaal steun 200 mm (af/vanaf)
- kolonade steun c = 100mm
- met plastic geïsoleerde beten (af/v., Beton constructies)
- precast beton steun, af/van., constructies
- metaalwerk
- opbouw, oriëntatie gebouwen (af/v., volgens tekening)
- ontwerp
- aanbouw
- bestaand (Blok is op verandering)

RENOVOOI BRANDWERENDE VOORZIENINGEN

- mm: muren, aangegeven op het ontwerp
- 2: scheidingswanden 300mm WBWB
- 3: afdelende deuren, 300mm WBWB
- 4: deur (300mm WBWB) met vrijloopdeurlijst
- 5: 30 minuren brandwerend
- 6: 60 minuren brandwerend
- 7: brandweer lift
- 8: modulaire brandweer lift
- 9: aluminium (aluminium)
- 10: dichte afsluiting
- 11: brandblussende afsluiting volgens NEN-EN 171, klasse 200
- 12: rookafsluiting
- 13: brandblussende afsluiting
- 14: brandblussende afsluiting
- 15: brandblussende afsluiting
- 16: brandblussende afsluiting
- 17: brandblussende afsluiting
- 18: brandblussende afsluiting
- 19: brandblussende afsluiting
- 20: brandblussende afsluiting
- 21: brandblussende afsluiting
- 22: brandblussende afsluiting
- 23: brandblussende afsluiting
- 24: brandblussende afsluiting
- 25: brandblussende afsluiting
- 26: brandblussende afsluiting
- 27: brandblussende afsluiting
- 28: brandblussende afsluiting
- 29: brandblussende afsluiting
- 30: brandblussende afsluiting
- 31: brandblussende afsluiting
- 32: brandblussende afsluiting
- 33: brandblussende afsluiting
- 34: brandblussende afsluiting
- 35: brandblussende afsluiting
- 36: brandblussende afsluiting
- 37: brandblussende afsluiting
- 38: brandblussende afsluiting
- 39: brandblussende afsluiting
- 40: brandblussende afsluiting
- 41: brandblussende afsluiting
- 42: brandblussende afsluiting
- 43: brandblussende afsluiting
- 44: brandblussende afsluiting
- 45: brandblussende afsluiting
- 46: brandblussende afsluiting
- 47: brandblussende afsluiting
- 48: brandblussende afsluiting
- 49: brandblussende afsluiting
- 50: brandblussende afsluiting
- 51: brandblussende afsluiting
- 52: brandblussende afsluiting
- 53: brandblussende afsluiting
- 54: brandblussende afsluiting
- 55: brandblussende afsluiting
- 56: brandblussende afsluiting
- 57: brandblussende afsluiting
- 58: brandblussende afsluiting
- 59: brandblussende afsluiting
- 60: brandblussende afsluiting
- 61: brandblussende afsluiting
- 62: brandblussende afsluiting
- 63: brandblussende afsluiting
- 64: brandblussende afsluiting
- 65: brandblussende afsluiting
- 66: brandblussende afsluiting
- 67: brandblussende afsluiting
- 68: brandblussende afsluiting
- 69: brandblussende afsluiting
- 70: brandblussende afsluiting
- 71: brandblussende afsluiting
- 72: brandblussende afsluiting
- 73: brandblussende afsluiting
- 74: brandblussende afsluiting
- 75: brandblussende afsluiting
- 76: brandblussende afsluiting
- 77: brandblussende afsluiting
- 78: brandblussende afsluiting
- 79: brandblussende afsluiting
- 80: brandblussende afsluiting
- 81: brandblussende afsluiting
- 82: brandblussende afsluiting
- 83: brandblussende afsluiting
- 84: brandblussende afsluiting
- 85: brandblussende afsluiting
- 86: brandblussende afsluiting
- 87: brandblussende afsluiting
- 88: brandblussende afsluiting
- 89: brandblussende afsluiting
- 90: brandblussende afsluiting
- 91: brandblussende afsluiting
- 92: brandblussende afsluiting
- 93: brandblussende afsluiting
- 94: brandblussende afsluiting
- 95: brandblussende afsluiting
- 96: brandblussende afsluiting
- 97: brandblussende afsluiting
- 98: brandblussende afsluiting
- 99: brandblussende afsluiting
- 100: brandblussende afsluiting

ALGEMEEN

VNB: afsluiting interne gebouwen, brandblussende, waardevol volgens rapportage vanrang, ontwerpnummer FCUTZ dat. 14-05-2021

Beschikbaarheid brandblussende, waardevol, thermische wijk, EPD, verduidelijk, voorrang volgens rapportage vanrang ontwerpnummer VNB, dat. 14-05-2021

Uitvoering brandblussende volgens rapportage vanrang ontwerpnummer VNB, dat. 14-05-2021

Voor detail zie ontwerp: BlockBlokken

hoogteaanwijzing op ontwerp: 1000, 1000, 1000, 1000



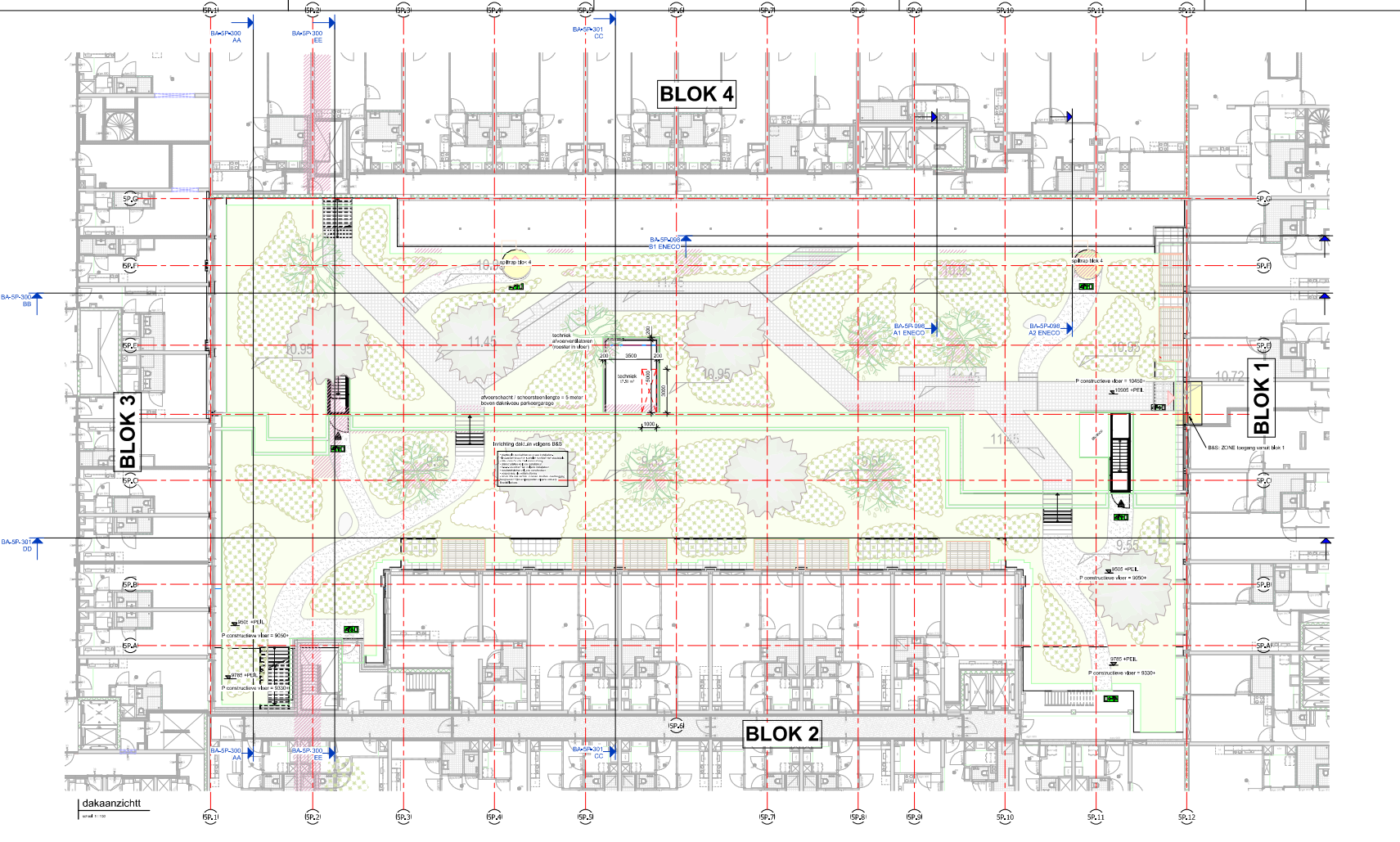
ifb

projectnummer: 19066
 ontwerpnummer: BA-SP-105
 status: in uitvoering
 datum: 14-05-2021

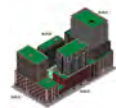
locatie: Den Haag
 opdrachtgever: BlockCityPark
 architect: [naam]
 constructeur: [naam]
 installateur: [naam]

19066
 BA-SP-105

vijfde verdieping



Block City Park Den Haag



REWOOI MATERIALEN / SYMBOLEN

- WSD deuren (afh. voorzet)
- schuifdeur, metaal met 1/2 glasruiswiel
- metaal ste. 200 mm (afh. voorzet)
- metaal ste. 200 mm (overstapbeelde wand)
- kozijnconstructie c = 100mm
- naaivoering glaspartijbalk (afh. - Binn. constructie)
- prestatie isolatie, afgm. constructie
- metaalwerk
- opbouw, onbeteeld glas (afh. volgens leverancier)

REWOOI BRANDWERENDE VOORZIENINGEN

- m. rookmelder aansluiten op het ENECO
- 2. kunststof 30mm WBIERO
- 3. zelfdovende deur, 30mm WBIERO
- 4. deur (30mm WBIERO) met veiligheidsuitranger
- 5. 30 mm rookbrandwerend
- 6. 60 mm rookbrandwerend

ALGEMEEN

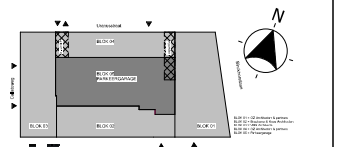
WSD: uitwijking intern gelokaliseerd brandgevaar, waarbij niet volgens rapportage vanrang aanrijvering PEUTZ d.d. 14-05-2021

Bouwkosten: betonnen stichting, gew. verbet. thermische w.o.d. EPC, verbet. Rookvrijde vloeren rapportage vanrang aanrijvering PEUTZ d.d. 14-05-2021

