



Waardepeildatum: 27 juni 2023
Rapportagedatum: 27 juli 2023

TAXATIERAPPORT:
'One Milky Way parkeergarage',
Melkwegstraat 74 in Den Haag

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

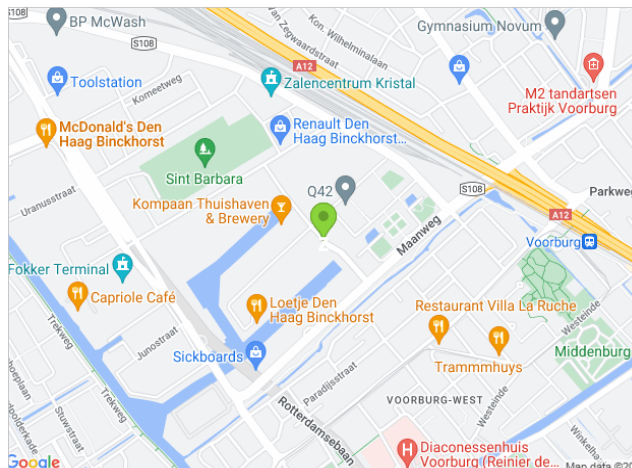
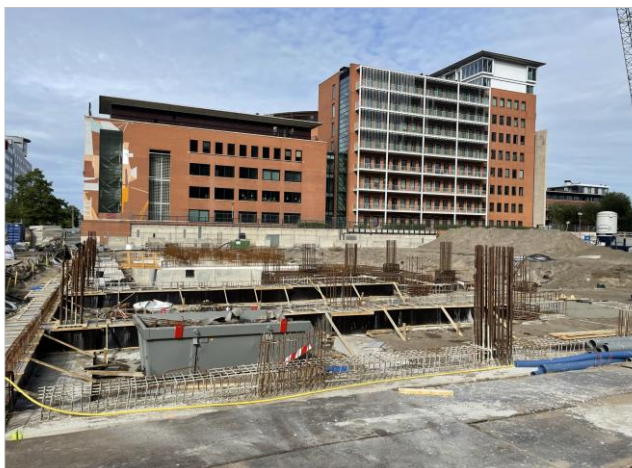


INHOUDSOPGAVE

	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
- Huur gegevens: contract en allonge
- Plattegrondtekening parkeergarage
- 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	283 parkeerplaatsen
Bouwjaar	2024
Erfpacht/eigen grond	eigen grond
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	goed
Parkeren	goed
Courantheid	goed
Looptijd huurovereenkomst	20,00 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 20 jaar aan Q-Park.

Getaxeerde waarden

Marktwaaarde - met bijzondere uitgangspunten
EUR 8.400.000,- 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 8.400.000,- k.k.

zegge: acht miljoen vierhonderdduizend 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 T214853 van het object met adres Melkwegstraat 74 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 zal zijn als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Index
's-Gravenhage	AP	2201	A6

- 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 8.400.000,- 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:

'One Milky Way parkeergarage', Melkwegstraat 74 c.a. 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, datum van inspectie. 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 waarden 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 nog 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 bouwkostenskundige. 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. 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 belangenverstrengeling 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 geheel, 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 (nog kadastraal af te splitsen) appartementsrecht, welke recht geeft op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage gelegen op de begane grond, tussenverdieping en de eerste (1^e) tot en met de vierde (4^e) verdieping, evenals het 9.661/31.815ste onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het daarop te realiseren/gerealiseerde wooncomplex en verder alle onroerende aanhorigheden. Binnen deze taxatie is aangenomen dat het appartementsrecht kadastraal is afgesplitst.

Kadastrale informatie

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 (conform splitsingstekening d.d. 12-10-2022) en aankoop (conform concept leveringsakte d.d. 22-3-2-2023), 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. 22 maart 2023), 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 283 parkeerplaatsen verdeeld over vijf parkeerlagen. Verder zal de parkeergarage over een personenlift en sprinkler beschikken.

De parkeergarage zal gebouwd worden met een beton/staalconstructie met 2023-2025 als bouwperiode. De grond zal voor 1 januari 2024 worden overgedragen. Oplevering van de bouw zal uiterlijk 1 januari 2026 zijn.

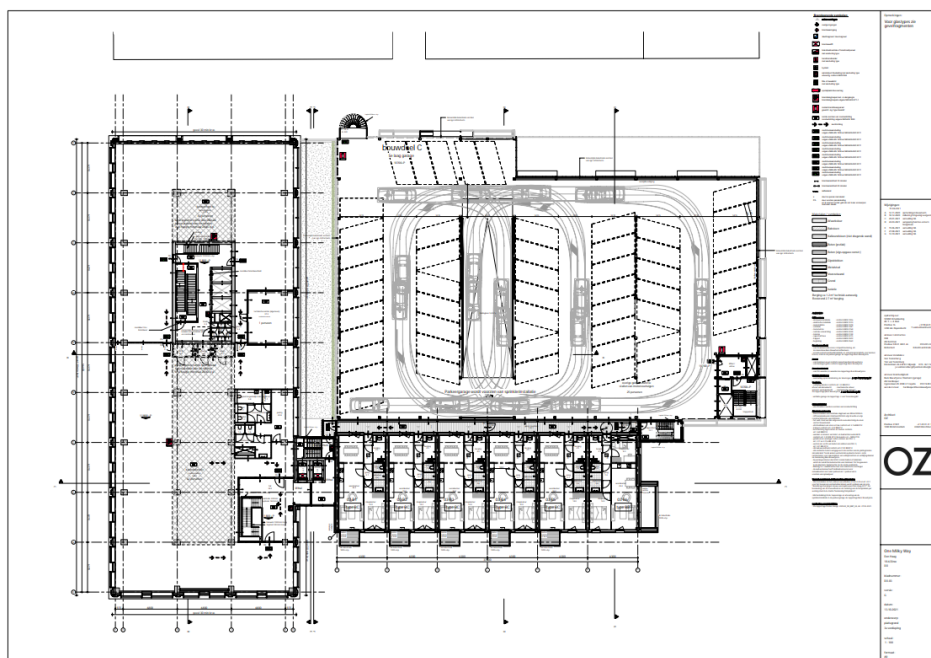
Er is vanuit gegaan dat de parkeergarage wordt gerealiseerd conform de beschikbaar gestelde tekeningen 633_DO d.d. 15-6-2021 (zie bijlage) en wordt opgeleverd conform de "functional requirements" van Q-park.

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 5^e (bovenste) parkeerlaag. 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 onderkant begane grond vloer.

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	<p>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 3 kilometer, ofwel circa 15 minuten met de fiets. NS Station Voorburg ligt op ca 1 km afstand, een kwartier lopen. 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.</p> <p>De bereikbaarheid wordt als goed beoordeeld.</p>
Bestemming	<p>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.</p> <p>Ter plaatse van de functie transformatiegebied zijn de volgende activiteiten toegestaan:</p> <ol style="list-style-type: none">wonen;het exploiteren van een bedrijf;bedrijfsverzamelgebouwen en de daarbij behorende activiteiten;het verrichten van activiteiten in de creatieve industrie;het verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;het exploiteren van een detailhandelsvestiging;het verlenen van diensten;het exploiteren van een horeca-inrichting;het exploiteren van een hotel;het houden van een kantoor;het verrichten van maatschappelijke diensten;mixed concepts en de daarbij behorende activiteiten;het verrichten van recreatieve activiteiten;het houden van evenementen;groen en water;ondergrondse infrastructuur;watgerelateerde activiteiten, zoals benoemd in artikel 10.1;activiteiten die verband houden met verkeer, parkeren en verblijven, waaronder ook geluidwerende voorzieningen worden begrepen;het opwekken van energie ten behoeve van eigen gebruik;ambulante handel, met inachtneming van het gestelde in de Straathandelsverordening, <p>Voor meer informatie wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen uittreksel van het bestemmingsplan.</p>
Uitbreiding/herontwikkeling	<p>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.</p>
Gebruiksmogelijkheden	<p>Het beoogde gebruik van het getaxeerde is gelet op de aard en inrichting van het getaxeerde plan, tevens het meest optimale gebruik.</p>
Milieuaspecten	<p>Er is informatie ingewonnen bij www.bodemloket.nl omtrent eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging en (ondergrondse) tank(s).</p>

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 Natura 2000-gebieden.

Waarde zonder bijzondere uitgangspunt(en)

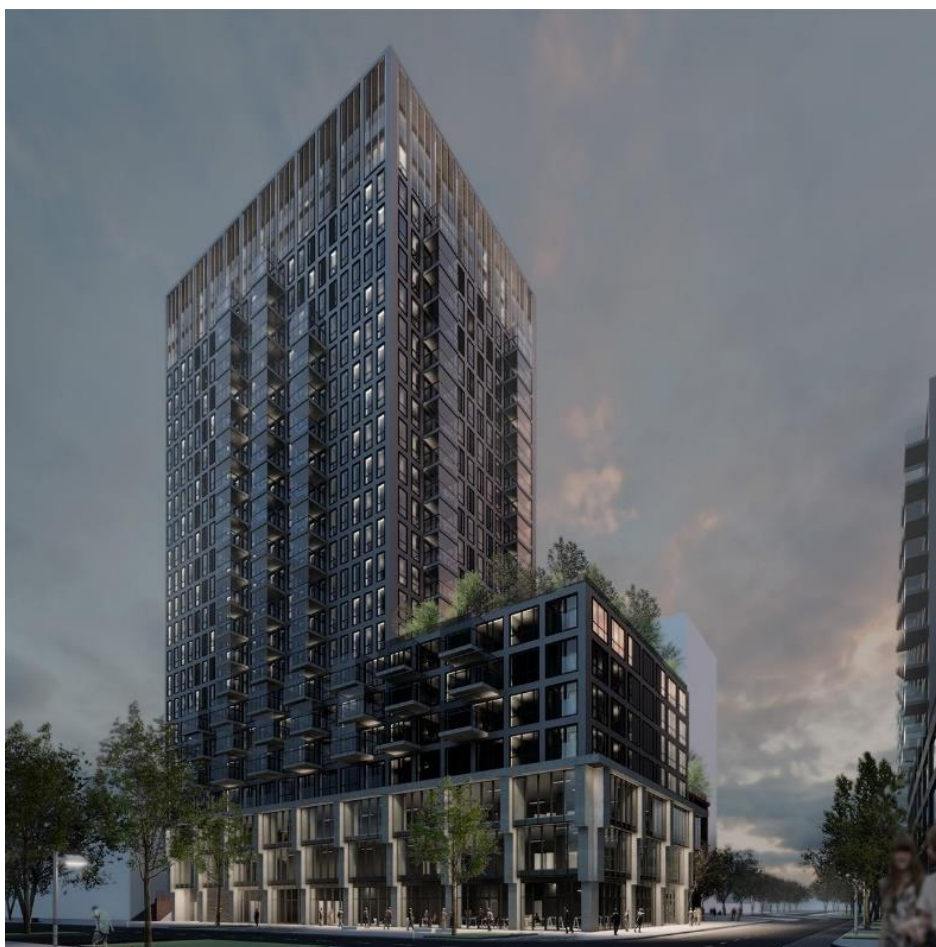
Conform artikel 5.3 lid d. van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed d.d. 1 oktober 2020 van het NRVV dient de taxateur naast de 'marktwaaarde – met bijzondere uitgangspunten' tevens een 'marktwaaarde – zonder bijzondere uitgangspunten' te rapporteren. De voorschriften uit de Praktijkhandreiking 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 ca 200 woon-appartementen en enige kantoorruimte in het complex worden verworven door SAREF, Syntus Achmea.

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 parkeer exploitant en dat de huurovereenkomst al is ingegaan op peildatum. Er is door taxateur een getekende huurovereenkomst (d.d. 21-10-2020) met allonge (d.d. 21-6-2023) 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.	283	27-6-2043	540.000*
Totaal HI			540.000

*HI: actuele huurinkomsten prijspeil 1 januari 2026
 MH: markthuur
 Bron: allonge

Op basis van de objectkenmerken en de marktanalyse is de markthuur (hoofdobject) bepaald op EUR 523.550,-. De huurinkomsten (hoofdobject) zijn EUR 540.000,-. 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 193.651,- 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.

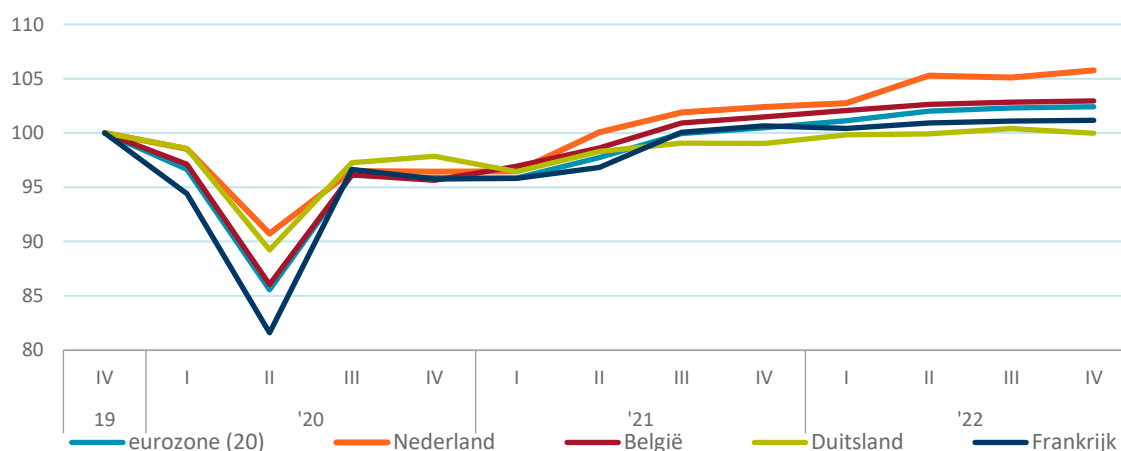
De EU heeft zich inmiddels verzekerd van nieuwe aanvoerlijnen en heeft de energiemix (waaronder meer steenkool) aangepast, waardoor de hoeveelheid gas vanuit Rusland is teruggebracht tot 9% van het totale verbruik (voor de invasie was dit 44%). Daarmee heeft de EU haar energieafhankelijkheid van Rusland 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.

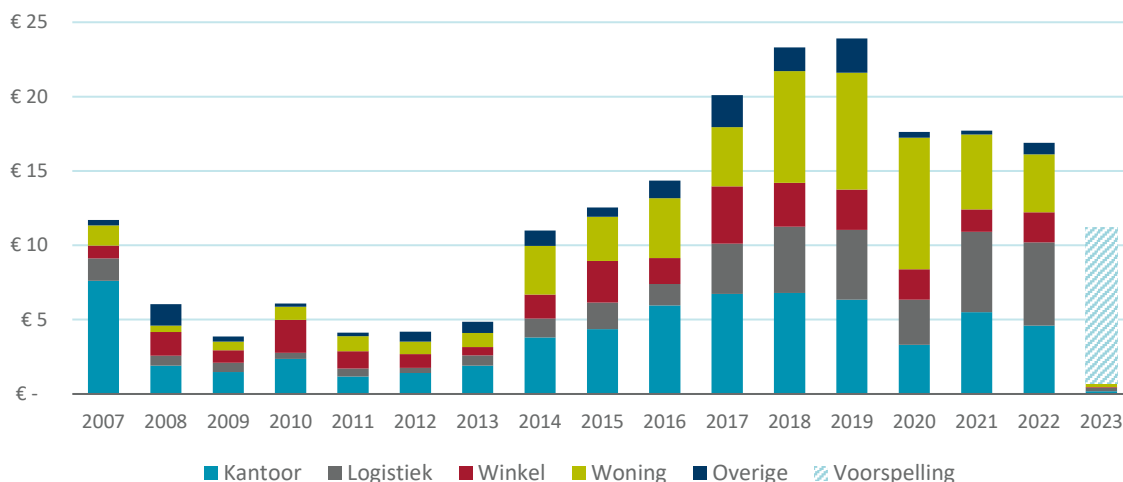
VASTGOEDBELEGGINGSMARKT

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 gecompriëerd 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 uit rijden 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, Melkwegstraat 74 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.
283	1.908	1.850	29.680	6,43%

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 grote 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.

Conclusie

Een markthuurl van ca EUR 1850/pp/jr anno nu, voor deze nog nieuwere en iets grotere bovengrondse, dus efficiëntere, garage is derhalve goed marktconform.

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	-	-	-	-
Otto Reuchlinweg 1	+	o	o	+
Krimpenerstraat	+	+	-	+
Koningskade 1	+	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 grotere 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 6,4% BAR (HI/k.k.) oftewel ca 5,8% 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	<ul style="list-style-type: none">• Nieuwbouw;• Q-Park als gerenommeerde huurder.
Zwakten	<ul style="list-style-type: none">• Exploitatie moet zich nog bewijzen;• Huurindexatie wordt ge-capt.
Kansen	<ul style="list-style-type: none">• Gebied in ontwikkeling met veel woningbouw;• Parkeerdruk in omgeving.
Bedreigingen	<ul style="list-style-type: none">• Concurrerend aanbod in de omgeving;• Vereniging van eigenaars nog niet operationeel.