Uitvoering: houten constructie vloeren rapportage vanrang aanrijvering PEUTZ d.d. 14-05-2021

Voor opzet bij ontwerp: BouwBlokken

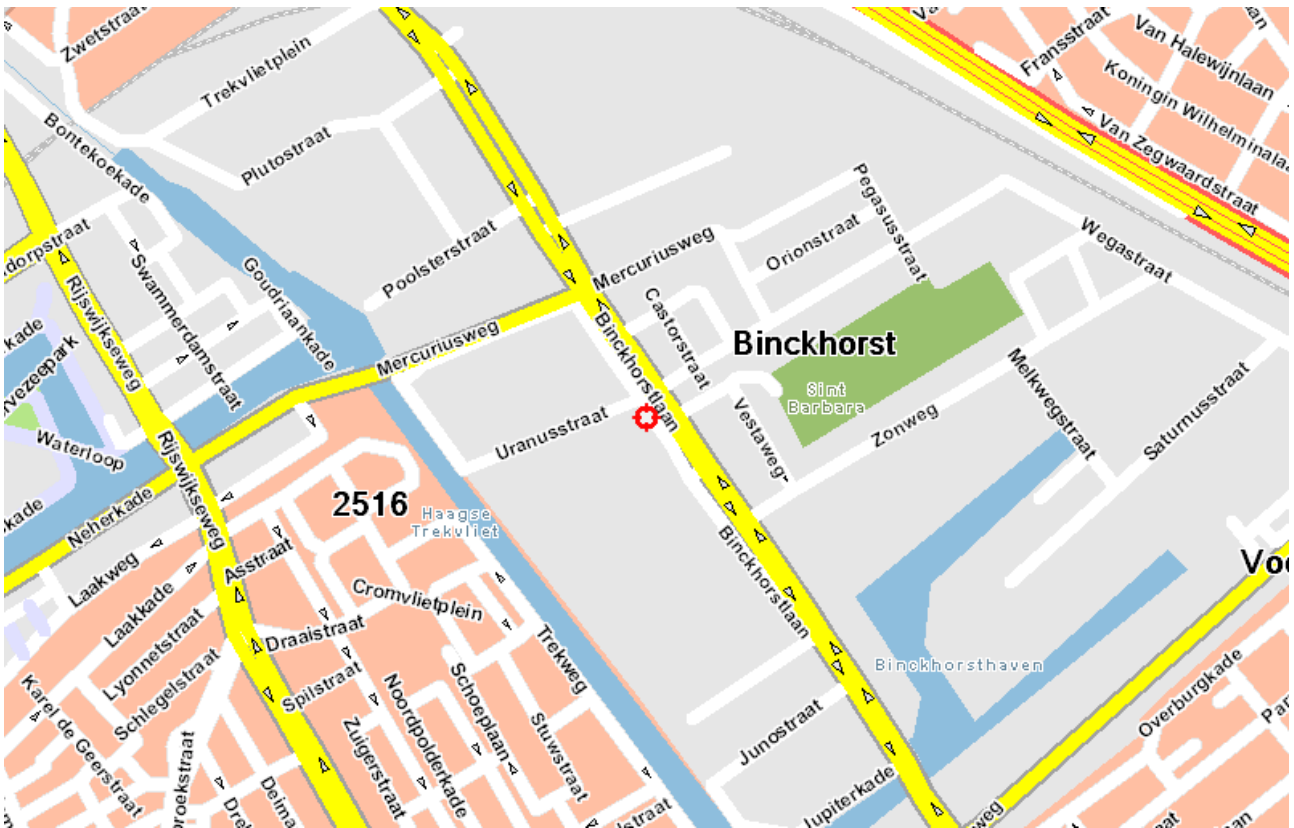
hoogteaanwijzing op parkeer:
BBS: 0.00, 0.00, 0.00



projectnaam	den haag	opdrachtgever	Van
projectnummer	19066	VOOR	den haag
locatie	den haag	projectmanager	den haag
klant	den haag	ontwerper	den haag
ontwerper	den haag	architect	den haag
ontwerpnummer	19066	bestuurder	den haag
ontwerper	den haag	bestuurder	den haag
ontwerpnummer	19066	bestuurder	den haag
ontwerper	den haag	bestuurder	den haag

19066
BA-SP-107

Stadsplattegrond



Foto's









Cushman & Wakefield Algemene Voorwaarden



1. Opdracht Opdrachtgever

- 1.1 Opdrachtgever benoemt Cushman & Wakefield om diensten te verlenen onder deze Algemene Voorwaarden en onder de voorwaarden die zijn opgenomen in de Opdrachtbevestiging. Elke Opdrachtbevestiging vormt een individuele overeenkomst die de laatste versie van deze Algemene Voorwaarden bevat die aan de Opdrachtgever zijn verstrekt (samen vormen deze documenten de "**Opdracht**").
- 1.2 De volledige reikwijdte van de te verlenen diensten in het kader van de Opdracht ("**Diensten**") is opgenomen in de Opdrachtbevestiging. Cushman & Wakefield is op geen enkele wijze gebonden een andere rol of functie uit te oefenen dan die in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd.
- 1.3 Opdrachtgever zal alle noodzakelijke medewerking verlenen om elke entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep in staat te stellen te voldoen aan de verplichtingen die voortvloeien uit de Toepasselijke Wet- en Regelgeving, met name die betrekking hebben op 'ken je opdrachtgever', het witwassen van geld en het voorkomen van andere financiële misdrijven, en gegevensbescherming. Zowel Opdrachtgever als Cushman & Wakefield komen overeen te voldoen aan alle Toepasselijke Wet- en Regelgeving bij het nakomen van de verplichtingen met betrekking tot de Opdracht.
- 1.4 Cushman & Wakefield kan in sommige gevallen input van derden nodig hebben om alle of een deel van de Diensten uit te voeren. Waar Cushman & Wakefield voornemens is om tot uitbesteding aan derden over te gaan, zal Cushman & Wakefield hiervoor voorafgaand toestemming van Opdrachtgever vragen, welke toestemming niet op onredelijke gronden kan worden onthouden, vertraagd of aan voorwaarden worden verbonden. Opdrachtgever stemt hierbij in met de inzet van andere entiteiten behorend tot de Cushman & Wakefield Groep of Cushman & Wakefield Gelieerde vennootschappen om de overeengekomen Diensten geheel of gedeeltelijk te leveren en hiervoor hoeft geen nadere kennisgeving plaats te vinden met betrekking tot dergelijke inzet. Cushman & Wakefield is niet verantwoordelijk voor het toezicht op of het monitoren van de prestaties van derden, noch is zij aansprakelijk voor hun handelen of nalaten. Wanneer Cushman & Wakefield echter overgaat tot uitbesteding als bedoeld in de tweede zin van dit artikellid, is zij verantwoordelijk voor het handelen of nalaten van de onderaannemer bij de uitvoering van de Diensten, behalve wanneer zij een dergelijke partij heeft aangesteld op verzoek van Opdrachtgever.

2. Definities en interpretatie

- 2.1 In een Opdracht en deze Algemene Voorwaarden hebben de volgende begrippen de navolgende betekenissen:

"Toepasselijke Wet- en Regelgeving": alle toepasselijke wetten, voorschriften, wettelijke voorschriften en gedragscodes van alle relevante jurisdicties, zoals van tijd tot tijd gewijzigd;

"Cushman & Wakefield": de entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep die partij is bij de Opdrachtbevestiging;

"Cushman & Wakefield Gelieerde vennootschap": een derde die door een entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep is gemachtigd om te handelen met gebruikmaking van het merk Cushman & Wakefield;

"Cushman & Wakefield Groep": DTZ Worldwide Limited (een vennootschap opgericht naar het recht van Engeland en Wales en geregistreerd onder nummer 9073572) en haar dochterondernemingen (in de zin van artikel 2:24a BW);

"Cushman & Wakefield Materialen": alle materialen die eigendom zijn van Cushman & Wakefield en haar licentiegevers, en alle Intellectuele Eigendomsrechten die eigendom zijn van Cushman & Wakefield en haar licentiegevers, zowel vóór als na de datum van de Opdracht, maar met uitzondering van de vervaardigde Dienstmaterialen;

"Claimende Partij": heeft de betekenis als bedoeld in Artikel 17.1;

"Opdrachtgever": de geadresseerde(n) van de Opdrachtbevestiging, en met uitsluiting van een derde die betaalt of verantwoordelijk is voor het betalen van (een deel van) de kosten;

"Opdrachtgever Materialen": alle materialen, inclusief alle Intellectuele Eigendomsrechten, die eigendom zijn van de Opdrachtgever en haar licentiegevers, maar exclusief de vervaardigde Dienstmaterialen;

"DAC 6": de Richtlijn 2011/16/EU (die van tijd tot tijd wijzigt);

"DAC 6 regelgeving": alle voorschriften, wetgeving en vergelijkbare bepalingen geldend in Nederland waarmee uitvoering wordt gegeven aan DAC 6;

"Persoonsgegevens": heeft de betekenis als bedoeld in Artikel 7.2;

"Gegevensbeschermingswet- en regelgeving": de op partijen toepasselijke en voor hen geldende:

- (a) AVG (Algemene verordening Gegevensbescherming) en/of de hiermee corresponderende nationale wet- en regelgeving, waaronder de Nederlandse AVG implementatiewet;
- (b) implementatie van de Richtlijn 2002/58/EU en relevante wijzigingen hierop zoals opgenomen in de Nederlandse Telecommunicatiewet;

en alle toepasselijke wet- en regelgeving die de onder (a) of (b) vermelde Gegevensbeschermingswet- en regelgeving vervangt, wijzigt, uitbreidt of consolideert;

"Document(en)": heeft de betekenis als bedoeld in Artikel 8.1;

"Opdrachtbevestiging": de brief die door Cushman & Wakefield aan de Opdrachtgever is verstrekt en aangeduid als de Opdrachtbevestiging, waarin bepaalde Diensten worden vermeld die door Cushman & Wakefield worden geleverd, samen met andere voorwaarden die deel uitmaken van de Opdracht. Alle bijlagen vormen deel uit van de Opdracht;

"Honoraria": de bedragen die als betaalbaar zijn vermeld in de Opdrachtbevestiging, of anderszins zijn berekend volgens de Opdrachtbevestiging;

"Intellectuele Eigendomsrechten": octrooien, handelsmerken, ontwerprechten, aanvragen van een van de voorgaande, auteursrechten, databankrechten, handels- of bedrijfsnamen, domeinnamen, websiteadressen, al dan niet registreerbaar of anderszins (met inbegrip van aanvragen voor en het recht om een aanvraag in te dienen voor de registratie van dergelijke rechten), knowhow, methodologieën en soortgelijke rechten in enig land, hetzij nu bestaand of in de toekomst gecreëerd, in ieder geval gedurende hun gehele looptijd, samen met eventuele vernieuwingen of verlengingen;

"Tussenpersoon": heeft de betekenis als bedoeld onder DAC 6;

"Relief Event" betekent: (i) elke vertraging of elk verzuim van Opdrachtgever of een persoon die namens haar optreedt in of van het voldoen van een verplichting van Opdrachtgever uit hoofde van een Opdracht; (ii) een foutieve aanname die is opgenomen in de Opdrachtbevestiging; en (iii) elke andere gebeurtenis die in de Opdrachtbevestiging is gespecificeerd;

"Meldingsplichtige grensoverschrijdende constructie": heeft de betekenis als bedoeld onder DAC 6;

"RICS": de Royal Institution of Chartered Surveyors;

"Meldingsplichtige Informatie": heeft de betekenis als bedoeld onder DAC 6;

"Diensten": de diensten die door Cushman & Wakefield aan Opdrachtgever worden geleverd in het kader van de Opdracht, zoals gespecificeerd in de Opdrachtbevestiging;

"Dienstmaterialen": alle werken en alle Intellectuele

Eigendomsrechten op werken die worden gecreëerd, verstrekt of die uitsluitend ontstaan in de loop van de levering van Diensten aan Opdrachtgever;

"Algemene Voorwaarden": deze algemene voorwaarden; en **"Belasting Toegevoegde Waarde"** (BTW): BTW zoals bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 en ondergeschikte wetgeving die in het kader daarvan is gemaakt, of een soortgelijke verkoop- of omzetbelasting in elke jurisdictie.

- 2.2 Tenzij anders uit de context blijkt of de tegengestelde bedoeling duidelijk wordt, omvat elke verwijzing naar een wet die wet zoals gewijzigd of vervangen, samen met enige materiële wetgeving die in het kader daarvan is gemaakt uit hoofde van die of een andere toepasselijke wetgeving.
- 2.3 Anders dan voor kennisgevingen die gedaan moeten worden, omvatten verwijzingen naar "op schrift" of "schriftelijk" e-mail. De woorden "inclusief" en "in het bijzonder" en soortgelijke woorden of uitdrukkingen zijn slechts ter illustratie en benadrukken slechts en beperken niet de algemeenheid of omvang van andere woorden of uitdrukkingen. De woorden "dochteronderneming" en "houdstermaatschappij" hebben de betekenissen als bedoeld in artikel 2:24a en 2:24b BW. De kopjes in deze Algemene Voorwaarden dienen slechts het leesgemak en hebben geen invloed op hun interpretatie.

3. Honoraria, kosten en betalingen

Honoraria

- 3.1 Ter vergoeding van de Diensten betaalt de Opdrachtgever de Honoraria. De Honoraria, of de berekeningsmethode ervan, zijn conform hetgeen is opgenomen in de Opdrachtbevestiging.
- 3.2 De verstrekte tarieven zijn exclusief BTW die, indien van toepassing, aan Opdrachtgever in rekening wordt gebracht tegen het geldende tarief. Opdrachtgever gaat ermee akkoord Cushman & Wakefield alle BTW te betalen in verband met de levering van de Diensten, mits Cushman & Wakefield een geldige factuur heeft toegezonden zoals vereist onder de Toepasselijke Wet- en Regelgeving.
- 3.3 Wanneer een andere entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep of een Cushman & Wakefield Gelieerde vennootschap een deel of alle Diensten verstrekt conform het bepaalde in artikel 1.4, stemt Opdrachtgever ermee in dat deze entiteit of vennootschap facturen stuurt aan Opdrachtgever ter betaling door laatstgenoemde in overeenstemming met de voorwaarden van deze Opdracht.

Kosten

- 3.4 Alle uitgaven en betalingen die door of namens Cushman & Wakefield naar behoren worden gedaan bij de verlening van de Diensten ("**Kosten**") worden tot een bedrag van maximaal vijfhonderd euro (€ 500) per kwartaal vergoed door Opdrachtgever. Alvorens enige Kosten te maken waardoor dit limiet wordt overschreden, zal Cushman & Wakefield de toestemming van Opdrachtgever vragen in welk geval deze hogere Kosten ook verschuldigd zijn. Kosten kunnen op hetzelfde moment worden gefactureerd als de Honoraria, of per kwartaal achteraf, naar goedgevonden van Cushman & Wakefield.
- 3.5 Opdrachtgever vergoedt alle marketingkosten die, indien van toepassing, als volgt worden behandeld:
- (a) Cushman & Wakefield zal Opdrachtgever informeren over voorgestelde namens haar te maken marketingkosten. Cushman & Wakefield zal in de Opdrachtbevestiging voor elke initiële marketingcampagne voorzien in kostenramingen en verdere voorstellen indien extra marketing nodig is.;
- (b) Kostenramingen zijn realistische inschattingen of gebaseerd op bestaande offertes van leveranciers. De definitieve kosten kunnen afwijken van de Kostenramingen. Alle aangeboden advertentie- en

drukkosten zijn afkomstig van door uitgevers aangeleverde tarieven op de datum van de marketingvoorstellen. Opdrachtgever betaalt een extra bedrag dat door de leveranciers in rekening wordt gebracht voor de correctie van fouten in artwork of ander advertentiemateriaal die niet door de leveranciers zijn veroorzaakt. De voorwaarden van de afzonderlijke drukker of leverancier zijn van toepassing op al het werk van Opdrachtgever dat bij haar wordt geplaatst. Alle kosten zijn bruto en Cushman & Wakefield behoudt eventuele gebruikelijke handelskortingen die worden aangeboden door uitgevers en/of mediabedrijven;

- (c) Opdrachtgever zal alle leveranciers rechtstreeks opdracht geven. In het geval dat Cushman & Wakefield ermee akkoord gaat om een leverancier opdracht te geven, kan Cushman & Wakefield een voorschot eisen voor de verwachte kosten die namens Opdrachtgever worden gemaakt. Wanneer het op rekening betaalde bedrag hoger is dan de werkelijke gemaakte kosten, wordt dit overschot zonder rente terugbetaald aan Opdrachtgever zodra alle facturen en rekeningen zijn verwerkt en vereffend. Indien de marketingkosten het betaalde bedrag overschrijden, betaalt Opdrachtgever het verschil op verzoek onverwijld aan Cushman & Wakefield;
- (d) Opdrachtgever vergoedt alle in uitdrukkelijke opdracht gemaakte marketingkosten indien en wanneer de kosten gemaakt zijn, ongeacht de afhandeling van de transactie waarop de Diensten betrekking hebben.

Betaling

- 3.6 Facturen van Cushman & Wakefield dienen binnen veertien (14) dagen na factuurdatum te worden betaald. Onverminderd de overige rechten van Cushman & Wakefield onder de Opdracht, deze Algemene Voorwaarden en/of het toepasselijke recht, kan Cushman & Wakefield 8% wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW in rekening brengen ten aanzien van verschuldigde bedragen die niet binnen de voornoemde termijn zijn voldaan. De rente loopt vanaf de vervaldatum totdat het volledige bedrag is voldaan en zal worden berekend op basis van het daadwerkelijke aantal dagen dat te laat is betaald, daarbij uitgaand van een '30 dagen maand' en een '360 dagen jaar'.
- 3.7 Opdrachtgever betaalt alle bedragen door middel van elektronische overschrijving naar de bankrekening van Cushman & Wakefield als vermeld op de factuur. Cushman & Wakefield kan contante betalingen niet accepteren.
- 3.8 Opdrachtgever betaalt alle bedragen die aan Cushman & Wakefield verschuldigd zijn met betrekking tot de Opdracht zonder verrekening en zonder korting.
- 3.9 Indien Opdrachtgever krachtens Toepasselijke Wet- en Regelgeving verplicht is een bedrag in te houden van enige betaling, dan zal deze betaling worden verhoogd teneinde ervoor te zorgen dat Cushman & Wakefield hetzelfde bedrag ontvangt als zij zou hebben ontvangen wanneer geen inhouding nodig was geweest.
- 3.10 Cushman & Wakefield kan verlangen dat betalingen worden verricht voordat een aanvang wordt gemaakt met de Diensten of een gedeelte ervan of de voltooiing ervan. Bij het opgeven van op-rekening betalingen kan Cushman & Wakefield rekening houden met de aard en de context van de te verrichten Diensten en de waarschijnlijke timing en bedragen van de te maken Kosten.
- 3.11 Cushman & Wakefield kan door middel van een schriftelijke kennisgeving aan Opdrachtgever de levering van Diensten opschorten indien een bedrag niet binnen de in Artikel 3.6 vermelde termijn aan Cushman & Wakefield is betaald, totdat alle uitstaande bedragen volledig zijn betaald.
- 3.12 Na afronding van een Opdracht is Cushman & Wakefield gerechtigd materialen van Opdrachtgever die nog in bezit zijnte