Bronnen



BRONNEN

Informatie	Geraadpleegd		Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	Type	Gevalideerd	
Kadastrale gegevens	x		Openbaar		
Koopovereenkomst		x			
Leveringsakte	x		Concept		
Splitsingsakte		x			Niet beschikbaar
Erfpachtake		x			Niet van toepassing
Erfpachtgegevens		x			
Huuroverzicht		x			
Huurovereenkomst(en)	x		Opdrachtgever		
Allonge(s), side letter(s)	x		Opdrachtgever		
(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 : T214853_vollledige 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. 21-10-2020 met allonge, al op peildatum is ingegaan.
- Er is conform huurovereenkomst uitgegaan van een huurprijs van EUR 540.000,- per jaar (prijsspeil 1 januari 2026). Alsof dat nu al is ingegaan.
- Er is van conform concept allonge I uitgegaan van 283 parkeerplaatsen.
- 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 : T214853_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		283	1.850	50,00	-	523.550	540.000	14.150				20,00	
Verhuurd		283	1.850	50,00	-	523.550	540.000	14.150				20,00	
Leegstand		-	-	-	-	-	-	-					
Q-park Operations Netherlands B.	-	283	1.850	50,00	-	523.550	540.000	14.150	27-6-2023	27-6-2043		20,00	

Markthuurkapitalisatie model

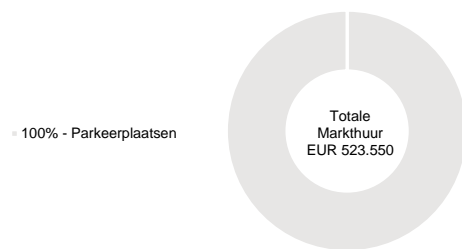
Clientref : / C&W ref : T214853_vollgedige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_16052023

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

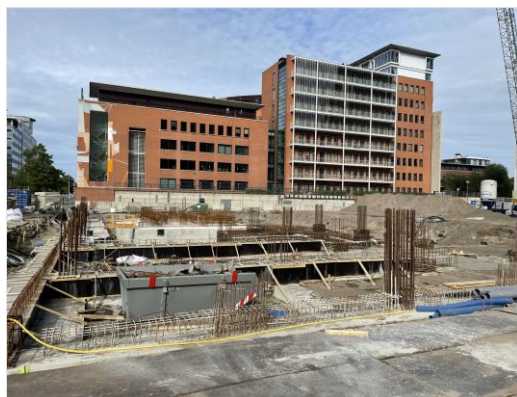
Huur en onderhoud Type vastgoed : 0	Parkeerplaatsen		Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Looptijd tot Expiratie	Looptijd tot Break
	aantal eenheden	MH EUR / jaar	m ² v.v.o.	MH EUR / jaar	(T)HI EUR / jaar	onderhoud EUR / jaar		
Totaal	283	523.550	-	523.550	540.000	14.150	20,00	
Verhuurd	283	523.550	-	523.550	540.000	14.150	20,00	
Leegstand	-	-	-	-	-	-		
	0%							

Lasten	% MH	EUR per jaar	Markthuur verdeling	Markthuurkapitalisatie	BAR en factor			Totaal Netto MH
					MH	HI	THI	
Totale lasten	8,5%	44.548						479.002

ass.premie in % (belasting 21,0%)	0,9%	4.834
beheerkosten	1,5%	7.853
onderhoudskosten	2,7%	14.150
onroerende zaak belasting	3,1%	16.251
waterschap	0,2%	1.283
rioolheffing	0,0%	177
verhuurdersheffing	0,0%	-
erfpachtcanon	0,0%	-



NAR op Netto MH				5,25%
Waarde vrij op naam	5,74%	5,92%	5,92%	
na correcties	17,43	16,90	16,90	9.123.845
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 huursverschil			6,00%	193.651
Waarde vrij op naam	5,62%	5,80%	5,80%	
na correcties	17,80	17,25	17,25	9.317.495
notarijskosten / kad. recht vlg. tarief			0,18%	14.776-
overdrachtsbelasting			10,40%	876.343-
overdrachtsbelasting erfpacht			10,40%	-
Waarde kosten koper	6,21%	6,41%	6,41%	
na correcties	16,09	15,60	15,60	8.426.376
extra grond k.k.	-	-	-	-
diversen	-	-	-	-
Waarde kosten koper	6,23%	6,43%	6,43%	8.426.376
afgerond in EUR	16,04	15,56	15,56	8.400.000
waarde per m ² v.v.o.				-
Waarde per				29.680



Discounted Cashflow model

Holland Immo Group B.V.

Clientref : / C&W ref : T214853_vollledige 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	495.452	509.820	526.134	537.709	548.463	559.433	570.621	582.034	593.674	605.548	617.659	630.012	642.612	655.464	668.574
CW herleide cash flows	484.808	470.629	458.197	441.772	425.101	409.059	393.623	378.769	364.476	350.722	337.488	324.752	312.497	300.705	3.865.271

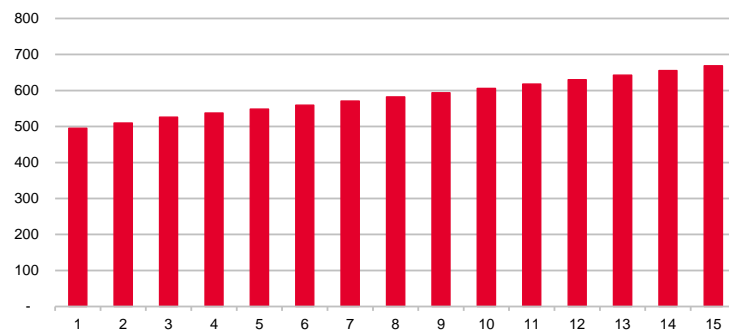
Totale bruto inkomsten per jaar	540.000	555.660	573.441	586.057	597.778	609.734	621.928	634.367	647.054	659.995	673.195	686.659	700.392	714.400	728.688
huur	540.000	555.660	573.441	586.057	597.778	609.734	621.928	634.367	647.054	659.995	673.195	686.659	700.392	714.400	728.688
structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(mutatie)leegstand (surplus)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
huurkorting / uitkooppremie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
additionele kasstromen (specificatie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Exploitatie-uitgaven per jaar	44.548	45.840	47.307	48.348	49.315	50.301	51.307	52.333	53.380	54.447	55.536	56.647	57.780	58.936	60.114
heffingen / premies en onderhoud	36.695	37.759	38.967	39.825	40.621	41.434	42.262	43.107	43.970	44.849	45.746	46.661	47.594	48.546	49.517
beheer	7.853	8.081	8.340	8.523	8.694	8.867	9.045	9.226	9.410	9.598	9.790	9.986	10.186	10.390	10.597
inrichtingsbijdrage / servicekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verhuurcourtage / PR en marketing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
erfpachtcanon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
correctief onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
diversen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Exit waarde k.k. NAR methode	
NAR exit	7,07%

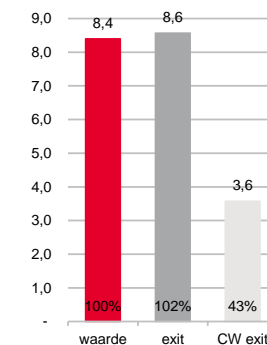
Cashflow

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	8.743.209	9.317.871
geëiste disconteringsvoet		6,00%
extra grond		-
Waarde vrij op naam		9.317.871
notariskosten / kad. recht vlg. tarief	0,18%	14.777-
overdrachtsbelasting	10,40%	876.378-
Waarde kosten koper		
na correcties		8.426.716
extra grond k.k.		-
diversen		-
Waarde kosten koper		8.426.716
afgerond in EUR		8.400.000
waarde per m ² v.v.o.		-
Waarde per		29.680

Totaaloverzicht MHKAP en DCF

Holland Immo Group B.V.

Cliëntref : / C&W ref : T214853_vollledige taxatie / RM_BOG_VAL3.4_16052023

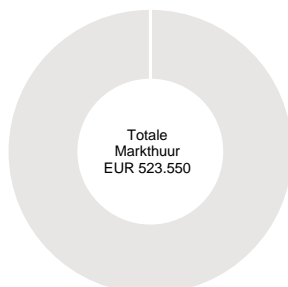
Waardepeildatum : 27-6-2023 / Datum definitief : 5-7-2023

Algemeen		Markthuurkapitalisatie methode		Discounted cashflow methode	
grondsituatie	Volle eigendom	NAR op Netto MH	5,25%	geëiste disconteringsvoet	6,00%
totaal aantal m ² b.v.o.	-	leegstand in maanden	-	looptijd DCF in jaren	15
totaal aantal m ² v.v.o.	-	totale leegstandskosten	-	gemiddelde CPI index	2,15%
totaal aantal parkeerplaatsen	283	incentives	-	gemiddelde jaarlijkse Markthuur wijziging	2,20%
parkeerratio (m ² b.v.o. per parkeerplaats)	-	inrichtingsbijdrage	-	gemiddelde jaarlijkse lastenstijging	2,15%
bruto HI per jaar	540.000	marketing, verhuur & servicekosten	-	gemiddelde jaarlijkse stijging erfpachtcanon	2,15%
bruto MH per jaar	523.550	correctief onderhoud	-	NAR stijgingspercentage / jaar:	2,00%
MH leegstand jaar 1	-	extra grond	-	NAR exit	7,07%
leegstand in % v.v.o.	0%	CW additionele kasstromen	-	gem. gew. looptijd exit	5,00
THI per jaar	540.000	CW afkoop toekomstige erfpacht	-	BAR MH exit k.k.	8,47%
ratio THI / MH	103%	CW huurverschil	193.651	structurele leegstand	0,0%
gem. looptijd (incl. leegstand) tot expiratie	20,0	extra grond k.k.	-	vanaf jaar	0
gem. looptijd (excl. leegstand) tot expiratie	20,0	diversen	-		
gem. looptijd (excl. leegstand) tot break	20,0				
gem. looptijd (excl. leegstand) tot herziening	-				
Waarden		waarde vrij op naam MHKAP	9.317.495	waarde vrij op naam DCF	9.317.871
per methode		Waarde kosten koper		Waarde kosten koper	
		afgerond in EUR	8.400.000	afgerond in EUR	8.400.000

Markthuur verdeling

in % van totaal

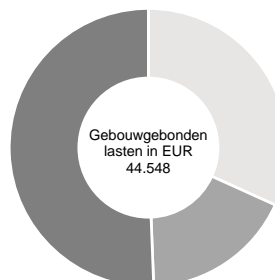
100% - Parkeerplaatsen



Onderverdeling gebouwgebonden lasten

in % van totaal

- onderhoudskosten
- beheerkosten
- overige kosten



Totaal overzicht

	BAR en factor		
	MH	THI	
waarde vrij op naam MHKAP			9.317.495
waarde vrij op naam DCF			9.317.871
Gemiddelde waarde vrij op naam	5,62%	5,80%	
na correcties	17,80	17,25	9.317.683
notariskosten / kad. recht vlg. tarief		0,18%	14.776-
overdrachtsbelasting		10,40%	876.361-
overdrachtsbelasting erfpacht		10,40%	-
Waarde kosten koper	6,21%	6,41%	
na correcties	16,10	15,60	8.426.546
extra grond			-
diversen			-
Waarde kosten koper	6,23%	6,43%	8.426.546
afgerond in EUR	16,04	15,56	8.400.000
waarde per m ² v.v.o.			-
Waarde per			29.680

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Holland Immo Group B.V.

Cliëntref : / C&W ref : T214853_vollledige 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		-	-	-	-	-	-	-	26.950	-	
Q-park Operations Netherlands B.V.		-	-	-	-	-	-	283	26.950	7.626.850	
Totaal bruto vervangingswaarde (in EUR)										7.626.850	
Totaal aantal m² b.v.o.	283	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	26.950										
fundering	4%	1.078	305.074	10%	274.567	60	60	0%	305.074	0%	305.074
ruwbouw	25%	6.738	1.906.713	10%	1.716.041	50	50	0%	1.906.713	0%	1.906.713
afbouw	19%	5.121	1.449.102	10%	1.304.191	30	30	0%	1.449.102	0%	1.449.102
afwerking	20%	5.390	1.525.370	10%	1.372.833	25	25	0%	1.525.370	0%	1.525.370
elektrische installaties	17%	4.582	1.296.565	10%	1.166.908	15	15	0%	1.296.565	0%	1.296.565
klimaat- en transportinstallaties	12%	3.234	915.222	10%	823.700	15	15	0%	915.222	0%	915.222
vaste voorzieningen	3%	809	228.806	10%	205.925	10	10	0%	228.806	0%	228.806
Gecorrigeerde vervangingswaarde opstellen			7.626.850						7.626.850		7.626.850
Grondoppervlakte		EUR / unit grond	EUR waarde grond								
grondwaarde per PP	283	5.900	1.669.700	excl. BTW					1.669.700	0%	1.669.700
grondwaarde op basis van kaveloppervlakte:	4.215	396	1.669.700	excl. BTW							-
waarde recht van erfpacht	0	0	-	excl. BTW					-	0%	-
Waarde vrij op naam											9.296.550
notariskosten / kad. recht vlg. tarief										0,18%	14.743-
overdrachtsbelasting										10,40%	874.373-
overdrachtsbelasting erfpacht										10,40%	-
Waarde kosten koper	na correcties		Aantal eenheden	EUR / eenheid							8.407.434
diversen											-
Waarde kosten koper			10.966.250						10.966.250		8.407.434
afgerond in EUR											8.400.000



One Milky Way parkeergarage - Den Haag

Melkwegstraat 74

Conceptbeheer

Holland Immo Group B.V.

Clientref : / C&W ref : T214853_vollledige 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		8.400.000	

Kadastrale gegevens





BETREFT

's-Gravenhage AP 2199

UW REFERENTIE

T214853

GELEVERD OP

14-07-2023 - 09:31

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157220510

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

13-07-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

13-07-2023 - 14:59

BLAD

1 van 2

BIJLAGEN

1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding ['s-Gravenhage AP 2199](#)

Kadastrale objectidentificatie: 022540219970000

Kadastrale grootte 912 m²**Grens en grootte** Voorlopig**Coördinaten** 83806 - 453678**Omschrijving** Perceel grond - gebruik onbekend**Koopsom** € 1.506.600**Koopjaar** 2022

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit ['s-Gravenhage AP 2160](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend**Overige aantekening** Erfdienstbaarheid (doorhaling)**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 85708/16](#)**Ingeschreven op** 23-12-2022 om 13:25

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

Overige aantekening Erfdienstbaarheid**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 85310/174](#)**Ingeschreven op** 01-11-2022 om 14:43

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

Is met tekening ingeschreven

Overige aantekening Erfdienstbaarheid**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 85298/133](#)**Ingeschreven op** 01-11-2022 om 09:40

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

Is met tekening ingeschreven

Overige aantekening Erfdienstbaarheid (doorhaling)**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 85234/91](#)**Ingeschreven op** 20-10-2022 om 09:00

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

Overige aantekening Erfdienstbaarheid (doorhaling)**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 85234/91](#)**Ingeschreven op** 20-10-2022 om 09:00

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Het recht van eigendom is gesplitst in appartementsrechten

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/164	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:35
	Splitsing in appartementsrechten	
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars van het gebouw One Milky Way aan de Saturnusstraat/hoek Melkwegstraat te 's-Gravenhage	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
Gesplitst in	Zie bijlage 1 voor een overzicht van de splitsingen	

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/151	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:19
	Vestiging zakelijk recht van opstal	
Naam gerechtigde	STEDIN NETBEHEER B.V.	
Adres	Blaak 8 3011 TA ROTTERDAM	
Postadres	Postbus 49 3000 AA ROTTERDAM	
Statutaire zetel	ROTTERDAM	
KvK-nummer	24289101 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85311/24	Ingeschreven op 01-11-2022 om 12:23
	Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen	
	Is met tekening ingeschreven	
Naam gerechtigde	Eneco Warmtenetten B.V.	
Adres	Marten Meesweg 5 3068 AV ROTTERDAM	
Statutaire zetel	ROTTERDAM	
KvK-nummer	27185188 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT
's-Gravenhage AP 2199

UW REFERENTIE
T214853

GELEVERD OP
14-07-2023 - 09:31

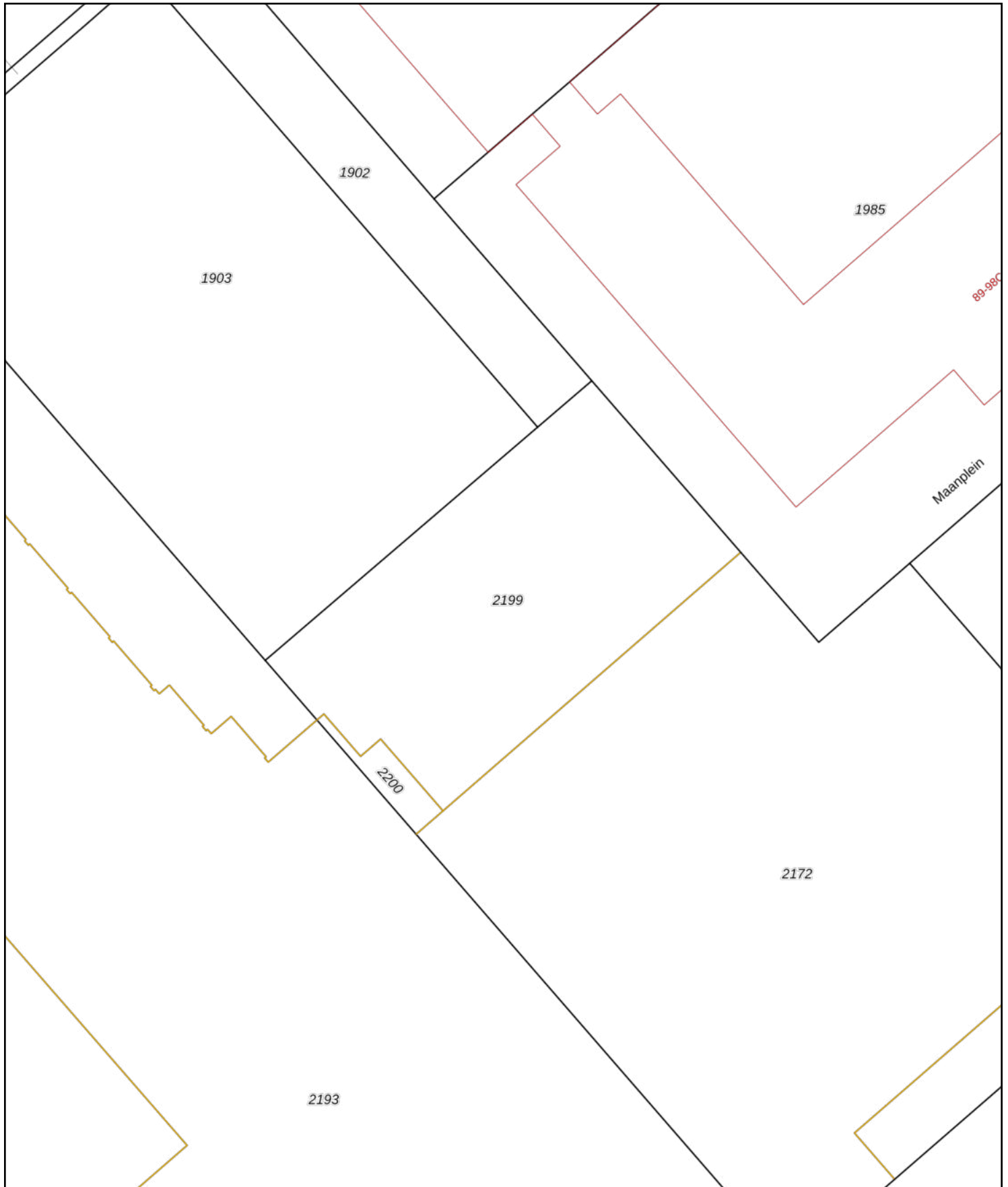
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11157220510


BLAD
1 van 1

BIJLAGE
1 van 1

Bijlage 1 - Splitsing

Kadastrale aanduiding	's-Gravenhage AP 2199	
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/164	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:35
	Splitsing in appartementsrechten	
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars van het gebouw One Milky Way aan de Saturnusstraat/hoek Melkwegstraat te 's-Gravenhage	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
Gesplitst in	's-Gravenhage AP 2201 A1	
	's-Gravenhage AP 2201 A2	
	's-Gravenhage AP 2201 A3	
	's-Gravenhage AP 2201 A4	
	's-Gravenhage AP 2201 A5	
	's-Gravenhage AP 2201 A6	



<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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravenhage</p> <p>Sectie AP</p> <p>Perceel 2199</p>	<p>kadaster</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.