- houden zolang door Opdrachtgever verschuldigde bedragen nog niet zijn voldaan.
- 3.13 Cushman & Wakefield kan de kredietwaardigheid van Opdrachtgever bij kredietregistratiebureaus opvragen teneinde de identiteit van Opdrachtgever te verifiëren en te beoordelen of Opdrachtgever de betalingsverplichtingen in verband met de Opdracht kan nakomen.
- Geld van opdrachtgevers
- 3.14 Cushman & Wakefield behandelt geld van opdrachtgevers conform RICS-regels en -reglementen.
- 4. Verplichtingen Opdrachtgever**
- 4.1 Opdrachtgever zal zo snel mogelijk na een verzoek daartoe van Cushman & Wakefield alle informatie, bijstand, goedkeuringen en toestemmingen geven die Cushman & Wakefield redelijkerwijs heeft gevraagd met betrekking tot de uitvoering van de verplichtingen in verband met de Opdracht. Opdrachtgever zorgt ervoor dat alle door of namens Opdrachtgever verstrekte gegevens volledig en juist zijn en zal Cushman & Wakefield zo spoedig mogelijk in kennis stellen als Opdrachtgever ermee bekend raakt dat informatie onvolledig, onjuist of misleidend is.
- 4.2 In aanvulling op informatieverzoeken conform het bepaalde in artikel 4.1, bevestigt Opdrachtgever en is Opdrachtgever ermee akkoord dat hij zogenoemde DAC 6 routing informatie verstrekt aan Cushman & Wakefield alsmede meldingsplichtige Informatie wanneer een Opdracht betrekking heeft op een Meldingsplichtige Grensoverschrijdende Constructie.
- 4.3 Opdrachtgever bevestigt en is ermee akkoord dat Cushman & Wakefield: (i) mag vertrouwen op de volledigheid, juistheid, toereikendheid en consistentie van de door of namens Opdrachtgever verstrekte informatie; en (ii) niet aansprakelijk is voor eventuele onjuistheden die zijn opgenomen in de door of namens Opdrachtgever verstrekte informatie, tenzij anders vermeld.
- 4.4 Alle beoordelingen die door Cushman & Wakefield worden gedaan zijn gebaseerd op het niveau en de kwaliteit van de informatie verstrekt door Opdrachtgever. Opdrachtgever mag er niet van uit gaan dat Cushman & Wakefield een inspectie heeft uitgevoerd. Opdrachtgever dient hiermee rekening te houden met betrekking tot alle cijfers, berekeningen en adviezen.
- 4.5 Opdrachtgever zal de juistheid en volledigheid van de door Cushman & Wakefield opgestelde gegevens van objecten vaststellen en bevestigen dat deze niet misleidend zijn. Opdrachtgever verbindt zich ertoe Cushman & Wakefield onverwijld in kennis te stellen als gegevens onjuist of onvolledig zijn of worden.
- 5. Metingen**
- 5.1 Daar waar Cushman & Wakefield verzocht wordt om een object te meten, doet zij dit volgens de toepasselijke meetmethoden die relevant zijn voor het object. Indien de Opdrachtgever van Cushman & Wakefield verlangt een bepaalde wijze van meten toe te passen, dient zij dit schriftelijk te specificeren voordat het werk begint. Opdrachtgever erkent dat vloeroppervlakten die genoemd worden in ieder rapport gemiddelden zijn en, indien door Cushman & Wakefield gemeten, een foutmarge van 2% mogen hebben. Deze foutmarge kan overschreden worden in situaties dat het vloeroppervlak bijzondere en/of ongebruikelijke vormen heeft danwel wanneer het vloeroppervlak afgesloten of geblokkeerd is.
- 5.2 Cushman & Wakefield kan geen oppervlaktes meten waartoe zij geen toegang heeft. In deze gevallen zal het vloeroppervlak worden geraamd op basis van beschikbare tekeningen of door extrapolatie. Waar stukken land of terrein worden gemeten, zullen alle oppervlakten bij benadering zijn en worden gemeten op basis van de kaarten die zijn verstrekt of kaarten van het kadaster, in plaats van opname ter plaatse.
- 6. Vertrouwelijkheid**
- 6.1 Opdrachtgever stemt ermee in dat Cushman & Wakefield bekend maakt dat zij de Diensten levert of heeft geleverd aan Opdrachtgever en dat zij de naam van Opdrachtgever gebruikt in de publiciteit. Cushman & Wakefield publiceert echter geen gegevens over (potentiële) transacties (met uitzondering van die transacties die openbaar zijn) zonder voorafgaande toestemming van Opdrachtgever die niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd, vertraagd of aan voorwaarden zal worden verbonden.
- 6.2 Opdrachtgever zal zowel voor als na beëindiging van de Opdracht de vertrouwelijkheid bewaren van: (i) alle door Cushman & Wakefield ontvangen informatie met betrekking tot de methodologieën en/of technologieën die door Cushman & Wakefield zijn gebruikt bij de levering van de Diensten; (ii) de voorwaarden waaronder Cushman & Wakefield de Diensten levert; (iii) alle andere informatie met betrekking tot de zakelijke activiteiten van Cushman & Wakefield die niet publiekelijk beschikbaar zijn; en (iv) alle Documenten (of delen daarvan), behalve voor zover dit is toegestaan conform het bepaalde in artikel 8.2 en artikel 8.3.
- 6.3 Cushman & Wakefield zal gedurende de periode die begint op de datum van de Opdracht en eindigt twee (2) jaar na de beëindiging van de Opdracht - of indien dit eerder is, de voltooiing van de Diensten - alle informatie met betrekking tot de zakelijke activiteiten van Opdrachtgever die in bezit is of komt omdat Cushman & Wakefield de Diensten levert, en die niet openbaar is, vertrouwelijk houden en niet bekendmaken aan derden.
- 6.4 Een partij overtreedt dit artikel 6 niet indien informatie wordt verstrekt die redelijkerwijs nodig is:
- (a) waar dit vereist is op grond van de Toepasselijke Wet- en Regelgeving of op bevel van de rechter, of een regelgevende of overheidsinstantie waaraan deze partij onderworpen is, of zich onderwerpt, ongeacht waar, (ongeacht of de eis met betrekking tot informatie rechtskracht heeft); of
- (b) aan de adviseurs, verzekeraars, accountants en bankiers van deze partij.
- 6.5 Cushman & Wakefield overtreedt dit artikel 6 niet indien informatie wordt verstrekt aan (i) entiteiten behorend tot de Cushman & Wakefield Groep of Cushman & Wakefield Gelieerde vennootschappen in het kader van de Opdracht of (ii) consultants, onderaannemers of opdrachtnemers, voor zover noodzakelijk om de Diensten te kunnen verlenen.
- 7. Gegevensbescherming en gegevensverwerking**
- Verantwoordelijke
- 7.1 Behoudens het bepaalde in dit artikel 7, handelt iedere partij als zelfstandig verantwoordelijke met betrekking tot de persoonsgegevens die hij verwerkt in het kader van de uitvoering van de Opdracht. Iedere partij dient te voldoen aan zijn respectievelijke verplichtingen onder de gegevensbeschermingswetgeving gedurende de Opdracht. Geen van partijen is verantwoordelijk voor de gevolgen die het resultaat zijn van een fout van de andere partij om te voldoen aan de gegevensbeschermingswetgeving met betrekking tot persoonsgegevens die hij heeft verstrekt aan die andere partij.
- Verwerker
- 7.2 Voor zover Cushman & Wakefield persoonsgegevens van Opdrachtgever ontvangt in het kader waarvan Opdrachtgever verantwoordelijke is met betrekking tot de te verrichten Diensten (de "**Persoonsgegevens**"), wijst Opdrachtgever Cushman & Wakefield aan als verwerker met betrekking tot deze Persoonsgegevens en zijn de artikelen 7.3 tot en met 7.5 van toepassing. Afhankelijk van de Diensten, omvat de verwerking van Persoonsgegevens het gebruik en het opslaan van de Persoonsgegevens; de Persoonsgegevens kunnen namen en contactgegevens bevatten; en de betrokkenen kunnen bestaan uit werknemers van Opdrachtgever en/of

derden (zoals (aspirant)huurders). Behoudens het bepaalde in artikel 7.5, vindt verwerking van Persoonsgegevens plaats voor de duur van de Opdracht.

7.3 Bij de verwerking van Persoonsgegevens uit hoofde van een Opdracht, zal Cushman & Wakefield:

- (a) tenzij anderszins schriftelijk door Opdrachtgever wordt verzocht, alleen Persoonsgegevens verwerken voor zover dit noodzakelijk is voor de levering van de Diensten, behalve waar anders vereist is door Gegevensbeschermingswet- en regelgeving;
- (b) ervoor zorgen dat passende technische en organisatorische maatregelen worden genomen om de Persoonsgegevens te beschermen, in het bijzonder tegen (i) onopzettelijke of onwettige vernietiging, en (ii) verlies, wijziging, onbevoegde openbaarmaking van of toegang tot de Persoonsgegevens;
- (c) ervoor zorgen dat elke persoon die Cushman & Wakefield gemachtigd heeft om de Persoonsgegevens te verwerken zal worden gebonden aan vertrouwelijkheid en de Persoonsgegevens uitsluitend op instructie van Cushman & Wakefield zal verwerken;
- (d) alleen verwerken of toestaan dat gegevensverwerking wordt uitbesteed aan:
 - (i) derden in overeenstemming met artikel 1.4;
 - (ii) andere entiteiten behorend tot de Cushman & Wakefield Groep en aan Cushman & Wakefield Gelieerde vennootschappen;
 - (iii) dienstverleners die door een entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep zijn aangesteld om de bedrijfsadministratie en organisatie te ondersteunen (zoals van tijd tot tijd bijgewerkt),

welke zich ertoe hebben verbonden om, door middel van een schriftelijk contract met Cushman & Wakefield de gegevens te beschermen conform de norm zoals beschreven in dit artikel 7. Cushman & Wakefield zal Opdrachtgever informeren over enige voorgenomen wijziging van een toevoeging of vervanging van een subverwerker zoals beschreven in artikel 7.3 (d). Indien Opdrachtgever bezwaar maakt tegen een subverwerker zoals beschreven in artikel 7.3 (d) op redelijke gronden met betrekking tot de bescherming van Persoonsgegevens, dan zal Cushman & Wakefield de subverwerker niet benoemen of Opdrachtgever kan ervoor kiezen de Opdracht op te schorten of op te zeggen door middel van schriftelijke kennisgeving uiterlijk dertig (30) dagen nadat het bezwaar schriftelijk kenbaar is gemaakt aan Cushman & Wakefield;

- (e) in alle gevallen uitsluitend ervoor zorgen of toestaan dat Persoonsgegevens buiten het Verenigd Koninkrijk of de Europese Economische Ruimte worden overgedragen:
 - (i) naar die personen zoals omschreven in artikel 7.3(d) of anders met voorafgaande toestemming van Opdrachtgever (die niet op onredelijke gronden mag worden geweigerd of vertraagd);
 - (ii) en die maatregelen neemt die nodig zijn om ervoor te zorgen dat de overdracht plaatsvindt overeenkomstig de wetgeving inzake gegevensbescherming (waaronder maar niet beperkt tot het vaststellen dat de ontvanger profiteert van een bevinding van een Europese Commissie wat betreft de toereikendheid van bescherming voor persoonsgegevens die zijn overgedragen uit de Europese Unie anderszins standaardcontractbepalingen overeengekomen is inzake gegevensverwerking in landen buiten de Europese Economische Ruimte);

- (f) Opdrachtgever onverwijld op de hoogte stellen, redelijke informatie verstrekken en medewerking verlenen zodra hij zich bewust wordt van een mogelijke inbreuk op de gegevensbeveiliging, die leidt tot onvrijwillige of onrechtmatige vernietiging, verlies, wijziging of ongeoorloofde verstrekking van of toegang tot de Persoonsgegevens;
- (g) Opdrachtgever op de hoogte houden van (en in ieder geval redelijke en tijdige assistentie verlenen aan Opdrachtgever (op kosten van Opdrachtgever)) om Opdrachtgever in staat te stellen te reageren op: (i) elk verzoek van een betrokkene om zijn rechten uit te oefenen onder de Gegevensbeschermingswet- en regelgeving (voor zover dit mogelijk is); en (ii) enig andere correspondentie, vraag of klacht ontvangen van een betrokkene, toezichthouder of andere derde in verband met de verwerking van Persoonsgegevens.
- (h) aan Opdrachtgever alle informatie verstrekken die nodig is om aan te tonen dat in overeenstemming met dit artikel 7 wordt gehandeld en, indien nodig, Opdrachtgever toestaan (of de aangewezen externe toezichthouders die zijn onderworpen aan strikte verplichtingen en geheimhouding en wiens identiteit is overeengekomen met Cushman & Wakefield) een audit uit te voeren om de naleving te bevestigen, op voorwaarde dat Opdrachtgever op redelijke termijn kennis geeft van zijn voornemen Cushman & Wakefield aan een audit te onderwerpen, zijn audit uitvoert tijdens normale kantooruren en alle redelijke maatregelen neemt om onnodige verstoring van de activiteiten van Cushman & Wakefield te voorkomen. Opdrachtgever mag dit recht niet meer dan eens uitvoeren binnen een periode van twaalf (12) maanden, behalve indien vereist door een bevoegde autoriteit voor gegevensbescherming.

7.4 Indien Opdrachtgever hierom verzoekt, zal Cushman & Wakefield op kosten van Opdrachtgever redelijke medewerking verlenen aan Opdrachtgever in het kader van een impact assessment omtrent gegevensbescherming en het voeren van gesprekken met de betrokken autoriteit die noodzakelijk kunnen zijn op basis van de toepasselijke Gegevensbeschermingswet- en regelgeving.

7.5 Tenzij Opdrachtgever Cushman & Wakefield schriftelijk instrueert om Persoonsgegevens (en kopieën daarvan) te vernietigen of retourneren, zal Cushman & Wakefield haar Opdrachtdocumentatie, waaronder de Persoonsgegevens, voor een periode van vijf jaar na verstrekking van haar laatste factuur bewaren. Opdrachtgever stemt in met het verwijderen en vernietigen van alle Opdrachtdocumentatie na het verstrijken van voornoemde termijn tenzij Opdrachtgever schriftelijk heeft verzocht om de retournering van Opdrachtgevers documentatie tijdens voormelde periode. Cushman & Wakefield is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met of voortvloeit uit de vernietiging van documenten na meer dan vijf jaar na verzending van de laatste factuur. Cushman & Wakefield mag Persoonsgegevens bewaren voor zover noodzakelijk op grond van toepasselijk recht.

Gegevensverwerking

7.6 Opdrachtgever dient redelijke maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat alle aan Cushman & Wakefield in elektronische vorm verstrekte materialen vrij van virussen zijn. Opdrachtgever is verantwoordelijk voor het gebruik van geschikte firewalls en anti-virus software. Opdrachtgever zal geen specifieke Persoonsgegevens aan Cushman & Wakefield kenbaar maken, tenzij op basis van een schriftelijke overeenkomst.

Openbaarmaking gegevens

7.7 Wanneer Opdrachtgever een overheidsinstantie is voor de toepassing van de Wet openbaarheid bestuur ("**Wob**"), zoals

gewijzigd van tijd tot tijd, zal Opdrachtgever Cushman & Wakefield hiervan bij aanvang van de Opdracht op de hoogte brengen. Opdrachtgever zal Cushman & Wakefield binnen vijf (5) werkdagen na ontvangst op de hoogte brengen van een verzoek op grond van de Wob om informatie die betrekking heeft op de zakelijke afspraken tussen Cushman & Wakefield en Opdrachtgever en/of enige informatie die Cushman & Wakefield op enig moment aan Opdrachtgever heeft verstrekt (al dan niet in verband met de Opdracht). Rekening houdend met het feit dat Cushman & Wakefield aan Opdrachtgever vertrouwelijke of commercieel gevoelige informatie kan leveren, stemt Opdrachtgever ermee in om met Cushman & Wakefield te overleggen en rekening te houden met Cushman & Wakefield's opvatting over al deze verzoeken, waarbij aan Cushman & Wakefield een redelijke termijn wordt gegeven om te reageren, alvorens te beslissen of enige specifieke informatie bekendgemaakt moet worden.

7.8 Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de redelijke en naar behoren gemaakte kosten van Cushman & Wakefield bij het opleveren van documentatie die Opdrachtgever nodig heeft om te voldoen aan een verzoek om openbaarmaking krachtens de Wob. Om misverstanden te voorkomen: Opdrachtgever, niet Cushman & Wakefield, zal het contact onderhouden met deze derde

8. Documenten en afhankelijkheid

8.1 Cushman & Wakefield zal redelijke zorgvuldigheid in acht nemen bij het opstellen van een onderzoek, gegevens, een rapport of een advies ("Documenten"). Alle adviezen in Documenten bevatten een oordeel van en door Cushman & Wakefield en gegevens waarop de beoordeling is gemaakt worden geacht correct te zijn op de datum van publicatie in Documenten (maar kunnen onderhevig zijn aan veranderingen gedurende de looptijd van het project en daarna en op het moment dat nieuwe informatie beschikbaar komt). Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om onderliggende gegevens en adviezen zonder voorafgaande kennisgeving te wijzigen in het licht van herzien marktadvies en -bewijsmateriaal, maar zal niet verplicht zijn om een reeds geleverd Document bij te werken.

8.2 De levering van Diensten is, met inachtneming van artikel 8.3, uitsluitend ten behoeve van de Opdrachtgever en geen enkel Document dat door Cushman & Wakefield voor Opdrachtgever is gemaakt, mag worden bekendgemaakt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield is nimmer aansprakelijk tegenover derden die zich baseren op een dergelijk Document.

8.3 Opdrachtgever mag andere personen uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming toestaan om Cushman & Wakefield's Documenten te gebruiken indien dergelijke andere personen een schriftelijke overeenkomst hebben gesloten met Cushman & Wakefield in verband met dit gebruik ("**Reliance Letter**"). Cushman & Wakefield verwerpt uitdrukkelijk elke onrechtmatige zorgplicht (bv. in nalatigheid) tegenover derden in verband met enig Document dat wordt verstrekt in verband met een Opdracht. Opdrachtgever zal niemand toestaan op een dergelijk Document te vertrouwen tenzij hiervoor eerst een Reliance Letter is overeengekomen. Elke beperking van de aansprakelijkheid van Cushman & Wakefield die is opgenomen in de Opdracht, is volledig van toepassing op Opdrachtgever en elke partij die een Reliance Letter sluit.

8.4 Indien Opdrachtgever een kopie van een Document aan een andere persoon verstrekt of een persoon toestaat te vertrouwen op een Document, vrijwaart Opdrachtgever Cushman & Wakefield volledig tegen alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het gebruik van of vertrouwen op dat Document door die persoon, behoudens wanneer een Reliance Letter is gesloten door deze persoon.

8.5 In het geval dat Opdrachtgever namens een syndicaat

optreedt of in verband met een securitisatie, stemt Opdrachtgever ermee in dat hij niet gerechtigd is namens andere perso(o)n(en) een grotere vordering uit te oefenen dan zij voor eigen rekening zou hebben mogen uitoefenen indien er geen sprake was van syndicatie of securitisatie.

9. Kwaliteit van de Dienstverlening

9.1 Bij de uitvoering van de Diensten zal Cushman & Wakefield redelijke zorg en vaardigheid uitoefenen die in het algemeen kan worden verwacht van een competente leverancier van Diensten die vergelijkbaar is voor wat betreft omvang, aard en complexiteit van de Diensten.

9.2 Indien Opdrachtgever ontevreden is met de levering van de Diensten door Cushman & Wakefield, dient er in eerste instantie een klacht te worden voorgelegd bij de Cushman & Wakefield vertegenwoordiger die is vermeld in de Opdrachtbevestiging overeenkomstig de bepalingen van Cushman & Wakefield's klachtenprocedure die op het moment van de klacht van kracht zijn. Cushman & Wakefield zal op verzoek van Opdrachtgever een kopie van de klachtenprocedure verstrekken aan Opdrachtgever.

9.3 Cushman & Wakefield verstrekt geen garanties ten aanzien van te verrichten Diensten.

10. Belangenverstrengeling, compliance en ethiek

10.1 Cushman & Wakefield maakt gebruik van conflictmanagementprocedures die zijn ontworpen om (potentiële) conflicterende belangen tegen te gaan. Als Opdrachtgever bekend raakt met mogelijke belangenverstrengeling zal Cushman & Wakefield onmiddellijk in kennis worden gesteld. Indien er sprake is van een conflict, zal Cushman & Wakefield, met inachtneming van

wettelijke beperkingen, relevante regelgeving en de belangen en wensen van Opdrachtgever, bepalen of zij voor beide partijen kan blijven optreden (bv. met gebruikmaking van "Chinese walls"), of slechts voor één van beide, of voor geen van beide. Wanneer Cushman & Wakefield niet van mening is dat een (potentiële) belangenverstrengeling op passende wijze en in overeenstemming met het Cushman & Wakefield-beleid (beschikbaar op aanvraag) kan worden tegengegaan, zal zij alle betrokken opdrachtgevers zo spoedig mogelijk informeren en met hen overleggen over de te nemen stappen.

10.2 Opdrachtgever erkent en stemt ermee in dat Cushman & Wakefield commissies en verwijzingsvergoedingen kan verdienen, en administratiekosten in rekening kan brengen die verband houden met de diensten die worden geleverd. Opdrachtgever stemt ermee in dat Cushman & Wakefield het recht heeft deze in te houden zonder specifieke bekendmaking. Cushman & Wakefield accepteert geen commissies of verwijzingsvergoedingen in omstandigheden waarin Cushman & Wakefield redelijkerwijs van mening is dat daarmee de onafhankelijkheid van enig advies dat wordt gegeven in gevaar kan worden gebracht.

10.3 Het is geen beleid van Cushman & Wakefield om voor financieel gewin, direct of via verbonden personen, dienstente leveren aan een potentiële koper of huurder van een object waarvoor Cushman & Wakefield als adviseur opdracht heeft gekregen van de verkoper/eigenaar, totdat onvoorwaardelijke contracten zijn uitgewisseld. Cushman & Wakefield informeert Opdrachtgever indien de opdracht van een potentiële koper of huurder wordt verstrekt om dergelijke diensten te leveren waarbij Opdrachtgever de verkoper/eigenaar is.