BETREFT	
's-Gravenhage AP 2194	
UW REFERENTIE	
T214853	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
14-07-2023 - 09:31	S11157220458
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-07-2023 - 14:59	13-07-2023 - 14:59
BLAD	BIJLAGEN
1 van 2	2

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	's-Gravenhage AP 2194	
	Kadastrale objectidentificatie: 022540219470000	
Locaties	Zie bijlage 1 voor een overzicht van de locaties	
Kadastrale grootte	830 m ²	
Grens en grootte	Voorlopig	
Coördinaten	83756 - 453691	
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend	
Koopsom	€ 3.025.000	Koopjaar 2022
Ontstaan uit	's-Gravenhage AP 2166	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/174	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:43
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	
	Is met tekening ingeschreven	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85298/133	Ingeschreven op 01-11-2022 om 09:40
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	
	Is met tekening ingeschreven	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85234/91	Ingeschreven op 20-10-2022 om 09:00
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	

RECHTEN

	1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)	
	Het recht van eigendom is gesplitst in appartementsrechten	
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/164	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:35
	Splitsing in appartementsrechten	

BETREFT	's-Gravenhage AP 2194		
UW REFERENTIE	T214853		
GELEVERD OP	14-07-2023 - 09:31	PRODUCTIEORDERNUMMER	S11157220458
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	13-07-2023 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	13-07-2023 - 14:59
BLAD	2 van 2	BIJLAGEN	2

Vereniging van eigenaren [Vereniging van Eigenaars van het gebouw One Milky Way aan de Saturnusstraat/hoek Melkwegstraat te 's-Gravenhage](#)

Statutaire zetel 'S-GRAVENHAGE

Gesplitst in Zie [bijlage 2](#) voor een overzicht van de splitsingen

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85310/151](#) **Ingeschreven op** 01-11-2022 om 14:19
Vestiging zakelijk recht van opstal

Naam gerechtigde [STEDIN NETBEHEER B.V.](#)

Adres Blaak 8
3011 TA ROTTERDAM

Postadres Postbus 49
3000 AA ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer [24289101](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85311/24](#) **Ingeschreven op** 01-11-2022 om 12:23
Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen
Is met tekening ingeschreven

Naam gerechtigde [Eneco Warmtenetten B.V.](#)

Adres Marten Meesweg 5
3068 AV ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer [27185188](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Bijlage 1 - Locaties

Kadastrale aanduiding 's-Gravenhage AP 2194

Kadastrale objectidentificatie: 022540219470000

Locaties
Melkwegstraat 88 E 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785364
Melkwegstraat 90 B 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785350
Melkwegstraat 90 C 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785355
Melkwegstraat 90 D 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785360
Melkwegstraat 90 E 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785365
Melkwegstraat 92 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785340
Saturnusstraat 18 404 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785369
Saturnusstraat 18 405 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785370
Saturnusstraat 18 406 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785371
Saturnusstraat 18 407 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785372
Saturnusstraat 18 408 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785373
Saturnusstraat 18 504 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785432
Saturnusstraat 18 505 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785434
Saturnusstraat 18 506 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785436



BETREFT

's-Gravenhage AP 2194

UW REFERENTIE

T214853

GELEVERD OP

14-07-2023 - 09:31

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157220458

BLAD

2 van 2

BIJLAGE

1 van 2

Saturnusstraat 18 507
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785438](#)

Saturnusstraat 18 508
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785440](#)

Saturnusstraat 18 604
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785433](#)

Saturnusstraat 18 605
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785435](#)

Saturnusstraat 18 606
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785437](#)

Saturnusstraat 18 607
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785439](#)

Saturnusstraat 18 608
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785441](#)

Saturnusstraat 20
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785330](#)



BETREFT
's-Gravenhage AP 2194

UW REFERENTIE
T214853

GELEVERD OP
14-07-2023 - 09:31

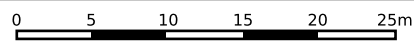
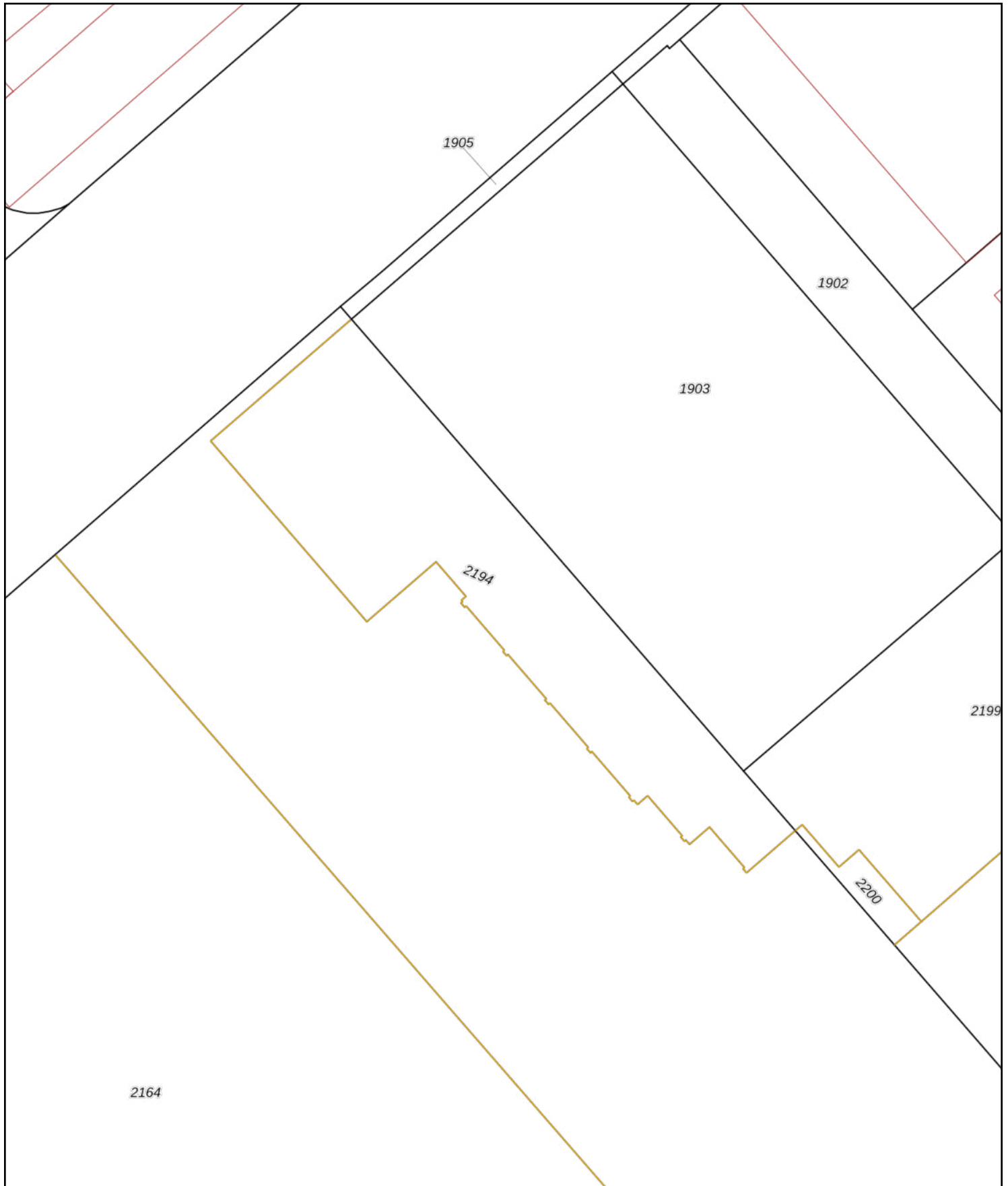
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11157220458






BLAD
1 van 1

BIJLAGE
2 van 2

Bijlage 2 - Splitsing

Kadastrale aanduiding	's-Gravenhage AP 2194	
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/164	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:35
	Splitsing in appartementsrechten	
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars van het gebouw One Milky Way aan de Saturnusstraat/hoek Melkwegstraat te 's-Gravenhage	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
Gesplitst in	's-Gravenhage AP 2201 A1	
	's-Gravenhage AP 2201 A2	
	's-Gravenhage AP 2201 A3	
	's-Gravenhage AP 2201 A4	
	's-Gravenhage AP 2201 A5	
	's-Gravenhage AP 2201 A6	



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente 's-Gravenhage Sectie AP Perceel 2194	
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.	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	's-Gravenhage AP 1903	
	<small>Kadastrale objectidentificatie: 022540190370000</small>	
Locaties	Zie bijlage 1 voor een overzicht van de locaties	
Kadastrale grootte	2.059 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	83777 - 453709	
Omschrijving	Parkeren	
Koopsom	€ 5.900.000	Koopjaar 2018
	<small>Met meer onroerend goed verkregen</small>	
Ontstaan uit	's-Gravenhage AP 1822	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/174	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:43
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	
	<small>Is met tekening ingeschreven</small>	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85298/133	Ingeschreven op 01-11-2022 om 09:40
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	
	<small>Is met tekening ingeschreven</small>	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85234/91	Ingeschreven op 20-10-2022 om 09:00
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85234/91	Ingeschreven op 20-10-2022 om 09:00
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Het recht van eigendom is gesplitst in appartementsrechten

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/164	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:35
	Splitsing in appartementsrechten	
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars van het gebouw One Milky Way aan de Saturnusstraat/hoek Melkwegstraat te 's-Gravenhage	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
Gesplitst in	Zie bijlage 2 voor een overzicht van de splitsingen	

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/151	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:19
	Vestiging zakelijk recht van opstal	
Naam gerechtigde	STEDIN NETBEHEER B.V.	
Adres	Blaak 8 3011 TA ROTTERDAM	
Postadres	Postbus 49 3000 AA ROTTERDAM	
Statutaire zetel	ROTTERDAM	
KvK-nummer	24289101 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85311/24	Ingeschreven op 01-11-2022 om 12:23
	Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen	
	Is met tekening ingeschreven	
Naam gerechtigde	Eneco Warmtenetten B.V.	
Adres	Marten Meesweg 5 3068 AV ROTTERDAM	
Statutaire zetel	ROTTERDAM	
KvK-nummer	27185188 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Bijlage 1 - Locaties

Kadastrale aanduiding 's-Gravenhage AP 1903

Kadastrale objectidentificatie: 022540190370000

Locaties
Melkwegstraat 74 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785331
Melkwegstraat 76 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785332
Melkwegstraat 78 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785333
Melkwegstraat 80 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785334
Melkwegstraat 82 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785335
Melkwegstraat 82 A 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785341
Melkwegstraat 82 B 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785346
Melkwegstraat 82 C 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785351
Melkwegstraat 82 D 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785356
Melkwegstraat 82 E 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785361
Melkwegstraat 84 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785336
Melkwegstraat 84 A 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785342
Melkwegstraat 84 B 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785347
Melkwegstraat 84 C 2516 AJ 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785352

Melkwegstraat 84 D
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785357](#)

Melkwegstraat 84 E
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785362](#)

Melkwegstraat 86
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785337](#)

Melkwegstraat 86 A
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785343](#)

Melkwegstraat 86 B
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785348](#)

Melkwegstraat 86 C
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785353](#)

Melkwegstraat 86 D
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785358](#)

Melkwegstraat 86 E
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785363](#)

Melkwegstraat 88
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785338](#)

Melkwegstraat 88 A
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785344](#)

Melkwegstraat 88 B
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785349](#)

Melkwegstraat 88 C
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785354](#)

Melkwegstraat 88 D
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785359](#)

Melkwegstraat 90
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785339](#)

Melkwegstraat 90 A
2516 AJ 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785345](#)

Saturnusstraat 16

's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785329](#)

Saturnusstraat 18 1001

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785388](#)

Saturnusstraat 18 1002

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785406](#)

Saturnusstraat 18 1003

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785424](#)

Saturnusstraat 18 1004

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785447](#)

Saturnusstraat 18 1005

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785460](#)

Saturnusstraat 18 1006

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785478](#)

Saturnusstraat 18 1007

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785496](#)

Saturnusstraat 18 1008

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785514](#)

Saturnusstraat 18 1011

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785558](#)

Saturnusstraat 18 1012

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785576](#)

Saturnusstraat 18 1101

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785389](#)

Saturnusstraat 18 1102

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785407](#)

Saturnusstraat 18 1103

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785425](#)

Saturnusstraat 18 1104

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785448](#)

Saturnusstraat 18 1105
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785461](#)

Saturnusstraat 18 1106
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785479](#)

Saturnusstraat 18 1107
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785497](#)

Saturnusstraat 18 1108
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785515](#)

Saturnusstraat 18 1111
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785559](#)

Saturnusstraat 18 1112
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785577](#)

Saturnusstraat 18 1201
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785390](#)

Saturnusstraat 18 1202
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785408](#)

Saturnusstraat 18 1203
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785426](#)

Saturnusstraat 18 1204
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785449](#)

Saturnusstraat 18 1205
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785462](#)

Saturnusstraat 18 1206
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785480](#)

Saturnusstraat 18 1207
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785498](#)

Saturnusstraat 18 1208
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785516](#)

Saturnusstraat 18 1211
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785560](#)

Saturnusstraat 18 1212
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785578](#)

Saturnusstraat 18 1301
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785391](#)

Saturnusstraat 18 1302
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785409](#)

Saturnusstraat 18 1303
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785427](#)

Saturnusstraat 18 1304
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785450](#)

Saturnusstraat 18 1305
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785463](#)

Saturnusstraat 18 1306
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785481](#)

Saturnusstraat 18 1307
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785499](#)

Saturnusstraat 18 1308
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785517](#)

Saturnusstraat 18 1311
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785561](#)

Saturnusstraat 18 1312
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785579](#)

Saturnusstraat 18 1401
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785392](#)

Saturnusstraat 18 1402
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785410](#)

Saturnusstraat 18 1403
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785428](#)

Saturnusstraat 18 1404
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785451](#)

Saturnusstraat 18 1405
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785464](#)

Saturnusstraat 18 1406
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785482](#)

Saturnusstraat 18 1407
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785500](#)

Saturnusstraat 18 1408
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785518](#)

Saturnusstraat 18 1411
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785562](#)

Saturnusstraat 18 1412
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785580](#)

Saturnusstraat 18 1501
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785393](#)

Saturnusstraat 18 1502
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785411](#)

Saturnusstraat 18 1503
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785429](#)

Saturnusstraat 18 1504
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785452](#)

Saturnusstraat 18 1505
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785465](#)

Saturnusstraat 18 1506
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785483](#)

Saturnusstraat 18 1507
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785501](#)

Saturnusstraat 18 1508
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785519](#)

Saturnusstraat 18 1511
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785563](#)

Saturnusstraat 18 1512
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785581](#)

Saturnusstraat 18 1601
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785394](#)

Saturnusstraat 18 1602
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785412](#)

Saturnusstraat 18 1603
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785430](#)

Saturnusstraat 18 1604
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785453](#)

Saturnusstraat 18 1605
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785466](#)

Saturnusstraat 18 1606
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785484](#)

Saturnusstraat 18 1607
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785502](#)

Saturnusstraat 18 1608
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785520](#)

Saturnusstraat 18 1611
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785564](#)

Saturnusstraat 18 1612
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785582](#)

Saturnusstraat 18 1701
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785395](#)

Saturnusstraat 18 1702
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785413](#)

Saturnusstraat 18 1703
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785431](#)

Saturnusstraat 18 1704
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785454](#)

Saturnusstraat 18 1705
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785467](#)

Saturnusstraat 18 1706
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785485](#)

Saturnusstraat 18 1707
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785503](#)

Saturnusstraat 18 1708
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785521](#)

Saturnusstraat 18 1711
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785565](#)

Saturnusstraat 18 1712
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785583](#)

Saturnusstraat 18 1801
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785396](#)

Saturnusstraat 18 1802
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785414](#)

Saturnusstraat 18 1803
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785468](#)

Saturnusstraat 18 1804
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785486](#)

Saturnusstraat 18 1805
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785504](#)

Saturnusstraat 18 1806
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785522](#)

Saturnusstraat 18 1807
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785566](#)

Saturnusstraat 18 1808
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785584](#)

Saturnusstraat 18 1901
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785397](#)

Saturnusstraat 18 1902
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785415](#)

Saturnusstraat 18 1903
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785469](#)

Saturnusstraat 18 1904
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785487](#)

Saturnusstraat 18 1905
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785505](#)

Saturnusstraat 18 1906
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785523](#)

Saturnusstraat 18 1907
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785567](#)

Saturnusstraat 18 1908
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785585](#)

Saturnusstraat 18 2001
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785398](#)

Saturnusstraat 18 2002
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785416](#)

Saturnusstraat 18 2003
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785470](#)

Saturnusstraat 18 2004
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785488](#)

Saturnusstraat 18 2005
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785506](#)

Saturnusstraat 18 2006
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785524](#)

Saturnusstraat 18 2007
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785568](#)

Saturnusstraat 18 2008
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785586](#)

Saturnusstraat 18 2101
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785399](#)

Saturnusstraat 18 2102
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785417](#)

Saturnusstraat 18 2103
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785471](#)

Saturnusstraat 18 2104
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785489](#)

Saturnusstraat 18 2105
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785507](#)

Saturnusstraat 18 2106
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785525](#)

Saturnusstraat 18 2107
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785569](#)

Saturnusstraat 18 2108
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785587](#)

Saturnusstraat 18 2201
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785400](#)

Saturnusstraat 18 2202
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785418](#)

Saturnusstraat 18 2203
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785472](#)

Saturnusstraat 18 2204
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785490](#)

Saturnusstraat 18 2205
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785508](#)

Saturnusstraat 18 2206
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785526](#)

Saturnusstraat 18 2207
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785570](#)



BETREFT

's-Gravenhage AP 1903

UW REFERENTIE

T214853

GELEVERD OP

14-07-2023 - 09:31

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157220361

BLAD

11 van 15

BIJLAGE

1 van 2

Saturnusstraat 18 2208

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785588](#)

Saturnusstraat 18 401

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785366](#)

Saturnusstraat 18 402

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785367](#)

Saturnusstraat 18 403

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785368](#)

Saturnusstraat 18 409

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785374](#)

Saturnusstraat 18 410

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785375](#)

Saturnusstraat 18 411

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785376](#)

Saturnusstraat 18 412

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785377](#)

Saturnusstraat 18 413

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785378](#)

Saturnusstraat 18 416

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785381](#)

Saturnusstraat 18 417

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785382](#)

Saturnusstraat 18 501

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785383](#)