Anti-corruptie

10.4 Cushman & Wakefield en Opdrachtgever bevestigen over en weer dat zij en hun respectievelijke werknemers voldoen en zullen blijven voldoen aan toepasselijke wetgeving omtrent anti-omkoping en anti-corruptie ("**Anti-omkopingswetgeving**").

Sancties en het voorkomen van witwassen

10.5 Opdrachtgever verklaart en garandeert dat:

- (a) Opdrachtgever en haar aandeelhouders, bestuurders, functionarissen of werknemers in verband met het uitvoeren van deze Opdracht alle toepasselijke wet- en regelgeving ten aanzien van de invoer en uitvoer van goederen, technologie en diensten naleven, alsmede alle economische of financiële sancties, handelsembargo's of andere handelsbeperkingen (**"Sancties en Handelsbeperkingen"**), en dat deze niet door Cushman & Wakefield zullen worden geschonden als gevolg van het uitvoeren van de Opdracht, met dien verstande dat de in dit artikel 10.5(a) opgenomen verklaringen en garanties uitsluitend worden verstrekt voor zover dit geen inbreuk of schending oplevert van Verordening (EG) nr. 2271/96, van de Raad, zoals gewijzigd, (of enige wet- of regelgeving waarin deze Verordening in enige lidstaat van de EU is opgenomen of de equivalente wet- of regelgeving in het Verenigd Koninkrijk), de Nederlandse Wet op de buitenlandse handel of vergelijkbare toepasselijke anti-boycot of blokkeringswet- of regelgeving;
- (b) Opdrachtgever en haar aandeelhouders, bestuurders, functionarissen of werknemers in verband met het uitvoeren van deze Opdracht alle toepasselijke wet- en regelgeving inzake witwasbestrijding en anti-terrorismedinanciering en inzake het in het kader daarvan bijhouden en verslaggeving van financiële boekhouding (**"Wwft-wetgeving"**) naleven en dat deze als gevolg van het uitvoeren van de Opdracht niet door C&W worden geschonden;
- (c) Opdrachtgever noch haar aandeelhouders, bestuurders, functionarissen of werknemers (i) op grond van de Sancties en Handelsbeperkingen en/of Wwft-wetgeving enig recht is ontzegd, is geroyeerd, een aanzegging heeft ontvangen of is uitgesloten of daaraan een sanctie is opgelegd of in- of uitvoerrechten is ontzegd, (ii) is gevestigd in, ingezetene van of opgericht naar het recht van een land of gebied waarop Sancties of Handelsbeperkingen van toepassing zijn (op het moment van totstandkoming van de Opdracht: de Krim, Cuba, Iran, Syrië en Noord-Korea) of (iii) het eigendom is of onder zeggenschap staat (met een belang van 20% of meer) van een persoon als bedoeld onder (a) hierboven (gezamenlijk aangeduid als **"Uitgesloten Personen"**); en
- (d) Opdrachtgever in verband met het uitvoeren van deze Opdracht niet betrokken is en niet bewust betrokken zal zijn bij enige handeling of transactie met of anderszins geassocieerd is met Uitgesloten Personen.
- 10.6 Opdrachtgever is verplicht Cushman & Wakefield onmiddellijk schriftelijk in kennis te stellen zodra zij zich ervan bewust wordt dat een in de Sancties en Antiwitwasbepalingen opgenomen verklaring niet langer juist is.
- Belastingen
- 10.7 Elk der partijen verbindt zich:
- (a) niet betrokken te zijn bij enig(e) activiteit, praktijk of gedrag waardoor Nederlandse of buitenlandse belastingwetgeving zou worden ontweken;
- (b) beleidsmaatregelen en procedures in te voeren en in stand te houden waarmee zowel in redelijkheid belastingontwijking door enig persoon wordt voorkomen (inclusief, maar niet beperkt tot, haar werknemers) en naleving van het bepaalde in artikel 10.7(a) wordt verzekerd; en
- (c) de andere partij schriftelijk in kennis te stellen zodra zij zich bewust wordt van enige schending van artikel 10.7(a) of reden heeft om aan te nemen dat zij of een verbonden persoon in het kader van de naleving van haar verplichtingen uit hoofde van een Opdracht een verzoek of eis heeft ontvangen van een derde om mee te werken aan het ontwijken van de belasting, zoals bedoeld in artikel 68, 69, 69a van de algemene belastingwet en artikel 64, 65, 65a, 66 van de Wet op de belastingheffing.
- 10.8 Opdrachtgever erkent en aanvaardt dat Cushman & Wakefield in geen enkel geval belastingadvies verstrekt in verband met een Opdracht.
- 11. Aansprakelijkheid en verzekering**
- 11.1 Niettegenstaande enige tegenstrijdige bepaling is er geen sprake van enige beperking of uitsluiting van de aansprakelijkheid door een van de partijen bij:
- (a) overlijden of persoonlijk letsel veroorzaakt door grove nalatigheid;
- (b) fraude of frauduleuze voorstelling van zaken;
- (c) opzet of bewuste roekeloosheid van de leidinggevende ondergeschikten van een partij; of
- (d) een wettelijke of andere aansprakelijkheid die op grond van de Toepasselijke Wet- en Regelgeving niet kan worden beperkt of uitgesloten.
- 11.2 Cushman & Wakefield is in geen geval aansprakelijk voor:
- (a) indirecte schade of gevolgschade (zelfs wanneer partijen op de totstandkomingsdatum van de Opdracht op de hoogte waren van de mogelijkheid van dergelijke schade);
- (b) verlies van winst of inkomsten van Opdrachtgever in het algemeen;
- (c) verlies van goodwill, reputatie of kansen;
- (d) verlies of beschadiging van gegevens, of verlies dat voortvloeit uit de ontvangst door Opdrachtgever van informatie, gegevens of mededelingen die zijn verstrekt of elektronisch zijn verzonden door Cushman & Wakefield;
- (e) zuiver economisch verlies, geleden door Opdrachtgever en/of andere personen dan Opdrachtgever, voortvloeiend uit een onrechtmatige zorgplicht (bv. nalatigheid) of anderszins;
- (f) handelingen of nalatigheden van derden (anderen dan rechtstreeks gecontracteerd door Cushman & Wakefield anders dan als de opdrachtnemer van Opdrachtgever); of
- (g) vertraging veroorzaakt als gevolg van de plicht te voldoen aan de vereisten van wet- en regelgeving (zoals anti-witwasonderzoeken, voortvloeiende uit of in verband met een Opdracht of een inbreuk of niet-nakoming daarvan, ongeacht hoe fundamenteel deze is (inclusief door nalatigheid of schending van een wettelijke verplichting), wanprestatie, onrechtmatige daad of anderszins. Partijen komen overeen dat alle leden (a) tot en met (g) hierboven afzonderlijke voorwaarden zijn.
- 11.3 Cushman & Wakefield's totale aansprakelijkheid die voortvloeit uit of ontstaat in verband met een Opdracht of een inbreuk of een geval van niet-nakoming, ongeacht hoe fundamenteel deze is (inclusief door nalatigheid of schending van een wettelijke verplichting), wanprestatie, onrechtmatige daad of anderszins, zal in alle omstandigheden beperkt zijn tot een bedrag dat gelijk is aan het kleinste van de volgende bedragen:
- (a) vijf (5) keer de door of namens de Opdrachtgever betaalde of te betalen Honoraria aan Cushman & Wakefield in verband met de Opdracht; of
- (b) twee miljoen euro (€ 2.000.000).
- 11.4 Waar een Opdracht inhoudt dat Cushman & Wakefield wordt aangesteld als onderdeel van een projectteam, wordt, te allen tijde met inachtneming van artikel 11.2 en 11.3, aansprakelijkheid voor verlies en/of schade die voortvloeit uit, of

- ontstaat in verband met de Opdracht, beperkt tot dat deel van het verlies en/of de schade van de Opdrachtgever waarvoor het billijk en rechtvaardig is te verlangen dat Cushman & Wakefield betaalt, rekening houdende met de mate van verantwoordelijkheid van Cushman & Wakefield daarvoor en op de basis dat:
- (a) alle andere adviseurs en opdrachtnemers van de Opdrachtgever worden geacht contractuele verbintenissen te zijn aangegaan, op voorwaarden die niet minder verplichtend zijn dan die in de Opdracht zijn uiteengezet, tegenover de Opdrachtgever ten aanzien van de uitvoering van hun diensten in verband met het project;
 - (b) er geen uitsluitingen of beperkingen van aansprakelijkheid zijn, noch gezamenlijke verzekerings- of medeverzekeringsbepalingen tussen de Opdrachtgever en een andere partij waarnaar hierboven wordt verwezen; en
 - (c) ze worden geacht dat deel aan Opdrachtgever te hebben betaald dat rechtvaardig en billijk zou zijn te betalen met inachtneming van de omvang van de verantwoordelijkheid.
- 11.5 Na drie (3) jaar na de datum van de eindfactuur in verband met de Opdracht worden geen acties of procedures tegen Cushman & Wakefield gestart die voortvloeien uit of met betrekking tot de Opdracht of Documenten die ondertekend zijn in verband ermee.
- 11.6 Cushman & Wakefield zal tijdens de Opdracht en gedurende een periode van vijf (5) jaar na verstrekking van de eindfactuur door Cushman & Wakefield (of bij beëindiging van de Opdracht indien dit eerder is) een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afsluiten en aanhouden met een schadevergoedingslimiet van EUR 10 miljoen, te allen tijde op voorwaarde dat deze verzekering tegen commercieel redelijke tarieven en voorwaarden beschikbaar blijft, en behoudens gebruikelijke uitsluitingen en beperkingen van de reikwijdte en dekking op het moment van verlenging, samen met alle andere verzekeringen die in overeenstemming met de Toepasselijke Wet- en Regelgeving moeten worden aangehouden
- 11.7 In aanvulling op artikel 1.2, is Cushman & Wakefield niet verplicht te handelen als externe taxateur, zoals gedefinieerd in de Alternative Investment Fund Managers Directive ("AIFMD"), of gelijkwaardig onder de lokale wetgeving. Cushman & Wakefield verwerpt uitdrukkelijk elke verantwoordelijkheid of verplichtingen onder AIFMD en/of het equivalent ervan, tenzij dit uitdrukkelijk schriftelijk door Cushman & Wakefield is overeengekomen. Waar Cushman & Wakefield waarderingsadvies biedt aan een entiteit die binnen het toepassingsgebied van de AIFMD valt ("Fonds"), zal de rol uitsluitend bestaan uit het leveren van waarderings van onroerend goed dat in het bezit is van het Fonds. Verantwoordelijkheid voor de waarderingsfunctie voor het Fonds en de vaststelling van de nettovermogenswaarde van het Fonds, blijft bij anderen. Cushman & Wakefield's Document zal voor interne doeleinden aan het Fonds worden gericht en derden mogen zich er niet op verlaten. De totale aansprakelijkheid van Cushman & Wakefield die voortvloeit uit een dergelijke instructie is hoe dan ook beperkt en in overeenstemming met deze Algemene Voorwaarden.
- 11.8 Cushman & Wakefield is niet aansprakelijk voor het beheer van een object dat het onderwerp van een Opdracht is en heeft geen andere verantwoordelijkheid (zoals onderhoud of reparatie) met betrekking tot het object. Noch zal Cushman & Wakefield aansprakelijk zijn voor eventuele schade die zich voordoet bij of aan een dergelijk object.
- 12. Beëindiging**
- 12.1 Elke partij kan de Opdracht zonder reden te allen tijde opzeggen door middel van een schriftelijke kennisgeving, waarbij een opzegtermijn van ten minste dertig (30) dagen in acht dient te worden genomen.
- 12.2 Elke partij kan de Opdracht onmiddellijk opzeggen door middel van een schriftelijke kennisgeving indien de wederpartij:
- (a) materieel tekortschiet in de uitvoering van de Opdracht en deze tekortkoming niet meer kan worden hersteld;
 - (b) materieel tekortschiet in de uitvoering van de Opdracht en deze tekortkoming verzuimt te herstellen binnen een termijn van dertig (30) dagen na de kennisgeving van de tekortkoming met het verzoek tot herstel daarvan (of, na het herstel hiervan een soortgelijke inbreuk pleegt binnen de daaropvolgende (30) dagen); of
 - (c) de bedrijfsactiviteiten staakt of dreigt te staken, niet in staat is de schulden te betalen in de zin van de Nederlandse faillissementswet, een bestuurder, ontvanger, curator of manager benoemd wordt over de activa of een deel ervan, met schuldeisers in het algemeen een regeling aangaat of een uitspraak is gedaan of een besluit is genomen dat de organisatie wordt geliquideerd (anders dan ter bevordering van een regeling voor fusie als oplossing of reorganisatie als oplossing) of een soortgelijk of gelijkwaardig proces ondergaat in enig rechtsgebied dat (mogelijk) schade toebrengt aan de reputatie.
- 12.3 Cushman & Wakefield kan de Opdracht met onmiddellijke ingang ontbinden, zonder dat hiervoor een waarschuwing of ingebrekestelling is vereist, en de uitvoering van haar Diensten staken, door middel van een schriftelijke kennisgeving indien:
- a) Opdrachtgever een factuur niet binnen een termijn van dertig (30) dagen na dagtekening van de factuur heeft voldaan;
 - b) er in de visie van Cushman & Wakefield sprake is geweest of mogelijk sprake zal zijn van een handelen of nalaten door Opdrachtgever dat schade heeft toegebracht c.q. zal toebrengen aan de reputatie van Cushman & Wakefield;
 - c) Opdrachtgever in het kader van de Opdracht de toepasselijke Anti-omkopingswetgeving, Sancties en Handelsbeperkingen of Wwft-wetgeving heeft geschonden of veroorzaakt heeft dat Cushman & Wakefield voornoemde wet- en regelgeving heeft geschonden;
 - d) Cushman & Wakefield redelijkerwijs mag aannemen dat de handelwijze van Opdrachtgever leidt tot mogelijke aansprakelijkheid van Cushman & Wakefield onder de toepasselijke Anti-omkopingswetgeving, Sancties en Handelsbeperkingen of Wwft-wetgeving;
 - e) Opdrachtgever of diens directe of indirecte aandeelhouders kwalificeren als een Uitgesloten Persoon.
- 12.4 Onverminderd de overige rechten van Cushman & Wakefield onder de Opdracht, deze Algemene Voorwaarden en/of het toepasselijke recht, zal Opdrachtgever bij beëindiging van de Opdracht conform artikel 12.1, 12.2 of 12.3 aan Cushman & Wakefield onmiddellijk het volgende betalen:
- (a) Honoraria voor de Diensten die zijn geleverd (op een pro rata basis rekening houdend met de Honoraria die voor de voltooiing van de Opdracht moeten worden betaald, de verwachte duur van de volledige Opdracht en de Diensten die vóór de beëindiging zijn geleverd, tenzij anders vermeld);
 - (b) eventuele Kosten die gemaakt zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4, en marketingkosten die gemaakt zijn in overeenstemming met artikel 3.5, op of voor de effectieve datum van de beëindiging;
 - (c) in die gevallen waarin het recht wordt uitgeoefend door

- Opdrachtgever, extra bedragen die in de Opdrachtbevestiging als verschuldigd wordenvermeld bij beëindiging; en
- (d) verschuldigde rente conform het bepaalde in artikel 3.6.
- 12.5 Indien een partij, te goeder trouw, een beëindigingsrecht als bedoeld in dit artikel 12 uitoefent, is het eerst daaropvolgende nalaten of weigeren om alle of een van de huidige of toekomstige verplichtingen in verband met de Opdracht uit te voeren, geen overtreding van de Opdracht (tenzij het recht van opzegging voortvloeit uit niet nakoming).
- 13. Intellectueel Eigendom**
- 13.1 Cushman & Wakefield en/of haar licentiegevers behouden al hun (intellectuele eigendoms)rechten en belangen in en op vervaardigde Dienstmaterialen en Cushman & Wakefield verstrekt hierbij aan Opdrachtgever een niet-exclusieve, niet-overdraagbare, niet-sublicentieerbare licentie om Dienstmaterialen te gebruiken voor zover noodzakelijk en met het oog op het verkrijgen van de Diensten. Cushman & Wakefield is niet aansprakelijk voor het gebruik van Dienstmaterialen op een andere wijze dan voor het oorspronkelijk voorgenomen doel.
- 13.2 Opdrachtgever en/of haar licentiegevers behouden al hun (intellectuele eigendoms)rechten, het eigendom en hun belangen in en op de Opdrachtgever Materialen en Opdrachtgever verstrekt hierbij aan Cushman & Wakefield een wereldwijde, royalty-vrije, aan een entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep overdraagbare licentie om de Opdrachtgever Materialen te gebruiken, kopiëren en wijzigen voor zover dit nodig is voor de levering van de Diensten aan Opdrachtgever dan wel voor het nakomen van alle andere verplichtingen met betrekking tot de uitvoering van de Opdracht.
- 13.3 Cushman & Wakefield en diens licentiegevers behouden al hun (eigendoms)rechten en belangen in en op de Cushman & Wakefield Materialen.
- 14. Niet-werving**
- 14.1 Geen van beide partijen zal (behoudens met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij) direct of indirect een werknemer of opdrachtnemer die aan een Opdracht werkt voor de andere partij proberen weg te halen voor zichzelf en zal geen werk aanbieden aan een werknemer die aan een Opdracht werkt, gedurende een periode van zes (6) maanden na het einde van de betrokkenheid van die persoon bij een Opdracht. Dit verbiedt geen der partijen om een dienstverband aan te bieden aan een werknemer of opdrachtnemer van de andere partij die heeft gereageerd op een advertentiecampagne die openstaat voor al diegenen die eropaf komen en niet specifiek gericht is op een van haar werknemers of opdrachtnemers.
- 14.2 In het geval dat een partij inbreuk maakt op artikel 14.1, heeft de wederpartij recht op een vergoeding door de ene partij van zes (6) maanden salaris of vergoedingen van de betrokken werknemer of aannemer. De partijen zijn het erover eens dat dit een eerlijke schatting is van de schade, rekening houdend met de kosten van werving en opleiding van personeel, en deze vergoeding wordt tussen de partijen op commerciële basis overeengekomen.
- 15. Kennisgevingen**
- 15.1 Elke kennisgeving of andere informatie die door een van de partijen aan de andere wordt gegeven onder de voorwaarden van een Opdracht (een **Kennisgeving**), wordt gegeven door:
- overhandiging; of
 - verzending via aangetekende post; of
 - verzending per e-mail,
- aan de andere partij op het adres dat vermeld is in artikel 15.4.
- 15.2 Elke Kennisgeving middels overhandiging wordt geacht te zijn gedaan op het moment van overhandiging.
- 15.3 Elke Kennisgeving die wordt verstuurd op de wijze zoals bepaald in artikel 15.1(b) die niet wordt teruggestuurd naar de afzender als niet geleverd, wordt geacht te zijn ontvangen op de derde dag nadat het op de post is gedaan. Bewijs dat de Kennisgeving op de juiste wijze was geadresseerd, vooraf betaald, geregistreerd en gepost, en dat deze niet teruggestuurd is naar de afzender, is voldoende bewijs dat de Kennisgeving naar behoren is ontvangen.
- 15.4 Het adres van beide partijen voor de doeleinden van dit artikel 15 (maar exclusief gerechtelijke procedures) zal het adres zijn van haar geregistreerde kantoor of hoofdkantoor, of een ander adres dat zij van tijd tot tijd schriftelijk aan de wederpartij heeft meegedeeld. Kennisgevingen aan Cushman & Wakefield moeten aan het Hoofd Juridische Zaken van Cushman & Wakefield worden geadresseerd om geldig te zijn.
- 15.5 Voor zover een Kennisgeving wordt gedaan als bedoeld in artikel 15.1(c):
- dient deze als PDF-bestand als bijlage bij een e-mail te worden verzonden, en niet als tekst van de e-mail zelf;
 - dient de onderwerpregel van de e-mail duidelijk te vermelden dat de e-mail een Kennisgeving in verband met de Opdracht bevat;
 - dient deze te worden verzonden aan (i) het meest recente e-mailadres dat de andere partij schriftelijk voor dit doeleinde heeft opgegeven en (ii) emea.contracts@cushwake.com; en
 - elke Kennisgeving die wordt verzonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.1(c) wordt, zo lang de afzender kan aantonen dat deze is verzonden en de afzender geen bericht heeft ontvangen dat deze niet is verzonden, geacht te zijn ontvangen op de dag van verzending, tenzij deze is verzonden op een dag die geen werkdag is, in welk geval de Kennisgeving geacht wordt te zijn ontvangen op de eerstvolgende werkdag.
- 16. Geen afstand, partnerschap of joint venture**
- 16.1 Het doen van afstand van een recht in verband met een Opdracht (inclusief het recht tot het instellen van een rechtsvordering vanwege niet-nakoming) zal niet worden beschouwd als het afstand doen van enig ander of verder recht van gelijke of andere aard en is uitsluitend van kracht indien schriftelijk gedaan en rechtsgeldig ondertekend door een daartoe gemachtigde vertegenwoordiger van de betreffende partij. Het niet onmiddellijk verlangen van nakoming van de voorwaarden en bepalingen van de Opdracht, of het gunnen van tijd of andere coulance door een partij aan de andere partij wordt niet beschouwd als het aanvaarden van de niet-nakoming of het afwijken van of afstand doen van een recht in verband met de Opdracht, welke volledig van kracht en toepassing blijft.
- 16.2 De Opdracht kan niet zodanig worden uitgelegd of geïnterpreteerd dat een associatie, joint venture of partnerschap tussen partijen wordt gecreëerd of dat een partnerschapsverplichting of aansprakelijkheid wordt opgelegd aan beide partijen.
- 17. Force Majeure en Relief**
- 17.1 Indien een van beide partijen wordt verhinderd in de nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit een Opdracht wegens omstandigheden die redelijkerwijs buiten de macht van die partij liggen (waaronder maar niet beperkt tot het niet kunnen leveren in verband met een gezondheids crisis, waaronder epidemieën en pandemieën, ongeacht of er sprake is van overheidsmaatregelen), zal die partij ("**Claimende Partij**") zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is de ander hiervan schriftelijk in kennis stellen, waarbij de aard en omvang wordt vermeld van de omstandigheden die de betreffende partij verhinderen de verplichtingen na te komen.