Saturnusstraat 18 502

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785401](#)

Saturnusstraat 18 503

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785419](#)

Saturnusstraat 18 509

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785442](#)

Saturnusstraat 18 510
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785455](#)

Saturnusstraat 18 511
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785473](#)

Saturnusstraat 18 512
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785491](#)

Saturnusstraat 18 513
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785509](#)

Saturnusstraat 18 516
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785553](#)

Saturnusstraat 18 517
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785571](#)

Saturnusstraat 18 601
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785384](#)

Saturnusstraat 18 602
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785402](#)

Saturnusstraat 18 603
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785420](#)

Saturnusstraat 18 609
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785443](#)

Saturnusstraat 18 610
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785456](#)

Saturnusstraat 18 611
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785474](#)

Saturnusstraat 18 612
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785492](#)

Saturnusstraat 18 613
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785510](#)

Saturnusstraat 18 616
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785554](#)

Saturnusstraat 18 617
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785572](#)

Saturnusstraat 18 701
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785385](#)

Saturnusstraat 18 702
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785403](#)

Saturnusstraat 18 703
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785421](#)

Saturnusstraat 18 704
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785444](#)

Saturnusstraat 18 705
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785457](#)

Saturnusstraat 18 706
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785475](#)

Saturnusstraat 18 707
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785493](#)

Saturnusstraat 18 708
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785511](#)

Saturnusstraat 18 711
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785555](#)

Saturnusstraat 18 712
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785573](#)

Saturnusstraat 18 801
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785386](#)

Saturnusstraat 18 802
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785404](#)

Saturnusstraat 18 803
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785422](#)

Saturnusstraat 18 804
2516 AH 's-Gravenhage
BAG identificatie: [0518010001785445](#)



BETREFT

's-Gravenhage AP 1903

UW REFERENTIE

T214853

GELEVERD OP

14-07-2023 - 09:31

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11157220361

BLAD

14 van 15

BIJLAGE

1 van 2

Saturnusstraat 18 805

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785458](#)

Saturnusstraat 18 806

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785476](#)

Saturnusstraat 18 807

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785494](#)

Saturnusstraat 18 808

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785512](#)

Saturnusstraat 18 811

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785556](#)

Saturnusstraat 18 812

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785574](#)

Saturnusstraat 18 901

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785387](#)

Saturnusstraat 18 902

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785405](#)

Saturnusstraat 18 903

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785423](#)

Saturnusstraat 18 904

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785446](#)

Saturnusstraat 18 905

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785459](#)

Saturnusstraat 18 906

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785477](#)

Saturnusstraat 18 907

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785495](#)

Saturnusstraat 18 908

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785513](#)

Saturnusstraat 18 911

2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785557](#)



BETREFT
's-Gravenhage AP 1903

UW REFERENTIE
T214853

GELEVERD OP
14-07-2023 - 09:31

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11157220361

BLAD
15 van 15

BIJLAGE
1 van 2

Saturnusstraat 18 912
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785575](#)



BETREFT
's-Gravenhage AP 1903

UW REFERENTIE
T214853

GELEVERD OP
14-07-2023 - 09:31

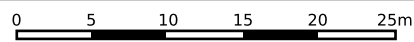
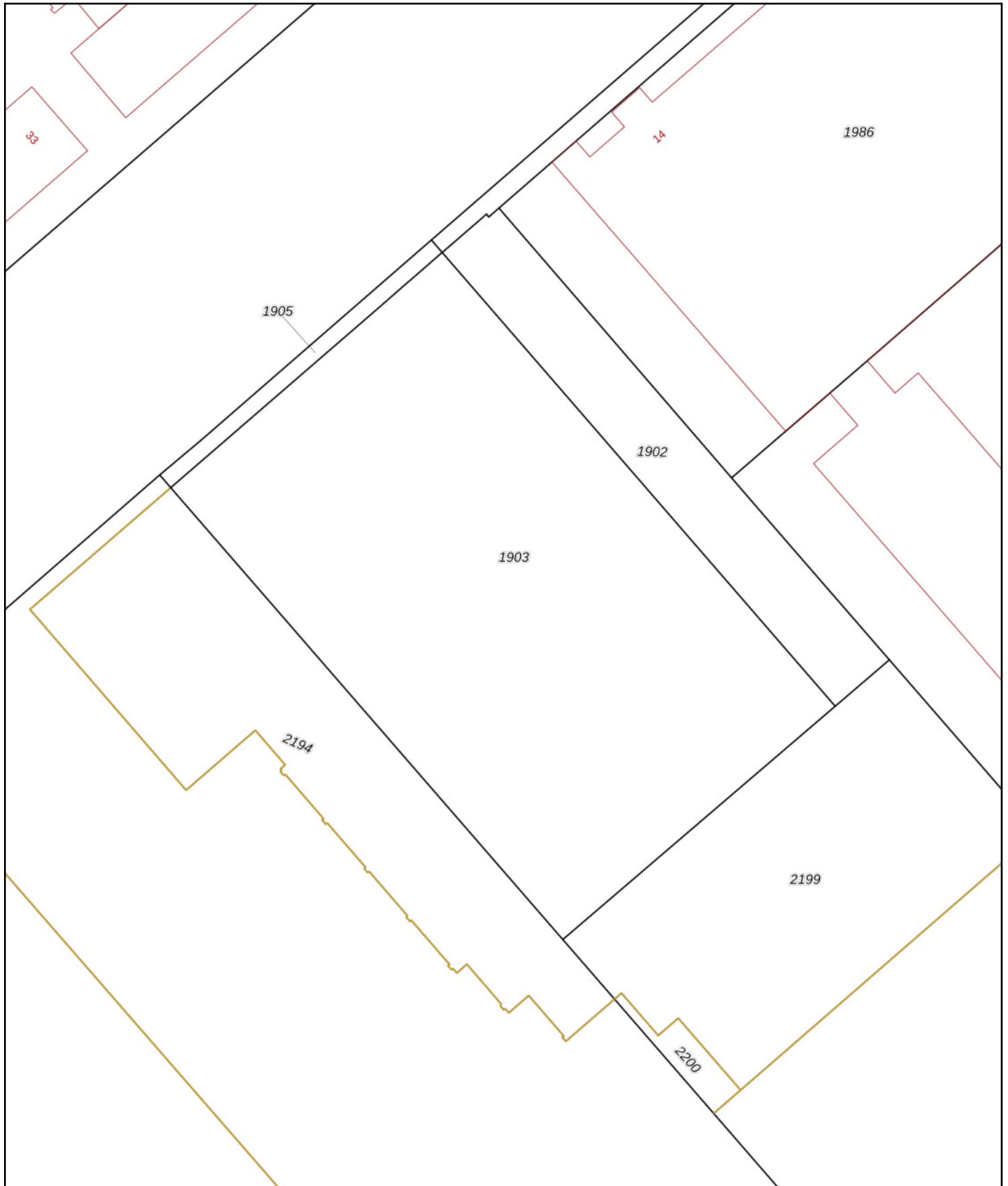
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11157220361


BLAD
1 van 1

BIJLAGE
2 van 2

Bijlage 2 - Splitsing

Kadastrale aanduiding	's-Gravenhage AP 1903	
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/164	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:35
	Splitsing in appartementsrechten	
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars van het gebouw One Milky Way aan de Saturnusstraat/hoek Melkwegstraat te 's-Gravenhage	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
Gesplitst in	's-Gravenhage AP 2201 A1	
	's-Gravenhage AP 2201 A2	
	's-Gravenhage AP 2201 A3	
	's-Gravenhage AP 2201 A4	
	's-Gravenhage AP 2201 A5	
	's-Gravenhage AP 2201 A6	



<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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravenhage</p> <p>Sectie AP</p> <p>Perceel 1903</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.

BETREFT	
's-Gravenhage AP 1902	
UW REFERENTIE	
T214853	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
14-07-2023 - 09:30	S11157220237
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-07-2023 - 14:59	13-07-2023 - 14:59
BLAD	BIJLAGEN
1 van 2	2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	's-Gravenhage AP 1902	
	Kadastrale objectidentificatie: 022540190270000	
Locaties	Zie bijlage 1 voor een overzicht van de locaties	
Kadastrale grootte	414 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	83791 - 453720	
Omschrijving	Parkeren	
Koopsom	€ 5.900.000	Koopjaar 2018
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	's-Gravenhage AP 1823	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/169	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:40
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/174	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:43
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	
	Is met tekening ingeschreven	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85298/133	Ingeschreven op 01-11-2022 om 09:40
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	
	Is met tekening ingeschreven	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85234/91	Ingeschreven op 20-10-2022 om 09:00
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	

BETREFT	
's-Gravenhage AP 1902	
UW REFERENTIE	
T214853	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
14-07-2023 - 09:30	S11157220237
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-07-2023 - 14:59	13-07-2023 - 14:59
BLAD	BIJLAGEN
2 van 2	2

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Het recht van eigendom is gesplitst in appartementsrechten

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/164	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:35
	Splitsing in appartementsrechten	
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars van het gebouw One Milky Way aan de Saturnusstraat/hoek Melkwegstraat te 's-Gravenhage	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
Gesplitst in	Zie bijlage 2 voor een overzicht van de splitsingen	

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/151	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:19
	Vestiging zakelijk recht van opstal	
Naam gerechtigde	STEDIN NETBEHEER B.V.	
Adres	Blaak 8 3011 TA ROTTERDAM	
Postadres	Postbus 49 3000 AA ROTTERDAM	
Statutaire zetel	ROTTERDAM	
KvK-nummer	24289101 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85311/24	Ingeschreven op 01-11-2022 om 12:23
	Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen	
	Is met tekening ingeschreven	
Naam gerechtigde	Eneco Warmtenetten B.V.	
Adres	Marten Meesweg 5 3068 AV ROTTERDAM	
Statutaire zetel	ROTTERDAM	
KvK-nummer	27185188 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Bijlage 1 - Locaties

Kadastrale aanduiding 's-Gravenhage AP 1902

Kadastrale objectidentificatie: 022540190270000

Locaties
Saturnusstraat 18 1009 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785532
Saturnusstraat 18 1010 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785545
Saturnusstraat 18 1109 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785533
Saturnusstraat 18 1110 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785546
Saturnusstraat 18 1209 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785534
Saturnusstraat 18 1210 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785547
Saturnusstraat 18 1309 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785535
Saturnusstraat 18 1310 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785548
Saturnusstraat 18 1409 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785536
Saturnusstraat 18 1410 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785549
Saturnusstraat 18 1509 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785537
Saturnusstraat 18 1510 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785550
Saturnusstraat 18 1609 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785538
Saturnusstraat 18 1610 2516 AH 's-Gravenhage BAG identificatie: 0518010001785551

Saturnusstraat 18 1709
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785539](#)

Saturnusstraat 18 1710
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785552](#)

Saturnusstraat 18 414
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785379](#)

Saturnusstraat 18 415
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785380](#)

Saturnusstraat 18 514
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785527](#)

Saturnusstraat 18 515
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785540](#)

Saturnusstraat 18 614
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785528](#)

Saturnusstraat 18 615
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785541](#)

Saturnusstraat 18 709
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785529](#)

Saturnusstraat 18 710
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785542](#)

Saturnusstraat 18 809
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785530](#)

Saturnusstraat 18 810
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785543](#)

Saturnusstraat 18 909
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785531](#)

Saturnusstraat 18 910
2516 AH 's-Gravenhage

BAG identificatie: [0518010001785544](#)



BETREFT
's-Gravenhage AP 1902

UW REFERENTIE
T214853

GELEVERD OP
14-07-2023 - 09:30

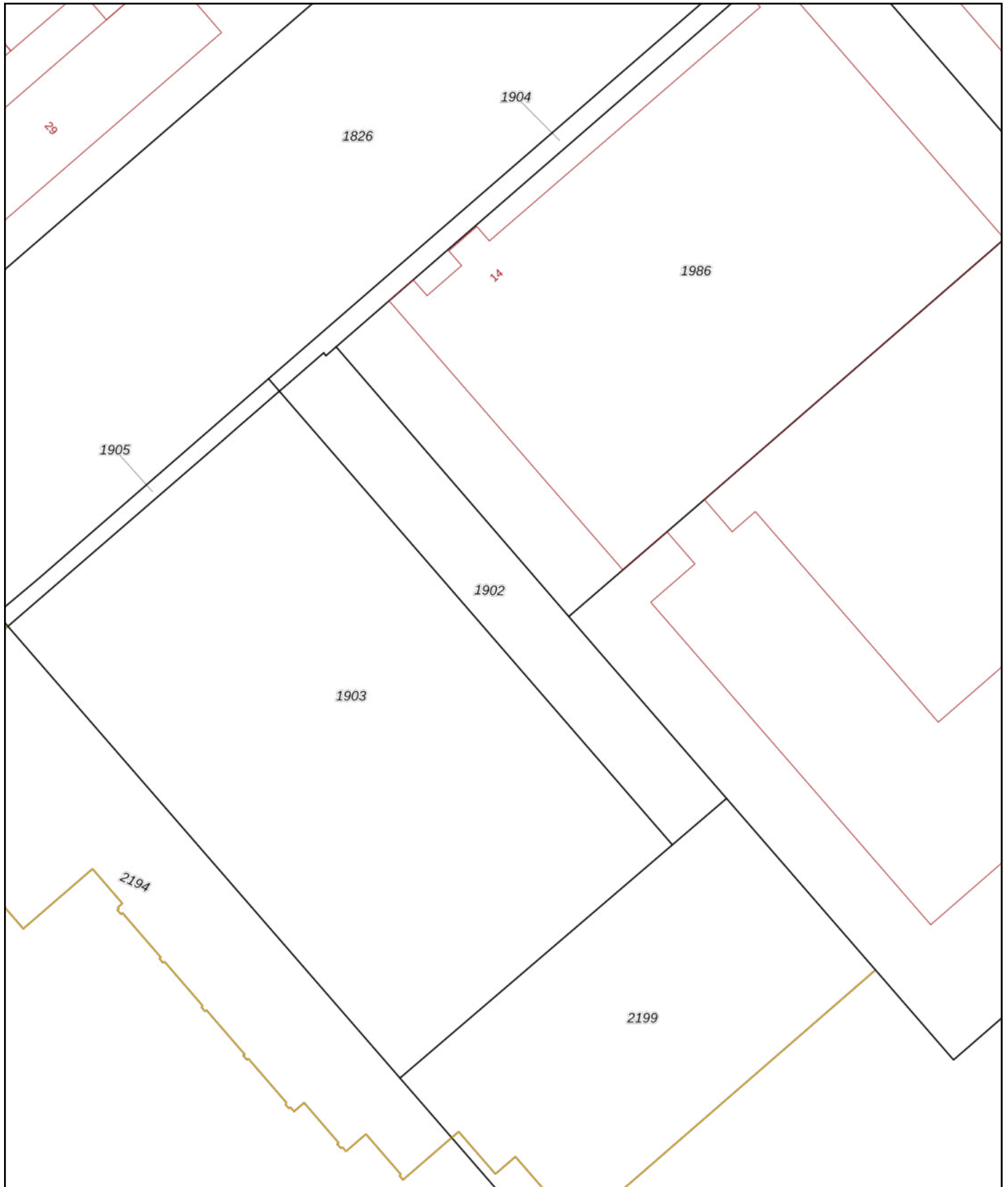
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11157220237


BLAD
1 van 1

BIJLAGE
2 van 2

Bijlage 2 - Splitsing

Kadastrale aanduiding	's-Gravenhage AP 1902	
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85310/164	Ingeschreven op 01-11-2022 om 14:35
	Splitsing in appartementsrechten	
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars van het gebouw One Milky Way aan de Saturnusstraat/hoek Melkwegstraat te 's-Gravenhage	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
Gesplitst in	's-Gravenhage AP 2201 A1	
	's-Gravenhage AP 2201 A2	
	's-Gravenhage AP 2201 A3	
	's-Gravenhage AP 2201 A4	
	's-Gravenhage AP 2201 A5	
	's-Gravenhage AP 2201 A6	



<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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravenhage</p> <p>Sectie AP</p> <p>Perceel 1902</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: 2018.2356.02

Concept de dato 22 maart 2023

LEVERING

(One Milky Way te Den Haag)

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

1. [●], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Highbridge Investment B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70141487 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **Verkoper**; en
2. [●], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
hierna te noemen: **Koper**.

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen** en ieder afzonderlijk te noemen: **Partij**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren:

A. Considerans. Samenhang akten

1. Verkoper heeft een project ontwikkeld genaamd "One Milky Way" bestaande uit een appartementencomplex bestaande uit drie (3) bouwdelen:
 - (i) bouwdeel A, zijnde de woontoren met:
 - honderddrieëntachtig (183) woningen, gelegen op de vierde (4^e) tot en met de zeventiende (17^e) verdieping van bouwdeel A;
 - veertig (40) woningen, gelegen op de achttiende (18^e) tot en met de tweeëntwintigste (22^e) verdieping van bouwdeel A;
 - de commerciële ruimten, gelegen op de begane grond tot en met de derde (3^e) verdieping van bouwdeel A;
 - de inpandige fietsenstalling met in totaal circa negenhonderdzestig (960) stallingsplaatsen;
 - (ii) bouwdeel B, zijnde een meerlaags blok met:
 - dertig (30) woningen, gelegen op de tweede (2^e) tot en met de zesde (6^e) verdieping van bouwdeel B;
 - commerciële ruimten op de begane grond en eerste (1^e) verdieping van bouwdeel B;
 - (iii) bouwdeel C, zijnde de parkeergarage met circa tweehonderddrieëntachtig (283) parkeerplaatsen met op het dak daarvan een niet openbare daktuin welke uitsluitend toegankelijk is voor de bewoners van de woningen gelegen in bouwdeel A en bouwdeel B,alsmede diverse aan, op en rondom voormelde bouwdelen te realiseren groenvoorzieningen en verder aan- en toebehoren, hierna te noemen: **het Gebouw**.
2. Het Gebouw wordt gerealiseerd op het perceel grond gelegen op de hoek Saturnusstraat/Melkwegstraat te 's Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's Gravenhage sectie AP nummers:
 - 1902, groot vierhonderdveertien vierkante meter (414 m²);
 - 1903, groot tweeduizend negenenvijftig vierkante meter (2.059 m²);
 - 2199, ongeveer groot negenhonderdwaalf vierkante meter (912 m²), aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend; en
 - 2194, ongeveer groot achthonderddertig vierkante meter (830 m²), aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welke



percelen zijn belast met de Opstalrechten (zoals hierna gedefinieerd), hierna te noemen: **de Grond**.