- 17.2 Onder voorbehoud van kennisgeving van de Claimende Partij overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.1, zal de Claimende Partij niet aansprakelijk zijn voor een vertraging in de nakoming of een niet-nakoming van een dergelijke verplichting (behoudens enige betalingsverplichting die volledig van kracht blijft). De termijn voor nakoming wordt verlengd in evenredigheid met de mate waarin de vertraging of niet-nakoming te wijten is aan deze omstandigheden.
- 17.3 Indien de periode van uitstel of niet-nakoming langer duurt dan 30 dagen, treden partijen in goed vertrouwen gedurende een periode van 15 dagen met elkaar in overleg teneinde een oplossing te vinden en eventueel een aanpassing van de Opdracht overeen te komen. Indien partijen er niet in slagen binnen 15 dagen overeenstemming te bereiken, is de andere partij gerechtigd de Opdracht bij schriftelijke kennisgeving aan de Claimende Partij op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 30 dagen.
- 17.4 Indien de Opdracht wordt opgezegd overeenkomstig het bepaalde in dit artikel 17, is Cushman & Wakefield gerechtigd tot betaling van reeds door Cushman & Wakefield tot het moment van opzegging van de Opdracht uitgevoerde werkzaamheden.
- 17.5 Opdrachtgever stemt ermee in dat Cushman & Wakefield wordt vrijgesteld van nakoming van de bewuste verplichting in verband met de Opdracht, voor zover haar niet-nakoming of vertraging voortvloeit uit een Relief Event. Cushman & Wakefield heeft in deze gevallen recht op een redelijke verlenging van de tijd met betrekking tot de verplichting alsook het recht eventuele extra kosten die zijn gemaakt als gevolg van een Relief Event te verhalen.
- 18. Onwettigheid/Schendbaarheid**
- Indien een bepaling door een bevoegde rechter of instantie onwettig, ongeldig of niet-afdwingbaar wordt verklaard naar het recht van een rechtsgebied, of een wet is aangenomen die een bepaling onwettig, ongeldig of niet-afdwingbaar maakt naar het recht van een rechtsgebied, zal dit geen invloed hebben op of afbreuk doen aan de wettigheid, geldigheid of afdwingbaarheid van de resterende bepalingen betreffende een Opdracht, noch aan de wettigheid, geldigheid of afdwingbaarheid van deze bepaling naar het recht van een ander rechtsgebied.
- 19. Cessie**
- 19.1 Het is geen enkele partij toegestaan om op enig moment zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij al haar rechten en/of verplichtingen met betrekking tot een Opdracht of een deel daarvan te cederen. Cushman & Wakefield kan onverminderd de vorige volzin al haar rechten en/of verplichtingen in verband met een Opdracht of een deel daarvan aan een andere entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Group cederen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever.
- 19.2 Elke Opdracht zal ten goede komen aan en bindend zijn voor de opvolgers van de partijen en de rechtsgeldige cessionarissen.
- 20. Nadere garantie**
- Elke partij zal te allen tijde vanaf de datum van de Opdrachtbevestiging, wanneer zulks van haar verlangd wordt, op haar eigen kosten, redelijke pogingen doen of zich redelijk inspannen om ervoor te zorgen dat alle nodige derden alle handelingen verrichten die vereist zijn om volledige voldoen aan de voorwaarden van de Opdracht inclusief de uitvoering en levering van alle aktes en documenten.
- 21. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting**
- 21.1 Ingeval van een geschil dat voortvloeit uit of verband houdt met een Opdracht, zullen partijen dit geschil te goeder trouw proberen op te lossen via mediation. Partijen mogen geen juridische procedure met betrekking tot een geschil dat voortvloeit uit of verband houdt met een Opdracht starten voordat zij redelijke inspanningen hebben verricht om hun geschil via mediation op te lossen, met dien verstande dat het recht om een procedure aanhang te maken niet zal worden aangetast door deze vertraging.
- 21.2 Artikel 21.1 laat onverlet dat iedere partij op ieder moment het recht heeft om een kort geding procedure te starten.
- 21.3 Elke Opdracht en elk geschil of elke vordering die daaruit of in verband daarmee of in verband met het onderwerp of de totstandkoming ervan ontstaat (met inbegrip van niet-contractuele geschillen of vorderingen), wordt beheerst door Nederlands recht. De partijen onderwerpen zich, behoudens het bepaalde in de volgende volzin, aan de exclusieve bevoegdheid van de Nederlandse rechtbanken met betrekking tot en in verband met elke Opdracht en al de hieruit voortvloeiende geschillen of vorderingen. Het bepaalde in dit artikel doet niet af aan het recht van Cushman & Wakefield om in rechte op te treden tegen Opdrachtgever in het land van vestiging van Opdrachtgever, noch zal het instellen van een dergelijke rechtsprocedure in een of meer jurisdicties het recht van Cushman & Wakefield om in een andere jurisdictie een rechtsprocedure in te stellen beperken, ongeacht of een dergelijke procedure gelijktijdig wordt ingesteld, voor zover toegestaan volgens de wetten van die andere jurisdictie.
- 22. Rechten van derden**
- 22.1 Voor zover verlies, schade of kosten worden geleden of gemaakt door een entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep, erkennen partijen en komen zij overeen dat dit verlies, deze schade of deze kosten worden beschouwd als het verlies, de schade of de kosten van Cushman & Wakefield, en dit verlies zal volledig verhaalbaar zijn op Opdrachtgever alsof het verlies, de schade of de kosten direct of rechtstreeks door Cushman & Wakefield is geleden.
- 22.2 Op voorwaarde dat de artikelen 3.3 en 22.1 geldig en volledig van kracht zijn en blijven, is geen bepaling in de Opdracht bedoeld ten behoeve van een derde te zijn en partijen hebben niet de intentie dat enige bepaling in de Opdracht afdwingbaar is door een derde, hetzij op basis van artikel 6:253 BW of anderszins. Indien artikel 22.1 om welke reden dan ook onwettig, ongeldig of niet-afdwingbaar is of wordt, dan zijn de rechten onder elke Opdracht afdwingbaar door enige entiteit behorend tot de Cushman & Wakefield Groep.
- 23. Volledige Overeenkomst**
- 23.1 De Opdracht vormt de volledige overeenkomst en afspraken tussen partijen met betrekking tot de transacties die erdoor of in verband ermee worden overwogen alsmede de overige zaken die in de Opdracht worden genoemd en vervangt alle andere overeenkomsten of afspraken (schriftelijk of mondeling) tussen partijen die betrekking hebben op hetzelfde.
- 23.2 Iedere partij erkent en stemt ermee in zich niet te verlaten op, en geen rechtsmiddel te hebben met betrekking tot, een belofte, verzekering, verklaring, garantie, verbintenis of aanbod door een andere partij of enig ander persoon behoudens voor zover uitdrukkelijk opgenomen in de Opdracht. Het enige waarop Opdrachtgever zich kan beroepen in verband met een handeling of nalatigheid van Cushman & Wakefield betreffende of in verband met de Opdracht is contractbreuk.
- 24. Overig**
- 24.1 Elke partij garandeert en verklaart dat zij bevoegd is partij te zijn bij de Opdracht en dat zij alle de benodigde toestemmingen en/of goedkeuringen heeft verkregen om dit te doen.
- 24.2 Opdrachtgever komt overeen dat Cushman & Wakefield gerechtigd is zich te verlaten op instructies die zijn gegeven door een werknemer of andere vertegenwoordiger van Opdrachtgever en elke persoon die aangeeft de bevoegdheid te hebben om dergelijke instructies te geven.
- 24.3 Wanneer de Opdrachtgever twee of meer personen zijn, is de aansprakelijkheid van deze partijen met betrekking tot de

- Opdracht hoofdelijk.
- 24.4 Artikel 1.1, 2, 3, 4.2, 4.4, 6, 8, 9.3, 10, 11, 12.4, 12.5 13 tot en met 16, 18 en 20 tot en met 24 van deze Algemene Voorwaarden zijn niet onderhevig aan beëindiging van de Opdracht.
- 24.5 Opdrachtgever gaat ermee akkoord en erkent dat de Opdracht een opdracht van Opdrachtgever aan Cushman & Wakefield is en dat Opdrachtgever geen recht zal hebben een vordering in te stellen tegen enig lid (partner), directeur, medewerker, agent of opdrachtnemer van Cushman & Wakefield of enig andere entiteit behorend tot Cushman & Wakefield Groep of een Cushman & Wakefield Gelieerde.
- 25. Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (“Wwft”)**
- 25.1 Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van de Opdrachtbevestiging dat hij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wwft. Opdrachtgever zal zich gedurende de duur van de Opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de Wwft.
- 25.2 Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die Cushman & Wakefield redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de Wwft.



Gustav Mahlerlaan 362 - 364

1077 ZX Amsterdam

Postbus 75456

1070 AL Amsterdam

Cushman & Wakefield Netherlands B.V.

(Version 1.0 – Feb. 2022)



UN Studio
Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME Amsterdam
Postbus 74030
1070 BA Amsterdam
Tel +31 (0) 20 800 2000

www.cushmanwakefield.nl