3. 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.
 4. Bij de Koopovereenkomst heeft Verkoper verkocht aan Koper, die van Verkoper heeft gekocht:
het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2201-A, appartementsindex 6**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage gelegen op de begane grond, tussenverdieping en de eerste (1^e) tot en met de vierde (4^e) verdieping van bouwdeel C van het Gebouw, omvattende auto-opstelplaatsen, in- en uitrit naar de openbare weg, rijbanen, hellingbanen, installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de speedgate en/of slagbomen met bijbehorende aan- en afmeldinstallaties, verkeerslicht(en), snelheidsdrempels, bewegwijzering (inclusief bebording), doorrijhoogteplanken, parkeerbeugels, oplaadpunten (of vergelijkbare installaties) voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig (inclusief de daarmee verbonden meters, kabels, leidingen en overig toebehoren), sprinklerinstallatie(s), technische ruimte(n), hallen, (vlucht)trappenhuizen, liftinstallaties(s), gangen, looppaden en verder aan-en toebehoren (waaronder uitdrukkelijk begrepen het dak van de parkeergarage inclusief de zich daarop bevindende waterkerende laag en eventueel te realiseren isolatielaag), plaatselijk niet nader aangeduid; en
 - b. het negenduizend zeshonderdeenenzestig/eenendertigduizend achthonderdvijftiende (9.661/31.815^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het daarop te realiseren/gerealiseerde Gebouw,
hierna te noemen: **het Verkochte**.
 4. Koper heeft een realisatieovereenkomst, hierna te noemen: **de Realisatieovereenkomst**, gesloten met [●], hierna te noemen: [●].
In de Realisatieovereenkomst is onder meer vastgelegd dat Koper aan [●] opdracht heeft gegeven om namens Koper bouwdeel C (exclusief de daktuin) van het Gebouw te realiseren, welke opdracht [●] heeft aanvaard. Op basis van de Realisatieovereenkomst zal [●] 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 (zonder de hierna gedefinieerde Opstalrechten) is door Verkoper verkregen:
 - a. voor wat betreft de perceelnummers 1902 en 1903, blijkens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig maart tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 72856 nummer 135, van een afschrift van een akte van levering op zevenentwintig maart tweeduizend achttien verleden voor mr. M.C.M. de Groot, notaris te 's-



- Gravenhage, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend, zulks mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig maart tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 72892 nummer 66, van een afschrift van een akte van rectificatie op negenentwintig maart tweeduizend achttien verleden voor mr. M.C.M. de Groot, notaris te 's-Gravenhage;
- b. voor wat betreft het perceelnummer 2199, blijkens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tweeëntwintig (01-11-2022) in register Hypotheken 4, deel 85298 nummer 132, van een afschrift van een akte van levering op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend; en
 - c. voor wat betreft het perceelnummer 2194, blijkens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tweeëntwintig (01-11-2022) in register Hypotheken 4, deel 85298 nummer 131, van een afschrift van een akte van levering, vastlegging kwalitatieve verplichting en kettingbeding en vestiging erfdienstbaarheden op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.
2. De Grond en het Gebouw zijn vervolgens bij akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten verleden op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022) voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, door Verkoper gesplitst in appartementsrechten. Een afschrift van de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tweeëntwintig (01-11-2022) in register Hypotheken 4, deel 85310 nummer 164, hierna te noemen: **de Akte van Hoofdsplitsing**.

C. Opstalrechten

De Grond is met het oog op het gerealiseerde/te realiseren Gebouw 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, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022) verleden voor een waarnemer van mr. A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tweeëntwintig (01-11-2022) in register Hypotheken 4, deel 85311 nummer 24, hierna te noemen: **het Opstalrecht Eneco**; en
- (ii) het zelfstandige recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Blaak 8 te 3011 TA Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24289101, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022) verleden voor een waarnemer mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tweeëntwintig (01-11-2022) in register Hypotheken 4, deel 85310 nummer 151, hierna te noemen: **het Opstalrecht**



Stedin en samen met het Opstalrecht Eneco 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 zijn de Grond en het Verkochte niet belast met publiekrechtelijke beperkingen.

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 en Koper dragen ieder de kosten van de door hem ingeschakelde adviseurs.

De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van [●].

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 [●] 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 van Hoofdsplitsing 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

Artikel 1. Splitsingsreglement ter zake het Verkochte

1. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de Akte van Hoofdsplitsing, daaronder begrepen het bij die akte van toepassing verklaarde reglement van splitsing.
Koper heeft tijdig voor het ondertekenen van de Koopovereenkomst een kopie van de Akte van Hoofdsplitsing en het daarin van toepassing verklaarde reglement van splitsing ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
2. Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars van het gebouw One Milky Way aan de Saturnusstraat/hoek Melkwegstraat te 's-Gravenhage, hierna te noemen: **de Vereniging van Eigenaars**, en is verplicht tot naleving van het bepaalde voorkomende in de Akte van Hoofdsplitsing, daaronder begrepen het in de Akte van Hoofdsplitsing vastgestelde reglement van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement.
3. Aangezien de Vereniging van Eigenaars zeer recent is opgericht, is er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfonds. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen en de hoogte van het aanwezige reservefonds. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

Artikel 2. 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 wordt - voor wat betreft het perceelnummer 2199 - verwezen naar gemelde akte van levering op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van



welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tweeëntwintig (01-11-2022) in register Hypotheken 4, deel 85298 nummer 132, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

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, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in een akte van levering op drieëntwintig september tweeduizend zestien verleden voor mr. I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig september tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69091 nummer 48, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

Artikel 6. Kettingbeding

6.1 In de Akte staat voorst het navolgende vermeld, woordelijk luidend:

"5.3 Blijkens artikel 20 van de Koopovereenkomst zijn Partijen het navolgende overeengekomen, waarvan een (onofficiële) vertaling luidt als volgt:

20.1 De wettelijke rechtsvoorganger van de Verkoper is akkoord gegaan met de 'Termination Deposit Agreement' de dato zeventwintig oktober tweeduizend vijftien zoals in de 'Data Room' geplaatst en als resultaat waarvan bepaalde documenten met betrekking tot het Verkochte zijn overhandigd aan de wettelijke rechtsvoorganger van de Verkoper door de notaris waarnaar wordt verwezen in de 'Termination Deposit Agreement'. Verder hebben de wettelijke rechtsvoorganger van Verkoper - en vervolgens de Verkoper - zichzelf verbonden om bedoelde documenten met betrekking tot het Verkochte beschikbaar te stellen, overeenkomstig het bepaalde in de 'Termination Deposit Agreement', aan in de Termination Deposit Agreement beoogde derden.

20.2 Overeenkomstig de 'Termination Deposit Agreement' heeft Verkoper de verplichtingen voortvloeiende uit de 'Termination Deposit Agreement' - tevens namens zijn wettelijke rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel (in eigendom van het Verkochte) - op zich genomen als kettingbeding. Overeenkomstig de 'Termination Deposit Agreement' komen de Verkoper en de Koper hierbij overeen (onder de voorwaarde dat de levering van het Verkochte aan Koper plaatsvindt) dat de Koper zich onvoorwaardelijk verbindt om de verplichtingen voortvloeiend uit artikel 2 van de 'Termination Deposit Agreement' op zich te nemen en de Koper verklaart de Verkoper en de notaris genoemd in de 'Termination Deposit Agreement' te vrijwaren overeenkomstig artikel 3 van de 'Termination Deposit Agreement'.

20.3 Bovendien zal de Koper al zijn verplichtingen voortvloeiend uit of verband houdende met het bovenstaande bij wijze van een kettingbeding bij levering van (of gedeeltelijke levering van) het Verkochte op leggen aan zijn wettelijke rechtsopvolgers, op een wijze dat wordt bewerkstelligd dat bij elke overdracht aan een verkrijger, de verkrijger volledig gebonden is aan bovenstaande verplichtingen en verplicht is de bovenstaande verplichtingen op te leggen aan een andere verkrijger en zorgdragen dat die andere verkrijger bovenstaande verplichtingen zal opleggen aan een andere verkrijger as doorlopend kettingbeding.

5.4. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20 van de Koopovereenkomst verplicht Verkoper de Koper hierbij om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het



Verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop, dienen in de leveringsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de verplichtingen voortvloeiend uit of verband houdende met artikel 2 en artikel 3 van de 'Termination Deposit Agreement', alsmede het bepaalde in dit artikel 5.3 en artikel 5.4 in het geheel aan elke opvolger van het Verkochte of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en te worden bedongen en aangenomen ten behoeve van de Verkoper. Een (onofficiële) vertaling van artikel 2 en artikel 3 van de 'Termination Deposit Agreement' luidt als volgt:

2. Verplichting om documenten te verstrekken aan huurders van de MPC

- 2.1 *Met betrekking tot alle mogelijke belangen van elke huurder van de MPC als gevolg van de Borgsom Verklaring, accepteert Commerzbank hierbij de verplichting van de notaris waarnaar wordt verwezen in de Borgsom Verklaring om huurders van MPC kopieën van relevante documenten te verstrekken op eerste verzoek van een huurder tegen kostprijs.*
- 2.2 *Indien (volgens de bepalingen van de Borgsom Verklaring) een huurder van MPC de notaris verzoekt om kopieën te verstrekken van een of meer documenten, dan zal de notaris Commerzbank raadplegen en Commerzbank zal direct en zonder uitstel kopieën verstrekken van de relevante delen van de documenten aan de bedoelde huurder, zonder hiertoe kosten te rekenen aan de notaris.*
- 2.3 *De verplichtingen welke zijn aangenomen door Commerzbank onder dit artikel 2, zijn tevens als kettingbeding aangenomen door Commerzbank namens haar wettelijke opvolgers onder algemene en bijzondere titel (in de eigendom van de MPC). Commerzbank verplicht zich hierbij tegenover de notaris, dat het niet, direct of indirect, het geheel of een gedeelte van de MPC zal overdragen, zonder zich er eerst van te hebben verzekerd dat de verkrijger van het geheel of een gedeelte van de MPC zich verplicht dat hij onvoorwaardelijk de verplichtingen volgend uit deze overeenkomst zal accepteren.*

3. Vrijwaring

- 3.1 *De Notaris is hierbij door Commerzbank gevrijwaard en schadeloos gesteld tegen alle kosten, beschadigingen, aansprakelijkheden, verliezen en uitgaven van welke aard dan ook (inclusief maar niet beperkt tot kosten van leges (rechtbank) en honoraria van juridische adviseurs) als direct of indirect gevolg van of in verband met alle vorderingen of aansprakelijkheden ten gevolge van de Borgsom Verklaring of de beëindiging hiervan."*
- 6.2 *Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is aan de Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door de Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.*
- 6.3 *De Koper vrijwaart hierbij de Verkoper en de notaris genoemd in 'Termination Deposit Agreement', overeenkomstig het hiervoor aangehaalde artikel 3 van de 'Termination Deposit Agreement'."*

Enzovoorts

"Kettingbeding Termination deposit agreement

*Met betrekking tot het kettingbeding ten aanzien van de "Termination deposit agreement" als opgenomen in de hiervoor genoemde akte de dato drieëntwintig september tweeduizend zestien (deel 69091 nummer 48), wordt verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:
"7.4 Verkoper verklaart dat het kettingbeding met betrekking tot de "Termination deposit agreement" als opgenomen in de akte waarbij (en rechtsvoorganger van) Verkoper*



de eigendom van het Verkochte heeft verkregen (register Hypotheken IV deel 69091 nummer 48), onder artikel 6.1, geen praktische betekenis meer heeft nu deze verplichtingen (onder meer) zien op gebouwen op het aan Verkoper verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel en niet zien op het Verkochte. Verkoper is er desondanks niet in geslaagd om voor ondertekening van de Koopovereenkomst doorhaling van het kettingbeding met de gerechtigden tot dat kettingbeding overeen te komen. Partijen komen om die reden overeen dat Verkoper Koper en diens rechtsopvolgers vrijwaart van elke aanspraak, hoe ook genaamd, ter zake van dit kettingbeding, welk kwalitatief recht respectievelijk kwalitatieve verplichting als zodanig zal worden opgenomen in de Akte van levering en voorts middels een kettingbeding zal worden verzekerd.”

Aanvaarding

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen alsmede alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen van niet-publiekrechtelijke aard, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek. 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. Partijen gaan ervan uit dat de in artikel 7.4. van de Koopovereenkomst (zoals hiervoor aangehaald) vermelde rechten kwalificeren als kwalitatieve rechten. Voor het geval dat voor (een deel van) de in artikel 7.4. van de Koopovereenkomst (zoals hiervoor aangehaald) vermelde rechten niet het geval zal zijn, zullen de in artikel 7.4. van de Koopovereenkomst (zoals hiervoor aangehaald) vermelde rechten door Koper, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging aan de opvolgend gerechtigde worden overgedragen. Partijen gaan ervan uit en zullen zich ervoor inspannen dat de in artikel 7.3. van de Koopovereenkomst vermelde concept akte houdende gedeeltelijke afstand erfdienstbaarheden opgesteld door de notaris van Verkoper, betrekking hebbende op het Verkochte en aangehecht als BIJLAGE 3 van de Koopovereenkomst, zo spoedig mogelijk na heden passeert.”

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen wordt verwezen naar:

1. de akte van levering, vastlegging kwalitatieve verplichting en kettingbeding en vestiging erfdienstbaarheden op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tweeëntwintig (01-11-2022) in register Hypotheken 4, deel 85298 nummer 133, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. 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, wordt verwezen naar



hetgeen is vermeld in:

1. de Koopovereenkomst, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Bestemming en gebruik

- 1.1 De Grond is bestemd voor de realisatie van het Bouwplan, bestaande uit 253 appartementen, waarvan 47 middelduur huurappartementen, 166 vrije sector huurappartementen en 40 koopappartementen. Daarnaast is er 1.097 m² BVO ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening (zorgcentrum), 468 m² BVO ten behoeve van horeca en 4.201 m² BVO ten behoeve van kantoor bestemd. Verder worden er in een parkeergarage 283 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 109 openbare parkeerplaatsen en 174 parkeerplaatsen ten behoeve van de functies welke onderdeel uitmaken van het Bouwplan als ook bezoekers parkeren één en ander voor zover het Bouwplan is geprojecteerd op de Grond.
- 1.2 De Grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bestemmingsplan Omgevingsplan Binckhorst (vastgesteld d.d. 29 november 2018) danwel het ‘Omgevingsplan Binckhorst (ex artikel 6:19 Awb) gewijzigd vastgesteld, herstelbesluit 1A (vastgesteld d.d. 25 november 2020) en 1B (vastgesteld d.d. 25 november 2021)’, op basis waarvan de Omgevingsvergunning is verleend. Dit betekent onder meer – doch niet uitsluitend - dat de middelduur huurappartementen na 1^e verhuur gedurende 20 jaar als middelduur huurappartementen in stand moeten worden gehouden.
- 1.3. In het geval er wordt geopteerd voor het uitponden van middelduur danwel vrije sector huurappartementen is geen gemeentelijke toestemming nodig of suppletie verschuldigd, één en ander met uitdrukkelijke inachtneming van het in artikel 1.2 bepaalde.

2. Aanvang en voltooiing bouw

- 2.1 Binnen 6 maanden na transport van de Grond moet met de bouw zijn aangevangen.
- 2.2 Uiterlijk 4 jaren na de datum, waarop de akte van levering is gepasseerd, moeten ter goedkeuring van burgemeester en wethouders de op stichten opstallen voor gebruik gereed zijn en de onbebouwd blijvende grond overeenkomstig de bestemming zijn aangelegd en afgescheiden. Voor iedere dag dat de Koper nalatig is met de naleving van de verplichtingen verbeurt hij een boete ter grootte € 1.000,--

3. BVC-procedure (Bereikbaarheid, Verkeersveiligheid en Communicatie)

- 3.1 Koper dient zich tijdig rekenschap te geven van het bepaalde omtrent bereikbaarheid zoals beschreven op de website www.denhaag.nl/bvc en indien noodzakelijk de daar vermelde procedure te doorlopen.

4. Bodemonderzoek

- 4.1 Omtrent de aanwezigheid in de Grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen, als bedoeld in artikel 9.3 AB 2008, is bodemonderzoek verricht.
- 4.2 De onderzoeksresultaten van het in het eerste lid bedoelde bodemonderzoek zijn neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring gedateerd 25-05-2022 met kenmerk AA051815108, welke als bijlage E is bijgevoegd en waarvan een exemplaar aan de Akte van levering wordt gehecht.



- 4.3 *Door ondertekening van de Akte van levering verklaart Koper uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring, zich te zullen houden aan de daarin gestelde verplichtingen en aanbevelingen en de Grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit te aanvaarden en de gemeente te vrijwaren inzake aanspraken van hemzelf en derden.*
- 5. Verplichting inzake de bodem**
- 5.1 *Koper verklaart zich te zullen houden aan de in de bodemkwaliteitsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.*
- 5.2 *Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich en haar rechtsopvolgers aanvaardt, om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht, het gestelde in lid 1 van dit artikel aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen in de betreffende akte van overdracht of verlening van een beperkt zakelijk recht, en die oplegging ten behoeve van de Gemeente en haar rechtsopvolgers te aanvaarden. Eén en ander op straffe van verbeurte aan de gemeente van een direct opeisbare boete van € 50.000,-- voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals bedoeld in artikel 15.1. AB 2008, indien laatstbedoelde boete hoger is dan € 50.000,-.*
- 5.3 *Ook het in dit artikel in lid 1 en 2 bepaalde zal, op straffe van verbeurte aan de Gemeente van eenzelfde boete als vermeld in het vorige lid, bij elke overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht in de betreffende akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk recht worden opgenomen*
- 5.4 *Schade aan kabels en leidingen, veroorzaakt door Koper, komt vanzelfsprekenderwijs voor zijn rekening, ongeacht of het schade betreft die hij aanbrengt binnen of buiten het uit te geven perceel. Voor zover de Gemeente zich garant heeft gesteld voor deze schade, is de Koper onverminderd aansprakelijk. Wanneer in dat laatste geval de Gemeente door netbeheerders wordt aangesproken op grond van een garantstelling, zal de Gemeente de Koper aanspreken om de door Gemeente voldane kosten van Koper vergoed te krijgen.*
- 6. Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding**
- 6.1 *Het in artikel 1 en 8 van de Bijzondere Voorwaarden van de Overeenkomst en in de AB 2008 bepaalde zal, voor zover het een dulden of een niet-doen betreft, als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij zal worden bepaald dat degene(n) die van de Eigenaar een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn. Gemeente zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek in de Akte van levering woonplaats kiezen ten kantore van de Notaris.*
- 6.2 *Voor zover het in het eerste lid van dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is Koper verplicht het hiervoor in lid 1 bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van de Grond uitdrukkelijk ten behoeve van de Gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de Gemeente te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van de Grond uitdrukkelijk ten behoeve van de Gemeente aan de verkrijger op te*



leggen, te bedingen en namens de Gemeente aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente verschuldigde direct opeisbare boete van ten hoogste € 1.000.000,-.

- 6.3 *Indien door Koper (dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel) het bepaalde in het eerste lid niet wordt nageleefd is de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete aan Gemeente verschuldigd van € 500,- voor elke dag dat het bepaalde in het eerste lid niet wordt nageleefd, waarbij een gedeelte van een dag voor een hele dag wordt gerekend, onverminderd de overige rechten van Gemeente ter zake van het verzuim.*

7. Erfdienstbaarheden

- 7.1 *Ten laste van de op aangehechte (concept) tekening erfdienstbaarheid met arcering aangegeven grond (lijdend erf) en ten behoeve van de op die tekening met arcering aangegeven grond (heersend erf) wordt een erfdienstbaarheid gevestigd inhoudende de bevoegdheid voor het heersend erf om op 6 meter gemeten vanaf straatpeil balkons te hebben. Ten behoeve van de notariële akte wordt een definitieve tekening erfdienstbaarheid bijgevoegd.*

8. Zelfbewoningsbeding

- 8.1 *De Koper is verplicht het navolgende zelfbewoningsbeding op te leggen aan iedere eindgebruiker van een koopwoning in het bouwplan (hierna te noemen: 'Eigenaar') op te leggen, op straffe van een boete groot € 50.000,- per woning ten aanzien waarvan het zelfbewoningsbeding niet wordt opgelegd:*
- 1. Indien Eigenaar wenst over te gaan tot vervreemding van de Grond al dan niet met opstallen binnen 36 maanden na de datum van de Akte van levering daarvan, is Eigenaar verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor de vervreemding te vragen, bij aangetekende brief te richten aan de gemeentelijke Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Grondzaken, postbus 12655, 2506 AD te Den Haag, één en ander onder vermelding van de redenen voor vervreemding.*
 - 2. Onder vervreemding in de zin van dit artikel wordt mede begrepen het door Eigenaar anders dan incidenteel en voor een korte periode - al dan niet tegen vergoeding - in gebruik geven van de Grond al dan niet met opstallen aan derden, die niet samen met Eigenaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of gevoerd hebben.*
 - 3. Burgemeester en wethouders zullen binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de Eigenaar berichten of zij toestemming verlenen voor de voorgenomen vervreemding.*
 - 4. De Gemeente zal haar toestemming verlenen, tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan.*
 - 5. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen sprake zijn indien Eigenaar een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals het verbreken van een gemeenschappelijke*



huishouding, het overlijden van (één van) de Eigenaren, het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van 50 km c.q. 1 uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins terugval in het inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de eigenaren.

6. *Indien de Gemeente niet binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan Eigenaar heeft bericht, wordt de toestemming geacht te zijn verleend.*
7. *Indien Eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel, dan wel de toestemming niet is verleend en Eigenaar toch tot vervreemding van de Grond al dan niet met opstallen overgaat, is hij per overtreding een onmiddellijk opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd ter grootte van 50% van het verschil tussen de stichtingskosten van de opstallen ten tijde van de Akte levering en de waarde waartegen Eigenaar de Grond al dan niet met opstallen heeft verkocht.*
8. *Indien de toestemming door de Gemeente als bedoeld in lid 3 van dit artikel is verleend op grond van door Eigenaar verstrekte onjuiste c.q. onvolledige gegevens en indien de Eigenaar redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat die toestemming op grond van de juiste c.q. de volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is Eigenaar per overtreding een onmiddellijk opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd ter grootte van 50% van het verschil tussen de stichtingskosten van de woning ten tijde van de Akte van levering en de waarde waartegen Eigenaar de Grond al dan niet met opstallen heeft verkocht.*
9. *Onder de stichtingskosten van de opstallen op de Grond in de zin van dit artikel worden verstaan de kosten voor het verkrijgen van de opstallen, met uitzondering van koopprijs voor de grond, tot de datum van het gereedkomen van de opstallen (woning) waaronder tenminste zijn begrepen:*
 - *de aanneemsom;*
 - *de kosten van een centrale verwarmingsinstallatie en andere onroerende installaties;*
 - *de kosten van meerwerk;*
 - *de kosten van risicoverzekering;*
 - *het architectenhonorarium;*
 - *advieskosten;*
 - *de kosten van toezicht;*
 - *het renteverlies;*
 - *de legeskosten;*
 - *de kosten van kadastrale en andere meting;*
 - *de notaris en bemiddelingskosten;*
 - *de verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting (btw) bij het verkrijgen van de grond in eigendom.*

Indien de waarde van de opstallen op de Grond sedert het gereedkomen van de opstallen is toegenomen als gevolg van wijzigingen aan, nabij en in de opstallen ten opzichte van de toestand bij het gereedkomen daarvan voor eerste bewoning, wordt deze meerwaarde bij de bepaling van het verschil tussen stichtingskosten en verkoopwaarde buiten beschouwing gelaten.



2. *de Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:*
"Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008"

Inhoud

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Artikel 2. De uitgifte

Artikel 3. Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

Artikel 4. Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden

Artikel 5. Vaststelling van de omvang van de koopprijs en de betaling daarvan

Artikel 6. Kosten en belastingen

Artikel 7. Waarborgsom, bankgarantie

Artikel 8. Over-, ondermaat

Artikel 9. Uitgifte van de grond

Artikel 10. Juridische levering

Artikel 11. Risico-overgang, beschadiging en verzekering

Artikel 12. Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 13. Vrijwaring door de eigenaar

Artikel 14. Bouwplicht

Artikel 15. Boetebepaling

Artikel 16. Faillissement en beslag

Artikel 17. Overdracht van rechten

Artikel 18. Geschillenregeling

Artikel 19. Domicilie

Artikel 20. Slotbepaling

Begripsomschrijvingen

Artikel 1.

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. *Akte van levering: de notariële akte waarbij het verkochte door verkoper aan koper wordt geleverd en in eigendom door koper wordt aanvaard;*
- b. *Bruikbare bouwvergunning: een bouwvergunning ten aanzien waarvan na het verstrijken van de bezwaar- of beroepstermijn nog een periode van zes weken is verstreken zonder dat een bezwaar- of een beroepschrift is ingediend of, in geval een bezwaar- of beroepschrift is ingediend, niet tevens een schorsingsverzoek is ingediend dan wel een ingediend schorsingsverzoek is ingetrokken dan wel afgewezen;*
- c. *Burgemeester en Wethouders: het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente 's-Gravenhage;*
- d. *Eigendom: mede het onverdeeld aandeel daarin;*
- e. *Aflevering: de datum waarop de grond in bezit wordt gesteld aan de koper, voorafgaand aan de juridische levering;*
- f. *Juridische levering: de eigendomsoverdracht van de grond door middel van de akte van levering;*
- g. *Gegadigde: ieder die grond van de gemeente wenst te kopen en in eigendom wenst te verkrijgen;*
- h. *Gemeente: de gemeente 's-Gravenhage;*
- i. *Grond: mede de daarmee verenigde gebouwen, werken en beplantingen;*
- j. *Koopprijs: de prijs waarvoor het verkochte door verkoper aan koper wordt verkocht;*



- k. *Levering: de levering als bedoeld in artikel 3:89 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;*
- l. *Leveringsdatum: de datum waarop de akte van levering zal worden verleden;*
- m. *Notaris: de notaris, te wiens overstaan de hierna bedoelde akte van levering zal worden verleden;*
- n. *Opstellen: de boven, op en in de grond aanwezige gebouwen en werken;*
- o. *Overeenkomst: de obligatoire overeenkomst - grondreserveringsovereenkomst, grondafname/realisatieovereenkomst of koopovereenkomst – die aan de levering ten grondslag ligt;*
- p. *Start bouw: als datum van aanvang van de bouw zal worden aangemerkt de datum die tussen partijen als zodanig is overeengekomen in de overeenkomst;*
- q. *Uitgifte in eigendom de overdracht van de grond in eigendom als bedoeld in artikel 5:1 Burgerlijk Wetboek.*

De uitgifte

Artikel 2.

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

Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

Artikel 3.”.

Enzovoorts.

“Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden

Artikel 4.

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

Vaststelling van de omvang van de koopprijs en de betaling daarvan

Artikel 5.



- 5.1. *De koopprijs is gebaseerd op de grondwaarde. De grondwaarde wordt vastgesteld met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstallen dat aan de koper is of wordt toegestaan.*
- 5.2. *De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de Notaris, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.*
- 5.3. *Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat verkoper aan zijn in artikel 10 hierna vermelde verplichting tot levering heeft voldaan.”.*

Enzovoorts.

“Kosten en belastingen

Artikel 6.

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

Waarborgsom, bankgarantie

Artikel 7.

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

Over-, ondermaat

Artikel 8.



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

Aflevering van de grond

Artikel 9.

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

Juridische levering

Artikel 10.

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

Risico-overgang, beschadiging en verzekering

Artikel 11.

- 11.1 *Het verkochte komt, tenzij partijen anders overeenkomen, met ingang van de leveringsdatum voor risico van koper.*



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

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 12.

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

Vrijwaring door de koper

Artikel 13.

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

Bouwplicht

Artikel 14.

- 14.1 *Koper is, nadat een bouwvergunning bruikbaar is gebleken, verplicht om:*
- a. *binnen de in de overeenkomst bepaalde termijn, te beginnen met de bebouwing van de grond overeenkomstig het blijkens voormelde bouwvergunning door de gemeente goedgekeurde bouwplan;*
 - b. *de vorenbedoelde bebouwing te voltooien binnen een termijn als tussen partijen in de overeenkomst is bepaald, tenzij door de gemeente op grond van bijzondere omstandigheden in overleg met de koper nadien uitstel wordt verleend;*
 - c. *de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;*



- d. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van levering aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
- e. de grond en de opstallen overeenkomstig in de akte van levering aangegeven bestemming in gebruik te nemen;
- f. nazorg als bedoeld in de Wet bodembescherming door of namens de gemeente toe te laten casu quo te gedogen dan wel uit te voeren al dan niet vermeld in de Bodemkwaliteitsverklaring.

14.2. Voor iedere dag dat de koper nalatig is met de naleving van de bouwplicht als bedoeld sub 1.a en 1.b van dit artikel verbeurt hij een boete ter grootte van een bedrag als in de overeenkomst zal worden bepaald.

Boetebepaling

Artikel 15.

15.1 Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs.

15.2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente het recht op vergoeding van de schade, die de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting daarvan in rechte nakoming te vorderen.

15.3 Het in lid 1 van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Faillissement en beslag

Artikel 16.

16.1 Indien de gegadigde voor de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen dan wel ten aanzien van hem de regeling schuldsanering natuurlijke personen van toepassing is verklaard, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd een reeds gesloten koopovereenkomst met betrekking tot de desbetreffende onroerende zaken als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

16.2 Reeds betaalde waarborgsommen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Overdracht van rechten

Artikel 17.

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



wethouders zijn bevoegd om aan het eventueel verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Geschillenregeling

Artikel 18.

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

Domicilie

Artikel 19.

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

Kwalitatieve verplichtingen en kettingsbedingen

Artikel 20.

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

Slotbepaling

Artikel 21.

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

Enzovoorts

Artikel 4. Vastlegging kwalitatieve verplichting, kettingsbeding

1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 6 van de Bijzondere Voorwaarden van de Koopovereenkomst komen Verkoper en Koper bij dezen overeen – ten behoeve van Verkoper – dat de bepalingen van artikel 1 en artikel 8 van de Bijzondere Voorwaarden van de Koopovereenkomst (zoals hiervoor aangehaald) alsmede de Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's Gravenhage 2008 (zoals hiervoor aangehaald), voor zover deze bepalingen een verplichting tot dulden of niet doen inhouden, als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek zullen overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) het Verkochte zal/zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende



tot (het geheel of gedeelten van) het Verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen.

2. De hiervoor in dit artikel omschreven verplichtingen dienen - ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek - door iedere (opvolgende) gerechtigde van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte (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) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:
 - aan de opvolgende eigenaar (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
 - ten behoeve van de Verkoper te worden bedongen en aangenomen; alsmede
 - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van een bedrag gelijk aan ten hoogste eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) door de partij die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen.
Vorenbedoelde kwalitatieve verplichting en kettingbeding betreffende de verplichtingen opgenomen in artikel 8 van de Bijzondere Voorwaarden van de Koopovereenkomst eindigen van rechtswege op het moment dat de termijn die in artikel 8 van de Bijzondere Voorwaarden van de Koopovereenkomst is opgenomen, verlopen is.
3. Verkoper en de Koper verlenen elkaar voor zover nodig bij dezen een onherroepelijke volmacht (met de macht der substitutie) om na het eindigen van de kettingbedingen casu quo kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de Bijzondere Voorwaarden van de Koopovereenkomst (zoals hiervoor aangehaald) alsmede de Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van gronden der gemeente 's Gravenhage 2008 (zoals hiervoor aangehaald) daarvan aantekening te doen in de de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet en om alsdan namens Verkoper respectievelijk Koper aan de betreffende notaris te verklaren dat de kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen ten einde zijn gekomen en de betreffende bepalingen niet langer aan een opvolgende eigenaar (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde behoeven te worden opgelegd.

Artikel 4. 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.

E. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID BOUWKUNDIGE SITUATIE

Verkoper en Koper zijn in artikel 7 van de Bijzondere Voorwaarden van de Koopovereenkomst overeengekomen dat in het kader van de realisatie van het



Bouwplan (zoals nader gedefinieerd in de Koopovereenkomst) een erfdienstbaarheid wordt gevestigd, welke hierna wordt uitgewerkt en deze omschreven erfdienstbaarheid zal worden gevestigd. De te vestigen erfdienstbaarheid heeft tevens betrekking op percelen die reeds aan Highbridge in eigendom toebehoren, in verband waarmee Verkoper, Koper en Highbridge een overeenkomst hebben gesloten ter zake de vestiging van de hierna omschreven erfdienstbaarheid, hetgeen bij dezen tussen Verkoper, Koper en Highbridge wordt vastgesteld en voor zover nodig aanvullend wordt overeengekomen. De uitwerking van de te vestigen erfdienstbaarheid wordt door Verkoper, Koper en Highbridge bij deze aanvaard.

Ter uitvoering van de overeenkomst en het bepaalde in artikel 7 van de Bijzondere Voorwaarden van de Koopovereenkomst vestigen en aanvaarden Verkoper, Koper en Highbridge hierbij de volgende erfdienstbaarheid:

- (i) ten behoeve van het Verkochte (kadastraal bekend gemeente 's Gravenhage, sectie AP nummer 2194), alsmede de aan Highbridge toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente 's Gravenhage, sectie AP nummers 1902, 1903 en 2199, zowel samen als ieder afzonderlijk als heersend erf; en*
- (ii) ten laste van de aan Verkoper toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente 's Gravenhage, sectie AP nummers 1904, 1905 en 1826, alsmede de aan Verkoper toebehorende (bloot) eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente 's Gravenhage, sectie AP nummer 2193, welk perceel is belast met een opstalrecht ten behoeve van Norfolk Participaties 6 B.V., waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 82201 nummer 55, zowel samen als ieder afzonderlijk als dienend erf,*

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 het heersend erf en het dienend erf zich na realisatie van de beoogde bebouwing op het heersend erf (te weten: het bouwplan genaamd: One Milky Way) 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 overbouwning van:

- (i) een gedeelte van de op het heersend erf te realiseren/gerealiseerde opstallen boven een gedeelte van het dienend erf; en*
- (ii) de buitenruimte(n) van de op het heersend erf te realiseren/gerealiseerde woningen boven een gedeelte van het dienend erf, op een hoogte van minimaal zes (6) meter van maaiveld*

zoals is weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening erfdienstbaarheid (Bijlage).

De erfdienstbaarheid wordt - naast de wettelijke regels hieromtrent - gevestigd onder de volgende bepalingen:

- a. de erfdienstbaarheid houdt niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;*
- b. de erfdienstbaarheid wordt niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van het heersend erf;*
- 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 erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud, reparatie, vernieuwing en vervanging;*
- d. de erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;*



- e. *de erfdiensbaaheid zal 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 erfdiensbaaheid 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."*
2. *de akte vestiging erfdiensbaaheden (Saturnusstraat 16 te 's-Gravenhage (Project One Milky Way, Maanplein 110 te 's-Gravenhage (Gebouw NOVA)) op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tweeëntwintig (01-11-2022) in register Hypotheken 4, deel 85310 nummer 174, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:*

"A. DEFINITIES

Partijen hanteren in deze akte onder meer de volgende definities:

de Akte:

deze notariële akte waarbij de Erfdiensbaaheden worden gevestigd;

de Erfdiensbaaheden:

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

het Gebouw Nova:

het op het Perceel Nova te realiseren/gerealiseerde gebouw bestaande uit een woontoren met afzonderlijke woningen, commerciële ruimten en een garage met stallingsplaatsen, plaatselijk bekend als Maanplein 110, 111, 111a, 111b, 111c, 111d, 111e, 111f, 111g, 111h, 111j, 111k, 111l, 111m, 111n, 111p, 111q, 111r, 111s, 111t, 111u, 112, 112a, 112b, 112c, 112d, 112e, 112f, 112g, 112h, 112j, 112k, 112l, 112m, 112n, 112p, 112q, 112r, 112s, 112t, 112u, 113, 113a, 113b, 113c, 113d, 113e, 113f, 113g, 113h, 113j, 113k, 113l, 113m, 113n, 113p, 113q, 113r, 113s, 113t, 113u, 114, 114a, 114b, 114c, 114d, 114e, 114f, 114g, 114h, 114j, 114k, 114l, 114m, 114n, 114p, 114q, 114r, 114s, 114t, 114u, 115, 115a, 115b, 115c, 115d, 115e, 115f, 115g, 115h, 115j, 115k, 115l, 115m, 115n, 115p, 115q, 115r, 115s, 115t, 115u, 116, 116a, 116b, 116c, 116d, 116e, 116f, 116g, 116h, 116j, 116k, 116l, 116m, 116n, 116p, 116q, 116r, 116s, 117, 117a, 117b, 117c, 117d, 117e, 117f, 117g, 117h, 117j, 117k, 117l, 117m, 117n, 117p, 117q, 117r, 117s, 118, 118a, 118b, 118c, 118d, 118e, 118f, 118g, 118h, 118j, 118k, 118l, 118m, 118n, 118p, 118q, 118r, 118s, 119, 119a, 119b, 119c, 119d, 119e, 119f, 119g, 119h, 119j, 119k, 119l, 119m, 119n, 119p, 120, 120a, 120b, 120c, 120d, 120e, 120f, 120g, 120h, 120j, 120k, 120l, 120m, 120n en 122 te 's-Gravenhage en Melkwegstraat 98 te 's-Gravenhage;

de Overeenkomst:

de tussen Maanplein II en Highbridge gesloten overeenkomst met betrekking tot de vestiging van de Erfdiensbaaheden;

de Parkeergarage:

de als onderdeel van het Project op het Perceel One Milky Way te realiseren/gerealiseerde parkeergarage, kadastraal bekend gemeente 's Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2201-A index 6;

het Perceel Nova:

het perceel grond met het daarop te realiseren/gerealiseerde Gebouw Nova, plaatselijk bekend Maanplein 110 te (2516 CK) 's-Gravenhage, kadastraal bekend



gemeente 's-Gravenhage AP, sectie AP nummers:

- **2020**, ongeveer groot tweeduizend vierhonderdzesenzeventig vierkante meter (2.446 m²), aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, en welk perceel is belast met een (1) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netbeheer 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 83377 nummer 43, alsmede de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 73201 nummer 19; en
- **2172**, ongeveer groot tweeduizend zevenhonderd twaalf vierkante meter (2.712 m²), aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, en welk perceel is belast met:
 - (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 83023 nummer 92; en
 - (ii) een (1) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netbeheer 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 83377 nummer 43, alsmede de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 83030 nummer 36.

het Project:

het op het Perceel One Milky Way te realiseren project genaamd "One Milky Way" onder meer bestaande uit een gebouw bestaande uit drie (3) bouwdelen:

- (i) Bouwdeel A, omvattende (onder meer) woonappartementen en commerciële ruimten;
- (ii) Bouwdeel B, omvattende (onder meer) woonappartementen en zorgruimten; en
- (iii) Bouwdeel C omvattende een parkeervoorziening.

het Perceel One Milky Way:

het perceel grond met het daarop te realiseren/gerealiseerde Project, plaatselijk bekend Saturnusstraat 16 te (2516 AH) 's-Gravenhage, kadastraal bekend

gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers:

- **1902**, groot vierhonderdveertien vierkante meter (414 m²);
- **1903**, groot tweeduizend negenenvijftig vierkante meter (2.059 m²);
- **2199**, ongeveer groot negenhonderdwaalf vierkante meter (912 m²), aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend; en
- **2194**, ongeveer groot achthonderddertig vierkante meter (830 m²), aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, welke percelen zijn belast met:
 - (i) een (1) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op heden verleden voor een waarnemer van mr A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen;
 - (ii) een (1) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten



vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netbeheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal mede op heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen.

B. CONSIDERANS”

Enzovoorts

“3. Op het Perceel One Milky Way zal – na de sloop van de zich thans daarop bevindende opstallen - door of namens Highbridge het Project worden gerealiseerd.

In het kader van de realisatie van het Project hebben Partijen de Overeenkomst gesloten. Partijen wensen in de onderhavige akte uitvoering te geven aan de Overeenkomst en verklaren de in het hoofd van deze akte vermelde notaris daartoe opdracht te hebben gegeven. De Overeenkomst wordt bij dezen door Partijen over en weer bevestigd en - indien en voor zover nodig - komen Partijen over en weer ter uitvoering casu quo bevestiging van het vorenstaande thans al het daartoe benodigde aanvullend overeen, onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in de Akte, hetgeen hierbij over en weer door Partijen bij de Akte wordt aanvaard. Ingeval van discrepantie tussen de Overeenkomst en de Akte prevaleert het bepaalde in de Akte.

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID OVERBOUW

Mede ter uitvoering van de Overeenkomst wordt door Maanplein II ten laste van het Perceel Nova, als dienend erf, gevestigd (in de zin van artikel 5:117 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek) en door Highbridge ten behoeve van het Perceel One Milky Way, als heersend erf, aanvaardt:

de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om:

- (1) voor zover nodig, de toestand van het heersend erf - na de realisatie van het Project - ten opzichte van het dienend erf te dulden en te handhaven, ook voor zover deze in strijd mocht zijn met het burencrecht, speciaal - doch niet beperkt daartoe:
 - (a) de verplichting tot het dulden van inbalking en inankering, alsmede over- en onderbouw;*
 - (b) de verplichting tot het dulden van afvoer van regenwater en drop overeenkomstig de bestaande en aangebrachte goten, leidingen en putten en mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op het heersend erf gerealiseerde/ te realiseren opstallen te ontvangen;*
 - (c) de verplichting tot het dulden van de in het heersend erf aanwezige kabels en leidingen, waartoe onder meer begrepen ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater, drainagesystemen of anderszins, alsmede ontluchtingspijpen en ventilatiekokers, en/of kabels en leidingen ten behoeve van telefoon-, radio-, internet en/of televisie-aansluiting, alles in de meest ruime zin, welke bedoelde kabels en leidingen mogelijkerwijs over/door/in/aan/onder en/of op het dienend erf lopen en het verbod om bedoelde kabels en leidingen te verwijderen zonder voorafgaand overleg en instemming van de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf; en**
- (2) niets te doen dat het hiervoor onder (1) omschrevene belemmert, hierna te noemen: **Erfdienstbaarheid Overbouw**. Onder vorenstaande is evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.*



De Erfdienstbaarheid Overbouw geldt in het bijzonder (maar niet uitsluitend) voor:

- (i) de overbouw van aan de zuidoostzijde van Bouwdeel C van het Project te realiseren/gerealiseerde groenvoorzieningen (plantenbakken); en*
- (ii) de over-en onderbouw op het Perceel Nova van de gevels van het op het Perceel One Milky Way te realiseren Project.*

De Erfdienstbaarheid Overbouw dient te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

Ter zake de vestiging en het (periodiek toekomstige) gebruik van de Erfdienstbaarheid Overbouw is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf, zulks met uitzondering van de verplichtingen ten aanzien van onderhoud, vernieuwing, vervanging en herstel als vermeld in onderhavige Akte.

De Erfdienstbaarheid Overbouw zal ongewijzigd blijven voortbestaan, ook al wordt het heersend erf of het dienend erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst, of van aard of bestemming veranderd.

D. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID UITBLAAS-VENTILATIE

Mede ter uitvoering van de Overeenkomst wordt door Maanplein II ten laste van het Perceel Nova, als dienend erf, gevestigd (in de zin van artikel 5:117 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek) en door Highbridge ten behoeve van het Perceel One Milky Way, als heersend erf, aanvaardt:

de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf om:

- (1) te dulden dat de (beperkt) gerechtigde(n) tot het heersend erf een of meer ventilatiesystemen ten behoeve van de tot het Project behorende parkeergarage aan de gevel van het tot het Project behorende gebouw aanbrengt, heeft, houdt, onderhoudt, vervangt en vernieuwt, en de (vervuilde) lucht vanuit die/dat ventilatiesyste(e)m(en) uitblaast richting het dienend erf en de daarop aanwezige opstallen;*
- (2) niets te doen dat het hiervoor onder (1) omschrevene belemmert, hierna te noemen: **Erfdienstbaarheid Uitblaas-ventilatie**.*

Onder vorenstaande is evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

De Erfdienstbaarheid Uitblaas-ventilatie dient te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

Ter zake de vestiging en het (periodiek toekomstige) gebruik van de Erfdienstbaarheid Uitblaas-ventilatie is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf, zulks met uitzondering van de verplichtingen ten aanzien van onderhoud, vernieuwing, vervanging en herstel als vermeld in onderhavige Akte.

De Erfdienstbaarheid Uitblaas-ventilatie zal ongewijzigd blijven voortbestaan, ook al wordt het heersend erf of het dienend erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst, of van aard of bestemming veranderd.

E. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VLUCHTWEG

Mede ter uitvoering van de Overeenkomst wordt door Maanplein II ten behoeve van het Perceel Nova, als heersend erf, gevestigd (in de zin van artikel 5:117 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek) en door Highbridge ten laste van de Parkeergarage, als dienend erf, aanvaardt (in de zin van artikel 5:118 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek): 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 een recht van toegang heeft vanuit de



parkeergarage van Gebouw Nova via de lifthal/entree en het trappenhuis op de begane grond van de Parkeergarage behorende tot het op het Perceel One Milky Way gerealiseerde/te realiseren Project om de openbare weg (Melkwegstraat) te kunnen bereiken, hierna te noemen: **Erfdienstbaarheid Vluchtweg**.

De vestiging van de Erfdienstbaarheid 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 (en bevoegd gebruikers van) het dienend erf en het heersend erf is/zijn verplicht om een afsluiting van de vluchtroute te creëren door het plaatsen van een deur, welke deur schetsmatig is aangegeven op de als Bijlage 1 aan deze Akte gehechte tekening bestaande uit een (1) blad met projectnummer: 11381, de dato zesentwintig februari tweeduizend eenentwintig, bladnummer B5.1-1, alsmede op de als Bijlage 2 aan deze Akte gehechte tekening bestaande uit vier (4) bladen. Deze afsluiting dient 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 kosten voor het realiseren van deze afsluiting zijn (bij de realisatie daarvan) eenmalig voor rekening van Maanplein II. De kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van deze afsluitingen zijn voor rekening van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het heersend erf.
- (c) 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;
- (d) ter zake de vestiging en het gebruik van de Erfdienstbaarheid Vluchtweg 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, zulks met uitzondering van de verplichtingen ten aanzien van onderhoud, vernieuwing, vervanging en herstel als vermeld in onderhavige Akte;
- (e) 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;
- (f) de vluchtroute zal alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor onder (a) aangegeven wijze;
- (g) 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 Parkeergarage alsmede de lifthal/entree en het trappenhuis op de begane grond van de Parkeergarage opnieuw en/of anders in te richten, voor zover daarbij de uitoefening van de Erfdienstbaarheid Vluchtweg niet wordt beperkt;
- (h) de Erfdienstbaarheid Vluchtweg dient te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;



- (i) *de Erfdienstbaarheid Vluchtweg zal ongewijzigd blijven voortbestaan, ook al wordt het heersend erf of het dienend erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst, of van aard of bestemming veranderd.*

Onder vorenstaande is evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

F. TEGENPRESTATIE

De vestiging van de Erfdienstbaarheden geschiedt zonder dat daarvoor enige (eenmalige of periodieke) vergoeding en/of retributie, hoe ook genaamd, door een van de Partijen is verschuldigd, doch niet uit vrijgevigheid. Ter zake van het (periodieke toekomstige) gebruik is eveneens geen vergoeding verschuldigd, met uitzondering van de verplichtingen ten aanzien van onderhoud, vernieuwing, vervanging en herstel als vermeld in onderhavige Akte."

3. *de akte vestiging erfdienstbaarheden (Saturnusstraat 16 te 's Gravenhage (Project One Milky Way), Saturnusstraat 14 te 's Gravenhage (Gebouw TP10), Maanplein 89 te 's Gravenhage (Gebouw TP6)) op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tweeëntwintig (01-11-2022) in register Hypotheken 4, deel 85310 nummer 169, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:*

"A. DEFINITIES

Partijen hanteren in deze akte onder meer de volgende definities:

de Akte:

deze notariële akte waarbij de Erfdienstbaarheden worden gevestigd;

het Dienend Erf 1902:

*het perceel grond met opstallen bestaande uit een parkeergarage en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Saturnusstraat 16 te (2516 AH) 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1902**, groot vierhonderdveertien vierkante meter (414 m²), welk perceel is belast met:*

- (i) *een (1) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op heden verleden voor een waarnemer van mr A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen;*
- (ii) *een (1) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netbeheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal mede op heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen;*

het Dienend Erf Parkeergarage:

*het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, complexaanduiding 2201-A, appartementsindex 6**, omvattende het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage gelegen op de begane grond, tussenverdieping en de eerste (1^e) tot en met de vierde (4^e) verdieping van Bouwdeel C van het Project, omvattende auto-opstelplaatsen, in- en uitrit naar de openbare weg, rijbanen, hellingbanen, installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de speedgate en/of slagbomen met bijbehorende aan- en afmeldinstallaties, verkeerslicht(en), snelheidsdrempels, bewegwijzering (inclusief bebording), doorrijhoogteplanken, parkeerbeugels, oplaadpunten (of vergelijkbare installaties) voor een elektrisch aangedreven*



motorrijtuig (inclusief de daarmee verbonden meters, kabels, leidingen en overig toebehoren), sprinklerinstallatie(s), technische ruimte(n), hallen, (vlucht)trappenhuizen, liftinstallaties(s), gangen, looppaden en verder aan-en toebehoren (waaronder uitdrukkelijk begrepen het dak van de parkeergarage inclusief de zich daarop bevindende waterkerende laag en eventueel te realiseren isolatielaag), uitmakende het negenduizend zeshonderdeenenzestig/eenendertigduizend achthonderdvijftiende (9.661/31.815^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Project;

het Dienend Erf:

het Dienend Erf 1902 en het Dienend Erf Parkeergarage, zowel samen als afzonderlijk al naar gelang het geval;

de Erfdienstbaarheden:

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

het Gebouw TP6:

het op het Heersend Erf Gebouw TP6 gelegen complex bestaande uit een gebouw met (kantoor)ruimten, (mogelijk toekomstige (woon)ruimten), stallingsgarage en bergruimten met verder toebehoren, plaatselijk bekend Maanplein 89 te (2516 CK) 's-Gravenhage;

het Gebouw TP10:

het op het Heersend Erf Gebouw TP10 gelegen kantoorgebouw met parkeerplaatsen en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Saturnusstraat 14 te (2516 AH) 's-Gravenhage;

het Heersend Erf Gebouw TP6:

het perceel grond gelegen te 's-Gravenhage met het daarop gelegen complex bestaande uit een gebouw met (kantoor)ruimten, (mogelijk toekomstige (woon)ruimten), stallingsgarage en bergruimten met verder toebehoren (het "**Gebouw TP6**"), plaatselijk bekend Maanplein 89 te (2516 CK) 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage AP, sectie AP, nummer 1985**, groot drieduizend zeshonderdvijftig vierkante meter (3.650 m²), welk perceel:

- is belast met een (1) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 80456 nummer 130;
- gedeeltelijk is belast met twee (2) opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netbeheer B.V., waarvan blijkt uit:
 - (i) de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 73201 nummer 18; en
 - (ii) de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 73201 nummer 19, zullks mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel 83377 nummer 43, van een afschrift van een verklaring wijziging tenaamstelling op vier januari tweeduizend tweeëntwintig (04-01-2022) ondertekend door een waarnemer van J.P. van Loon, notaris te Rotterdam.

Voormeld perceel 1985 is voorts belast met de navolgende aantekening.

"Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder Afkomstig uit stuk Hyp4 72017/53 Ingeschreven op 01-12-2017 om 09:00".

het Heersend Erf Gebouw TP10:



het perceel grond met de daarop gerealiseerde opstallen, zijnde een kantoorgebouw met parkeerplaatsen en verder aan- en toebehoren (het "**Gebouw TP10**"), plaatselijk bekend Saturnusstraat 14 te (2516 AH) 's-Gravenhage, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage AP, sectie AP, nummer 1986**, groot tweeduizend tweehonderdtwintig vierkante meter (2.220 m²), welk perceel gedeeltelijk is belast met een (1) opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: *Netwerk Exploitiemaatschappij B.V.*, waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare in register Hypotheken 4, deel 73883 nummer 21;

de Overeenkomst:

de tussen Aegon, AQS en Highbridge gesloten overeenkomst met betrekking tot de vestiging van de Erfdienstbaarheden;

het Project:

het te realiseren/gerealiseerde project genaamd "One Milky Way" onder meer bestaande uit drie (3) bouwdelen: Bouwdeel A en Bouwdeel B elk omvattende (onder meer) woonappartementen, en Bouwdeel C omvattende een parkeervoorziening, welk project is/wordt gerealiseerd op het Dienend Erf 1902 en de percelen kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummers 1903, 2199 en 2194.

B. CONSIDERANS

Enzovoorts

"4. Op het Dienend Erf zal – na de sloop van de zich thans daarop bevindende opstallen - door of namens Highbridge het Project worden gerealiseerd. In het kader van de realisatie van het Project hebben Partijen de Overeenkomst gesloten. Partijen wensen in de onderhavige akte uitvoering te geven aan de Overeenkomst en verklaren de in het hoofd van deze akte vermelde notaris daartoe opdracht te hebben gegeven. De Overeenkomst wordt bij dezen door Partijen over en weer bevestigd en - indien en voor zover nodig - komen Partijen over en weer ter uitvoering casu quo bevestiging van het vorenstaande thans al het daartoe benodigde aanvullend overeen, onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in de Akte, hetgeen hierbij over en weer door Partijen bij de Akte wordt aanvaard. Ingeval van discrepantie tussen de Overeenkomst en de Akte prevaleert het bepaalde in de Akte.

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID GEBOUW TP6

Mede ter uitvoering van de Overeenkomst wordt - gedeeltelijk in de zin van artikel 5:117 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk artikel 5:118 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek - door Highbridge ten laste van het Dienend Erf gevestigd en door Aegon ten behoeve van het Heersend Erf Gebouw TP6 aanvaardt: de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Dienend Erf om te dulden dat – na de realisatie van het Project - de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Heersend Erf Gebouw TP6, recht van weg en toegang heeft/hebben over het Dienend Erf, en wel specifiek over de weg zoals schetsmatig is weergegeven op de aan de Akte gehechte tekening (**Bijlage 1**), zulks om de openbare weg (te weten: Saturnusstraat) te kunnen bereiken en omgekeerd.

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt, naast de wettelijke regels hieromtrent, onder de volgende bepalingen:

- (a) de weg die is gelegen op het Dienend Erf 1902 zal door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Heersend Erf Gebouw TP6, mogen worden gebruikt als voetpad voor voetgangers (zo nodig met containers



- ten behoeve van de afvoer van huisvuil, kinder- of wandelwagens, rollators en andere hulpmiddelen) en de weg die is gelegen op de Dienend Erf Parkeergarage als rijweg voor auto's, motoren, rijwielen en alle andere zowel motorische als niet-motorische vervoermiddelen, alsmede door diens kantoorpersoneel, klanten, leveranciers en andere personen, deze laatsten alleen voor zover het in het reële belang van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Heersend Erf Gebouw TP6 of diens onderneming casu quo activiteiten is, dat zij gebruik maken van de weg;
- (b) ter zake de vestiging en het (periodiek toekomstige) gebruik van de erfdienstbaarheid is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Heersend Erf Gebouw TP6 aan (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Dienend Erf;
- (c) 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) omschreven belemmert, met dien verstande dat het de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Dienend Erf is toegestaan de weg af te sluiten door het plaatsen van slagbomen, speedgates, hekken en/of vergelijkbare afsluitmechanismen op de locatie(s) zoals schetsmatig is weergegeven op de aan de Akte gehechte tekening (**Bijlage 1**) mits de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Heersend Erf Gebouw TP6 de afsluiting(en) te allen tijde kunnen openen (waarbij zij door de gerechtigde(n) tot het Dienend Erf Parkeergarage kosteloos van de eventueel benodigde keycards of daarbij vergelijkbare middelen zullen worden voorzien) zodat zij onbelemmerde toegang tot het Gebouw TP6 behouden en zonder dat zij daarvoor een vergoeding verschuldigd zijn. De kosten voor het realiseren van deze afsluiting(en) zijn (bij de realisatie daarvan) voor rekening van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Dienend Erf Parkeergarage.
- (d) de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Dienend Erf Parkeergarage dient/dienen er zorg voor te dragen dat de weg op dusdanige wijze wordt onderhouden, dat te allen tijde op een veilige wijze van de weg gebruik gemaakt kan worden. Voor het geval dat tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van de weg gelegen op het Dienend Erf in verband met het uitvoeren van onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden, zal dit (voor zover mogelijk) tijdig aan de eigenaar van het Heersend Erf Gebouw TP6 worden gecommuniceerd en zullen de werkzaamheden met zo min mogelijk hinder voor het Heersend Erf Gebouw TP6 worden uitgevoerd;
- (e) de weg zal alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor onder (a) aangegeven wijze;
- (f) de weg mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de (beperkt) gerechtigde(n) tot het Heersend Erf Gebouw TP6 en de (beperkt) gerechtigde(n) tot het Dienend Erf niet worden verlegd;
- (g) de erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de voor het Dienend Erf minst bezwarende wijze;
- (h) alle kosten en lasten welke verband houden met de in dit artikel bedoelde erfdienstbaarheid, waartoe onder meer begrepen onderhoudskosten, alsmede kosten van vernieuwing, vervanging en herstel van de weg en de hiervoor onder (c) bedoelde afsluiting(en) zijn voor rekening van de gerechtigde(n) tot het Dienend Erf Parkeergarage.
- (i) bij niet, niet tijdige en/of correcte nakoming van enige verplichting als hiervoor



vermeld zullen de gerechtigde(n) tot het Dienend Erf respectievelijk de gerechtigde(n) tot het Heersend Erf Gebouw TP6 per schriftelijke aanmaning de nalatige partij verzoeken de nalatige/strijdige handeling op te heffen. Indien de nalatige partij na een periode van vijf (5) werkdagen de nalatige/strijdige handeling niet heeft opgeheven, is/ zijn de gerechtigde(n) tot:

- a. het Dienend Erf bevoegd de nalatige /strijdige handeling op te heffen voor rekening en risico van de gerechtigde(n) tot het Heersend Erf Gebouw TP6; respectievelijk
- b. het Heersend Erf Gebouw TP6 bevoegd de nalatige /strijdige handeling op te heffen voor rekening en risico van de gerechtigde(n) tot het Dienend Erf Parkeergarage,

zulks onverminderd het recht van de niet nalatige partij verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen;

- (j) de erfdienstbaarheid zal ongewijzigd blijven voortbestaan, ook al wordt het Heersend Erf Gebouw TP6 of het Dienend Erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst, of van aard of bestemming veranderd.

D. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID GEBOUW TP10

Mede ter uitvoering van de Overeenkomst wordt - gedeeltelijk in de zin van artikel 5:118 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek - door Highbridge ten laste van het Dienend Erf Parkeergarage gevestigd en door AQS ten behoeve van het Heersend Erf Gebouw TP10 aanvaardt:

de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Dienend Erf Parkeergarage om te dulden dat – na de realisatie van het Project - de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Heersend Erf Gebouw TP10, recht van weg en toegang heeft/hebben over het Dienend Erf Parkeergarage, en wel specifiek over de weg zoals schetsmatig is weergegeven op de aan de Akte gehechte tekening (**Bijlage 1**) zulks om de openbare weg (te weten: Saturnusstraat) te kunnen bereiken en omgekeerd.

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt, naast de wettelijke regels hieromtrent, onder de volgende bepalingen:

- (a) de weg zal door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Heersend Erf Gebouw TP10, mogen worden gebruikt als rijweg voor auto's, motoren, rijwielen en alle andere zowel motorische als niet-motorische vervoermiddelen, alsmede door diens kantoorpersoneel, klanten, leveranciers en andere personen, deze laatsten alleen voor zover het in het reële belang van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Heersend Erf Gebouw TP10 of diens onderneming casu quo activiteiten is, dat zij gebruik maken van de weg;
- (b) ter zake de vestiging en het (periodiek toekomstige) gebruik van de erfdienstbaarheid is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd door de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Heersend Erf Gebouw TP10 aan (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Dienend Erf Parkeergarage;
- (c) het is de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Dienend Erf Parkeergarage niet toegestaan om datgene te doen wat het hiervoor onder (a) omschreven belemmert, met dien verstande dat het de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Dienend Erf Parkeergarage is toegestaan de weg af te sluiten door het plaatsen van slagbomen, speedgates, hekwerken en/of vergelijkbare afsluitmechanismen op de locatie(s) zoals schetsmatig is weergegeven op de aan de Akte gehechte



- tekening (**Bijlage 1**), mits de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Heersend Erf Gebouw TP10 de afsluiting(en) te allen tijde kunnen openen zodat zij onbelemmerde toegang tot het Gebouw TP10 behouden. De kosten voor het realiseren van deze afsluiting(en) zijn (bij de realisatie daarvan) voor rekening van de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Dienend Erf Parkeergarage.
- (d) de (beperkt) gerechtigde(n) tot (en bevoegd gebruikers van) het Dienend Erf Parkeergarage dient/dienen er zorg voor te dragen dat de weg op dusdanige wijze wordt onderhouden, dat te allen tijde op een veilige wijze van de weg gebruik gemaakt kan worden. Voor het geval dat tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van de weg gelegen op het Dienend Erf in verband met het uitvoeren van onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden, zal dit (voor zover mogelijk) tijdig aan de eigenaar van het Heersend Erf Gebouw TP10 worden gecommuniceerd en zullen de werkzaamheden met zo min mogelijk hinder voor het Heersend Erf Gebouw TP10 worden uitgevoerd;
- (e) de weg zal alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor onder (a) aangegeven wijze;
- (f) de weg mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de (beperkt) gerechtigde(n) tot het Heersend Erf Gebouw TP10 en de (beperkt) gerechtigde(n) tot het Dienend Erf Parkeergarage niet worden verlegd;
- (g) de erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de voor het Dienend Erf Parkeergarage minst bezwarende wijze;
- (h) alle kosten en lasten welke verband houden met de in dit artikel bedoelde erfdienstbaarheid, waartoe onder meer begrepen onderhoudskosten, alsmede kosten van vernieuwing, vervanging en herstel van de weg en de hiervoor onder (c) bedoelde afsluiting(en) zijn voor rekening van de gerechtigde(n) tot het Dienend Erf Parkeergarage.
- (i) bij niet, niet tijdige en/of correcte nakoming van enige verplichting als hiervoor vermeld zullen de gerechtigde(n) tot het Dienend Erf Parkeergarage respectievelijk de gerechtigde(n) tot het Heersend Erf Gebouw TP10 per schriftelijke aanmaning de nalatige partij verzoeken de nalatige/strijdige handeling op te heffen. Indien de nalatige partij na een periode van vijf (5) werkdagen de nalatige/strijdige handeling niet heeft opgeheven, is/ zijn de gerechtigde(n) tot:
- a. het Dienend Erf Parkeergarage bevoegd de nalatige /strijdige handeling op te heffen voor rekening en risico van de gerechtigde(n) tot het Heersend Erf Gebouw TP10; respectievelijk
- b. het Heersend Erf Gebouw TP10 bevoegd de nalatige /strijdige handeling op te heffen voor rekening en risico van de gerechtigde(n) tot het Dienend Erf Parkeergarage,
- zulks onverminderd het recht van de niet nalatige partij verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen;
- (j) de erfdienstbaarheid zal ongewijzigd blijven voortbestaan, ook al wordt het Heersend Erf Gebouw TP10 of het Dienend Erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst, of van aard of bestemming veranderd.

E. TEGENPRESTATIE

De vestiging van de Erfdienstbaarheden geschiedt zonder dat daarvoor enige (eenmalige of periodieke) vergoeding en/of retributie, hoe ook genaamd, door een van de Partijen is verschuldigd, doch niet uit vrijgevigheid. Ter zake van het (periodieke toekomstige) gebruik is eveneens geen vergoeding verschuldigd, met uitzondering van de verplichtingen ten aanzien van onderhoud, vernieuwing,



3. *vervanging en herstel als vermeld in onderhavige Akte.*"
3. de akte van levering, vastlegging kwalitatieve verplichting en kettingbeding (Project One Mliky Way te Den Haag) op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tweeëntwintig (01-11-2022) in register Hypotheken 4, deel 85310 nummer 189, 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:

12. Parkeren

- 12.1. *De Parkeergarage zal worden geëxploiteerd door de Exploitant Parkeren. De Parkeergarage betreft een openbare parkeergarage met als type parkeerplaats een zogenaamde "zwerfplek".*
- 12.2. *De huurders van de Woningen (en bij uitponing: de gerechtigden van de Woningen) hebben het recht minimaal 64 bewonersparkeerplaatsen (norm 0,3) te huren in de Parkeergarage. Voor de eerste periode van 10 jaar na de Oplevering-Koper geldt een huurprijs per parkeerplaats van € 151,25 (zegge: eenhonderdeenenvijftig euro en vijfentwintig eurocent) inclusief BTW per maand (prijsspeil Oplevering-Koper) voor een 24/7 abonnement. Indexatie van de huurprijs vindt eenmaal per jaar plaats, voor het eerst één (1) jaar na Oplevering-Koper op basis van CPI (alle huishoudens, 2015=100) vermeerderd met maximaal twee procent (2%).*
- 12.3. *Indien het commerciële tarief voor een 24/7 abonnement, zoals deze door Exploitant Parkeren wordt aangeboden aan derden of andere gebruikers, lager ligt dan het hiervoor in artikel 12.2 vermelde tarief voor de huurders van Koper, kunnen de huurders van Koper ook vrijelijk gebruik maken van het commerciële tarief in plaats van het overeengekomen tarief.*
- 12.4. *Verkoper zal met de Exploitant Parkeren overeenkomen dat minimaal 2 elektrische deelauto's in de Parkeergarage worden geplaatst en dat de Parkeergarage wordt voorzien van laadpalen. Afhankelijk van de behoefte kan dit worden uitgebreid naar 5 elektrische deelauto's. Huurders kunnen op vrijwillige basis tegen een nader te bepalen tarief hiervan gebruik maken*
- 12.5. *Verkoper staat garant voor de tijdige opdrachtverstrekking, financiering, realisatie en oplevering van de Parkeergarage. Uiterlijk op de datum van Oplevering-Koper zal de Parkeergarage in zijn geheel gebruiksgereed zijn en zullen alle (technische) installaties in de Parkeergarage en met betrekking tot de Parkeergarage ingeregeld zijn. Indien er geen koper voor de Parkeergarage wordt gevonden, zal Verkoper zelf de opdracht verstrekken voor een tijdig opgestarte realisatie van de Parkeergarage. Indien in de periode tussen start van de realisatie van de Parkeergarage en de datum van Oplevering-Koper onverhoopt nog geen Exploitant Parkeren is gevonden, zal Verkoper zelf de exploitatie van de Parkeergarage ter hand (doen) nemen vanaf de datum van Oplevering-Koper, zodat bewoners in ieder geval vanaf de datum van Oplevering-Koper kunnen parkeren in de Parkeergarage."*

In verband met het bepaalde in artikel 12 van de Koopovereenkomst verklaren Verkoper en Koper als volgt, en komen Verkoper en Koper, het volgende overeen:

Parkeerregeling

Artikel 1. Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:



1. **Highbridge:**
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Highbridge Investment B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70141487;
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 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 en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Woning en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Woning, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
7. **de Parkeergarage:**
de als onderdeel van het Project te realiseren/gerealiseerde parkeergarage met circa tweehonderddrieëntachtig (283) parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2201-A index 6;
8. **de Parkeerregeling:**
de regeling inhoudende dat een nader bepaald aantal 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. **het Project:**
het project genaamd "One Milky Way" bestaande uit drie (3) bouwdelen:
 - (i) *bouwdeel A, zijnde de woontoren met:*
 - *honderddrieëntachtig (183) (huur)woningen, waarvan zevenenveertig (47) woningen onder de middenhuurregeling vallen en honderdzesendertig (136) woningen vrije sector woningen zijn, gelegen op de vierde (4^e) tot en met de zeventiende (17^e) verdieping van bouwdeel A;*
 - *veertig (40) (koop)woningen, gelegen op de achttiende (18^e) tot en met de tweeëntwintigste (22^e) verdieping van bouwdeel A;*
 - *de commerciële ruimten, gelegen op de begane grond tot en met de derde (3^e) verdieping van bouwdeel A;*
 - *de inpandige fietsenstalling met in totaal circa negenhonderdzestig (960) stallingsplaatsen;*



- (ii) *bouwdeel B, zijnde een meerlaags blok met:*
 - *dertig (30) vrije sector (huur)woningen, gelegen op de tweede (2^e) tot en met de zesde (6^e) verdieping van bouwdeel B;*
 - *commerciële ruimten (zorgprogramma) op de begane grond en eerste (1^e) verdieping van bouwdeel B;*
 - (iii) *bouwdeel C, zijnde de parkeergarage met circa tweehonderddrieëntachtig (283) parkeerplaatsen met op het dak daarvan een niet openbare daktuin welke uitsluitend toegankelijk is voor de bewoners van de woningen gelegen in bouwdeel A en bouwdeel B, alsmede diverse aan, op en rondom voormelde bouwdelen te realiseren groenvoorzieningen en verder aan- en toebehoren,*
welk Project is/wordt gerealiseerd op het perceel grond kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AP nummers 1902, 1903, 2199 en 2194;
9. **de Woningen Gebouw A:**
de in bouwdeel A van het Project te realiseren/gerealiseerde eenhonderddrieëntachtig (183) woonappartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2201-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 Gebouw B:**
de in bouwdeel B van het Project te realiseren/gerealiseerde dertig (30) woonappartementen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2201-A index 4, 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. **de Woningen:**
de Woningen Gebouw A en de Woningen Gebouw B;
14. **Zwerfplek:**
een parkeerplaats bestemd voor een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voor zover een Woning 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 (24) uur per dag en zeven (7) dagen per week voor een Parkeerabonnement Gerechtigde, dan wel indien en voor zover een Woning 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. *De Parkeerabonnement Gerechtigden kunnen ten behoeve van zichzelf of hun huurders aanspraak maken op een Parkeerabonnement voor de Parkeergarage.*
2. *Highbridge is thans de Gerechtigde 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. *In totaal zijn er minimaal vierenzestig (64) Parkeerabonnementen beschikbaar voor de Woningen, zulks gebaseerd op een parkeernorm van drie/tiende*



(0,30).

4. a. Beschikbare Parkeerabonnements Woningen

*De Parkeerregeling houdt in dat de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant minimaal **vierenzestig (64)** Parkeerabonnements voor onbepaalde tijd beschikbaar moet stellen aan de Parkeerabonnements Gerechtigden van de Woningen, dan wel indien en voorzover (een deel van) de Woningen verhuurd worden: diens huurders, ongeacht of deze vierenzestig (64)*

Parkeerabonnements worden afgenomen, zulks met inachtneming van het hierna bepaalde in lid 4 sub b tot en met sub g van dit Artikel 2.

Het in de Parkeerregeling vermelde "beschikbaar stellen" houdt in dat vierenzestig (64) Parkeerabonnements Gerechtigden gerechtigd tot (een deel van) de Woningen, dan wel diens huurders, de mogelijkheid krijgen om te allen tijde met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant een Parkeerabonnements aan te gaan tegen de in lid 5 van dit Artikel 2 vermelde huurprijs.

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

b. Verdeling Parkeerabonnements Woningen. Wachtlijst

Indien en voorzover (een deel van) de Woningen verhuurd worden, bepaalt de (betreffende) gerechtigde tot de Woningen (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) welke huurders het Parkeerabonnements aan zullen gaan en hoe de Parkeerabonnements verdeeld worden over de huurders. De (betreffende) gerechtigde tot de Woningen (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) zal, indien er sprake is van interesse voor meer dan het op basis van de Parkeerregeling beschikbare aantal Parkeerabonnements, een wachtlijst opstellen en de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, schriftelijk informeren over met welke huurder een Parkeerabonnements kan worden aangegaan, welke voorgestelde huurder niet op onredelijke gronden kan worden geweigerd.

c. *Indien niet langer dezelfde (rechts)persoon gerechtigd is tot de Woningen, geldt dat de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, het hierna genoemde aantal Parkeerabonnements beschikbaar moet stellen aan de betreffende gerechtigde van de Woningen Gebouw A respectievelijk de Woningen Gebouw B en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, dan wel indien en voor zover de Woningen verhuurd worden: diens huurders:*

i. drieënvijftig (53) Parkeerabonnements voor de Woningen Gebouw A;

ii. elf (11) Parkeerabonnements voor de Woningen Gebouw B.

Dit houdt derhalve in dat:

i. drieënvijftig (53) Parkeerabonnements Gerechtigden gerechtigd tot de Woningen Gebouw A, dan wel diens huurders, de mogelijkheid krijgen om met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, een Parkeerabonnements aan te gaan, lid 4 sub b van dit Artikel 2 is wat betreft uitwerking van overeenkomstige toepassing;

ii. elf (11) Parkeerabonnements Gerechtigden gerechtigd tot de Woningen Bouwblok B, dan wel diens huurders, de mogelijkheid krijgen om met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, een Parkeerabonnements aan te gaan, lid 4 sub b van dit Artikel 2 is wat betreft uitwerking van overeenkomstige toepassing.

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 (door overlegging van een eigendomsbewijs, huurovereenkomst of anderszins).

Ter voorkoming van misverstanden: het op basis van de Parkeerregeling totaal beschikbare aantal Parkeerabonnementen blijft te allen tijde gelijk aan het aantal beschikbare Zwerfplekken dat er volgens de parkeernorm van drie/tiende (0,30) voor de Woningen beschikbaar is met een minimum van vierenzestig (64).

- d. Geen afnameverplichting Parkeerabonnement; verhuurmogelijkheid aan derden van vrije Parkeerabonnementen
De Parkeerabonnement Gerechtigden zijn niet verplicht een Parkeerabonnement aan te gaan met de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant.
- e.1. *Indien de Parkeerabonnement Gerechtigden niet alle Parkeerabonnementen als bedoeld in lid 4 sub a van dit Artikel 2 wenst af te nemen is de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant zonder toestemming van de Parkeerabonnement Gerechtigden gerechtigd het aantal vrije Parkeerabonnementen aan te bieden aan derden, 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 lid 4 sub e.1. van dit Artikel 2 aantal vrije Parkeerabonnementen, een wachtlijst opstellen en de (betreffende) geïnteresseerden voor het op basis van dit lid 4 sub e.1. van dit Artikel 2 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.*
- e.2. *Indien de Parkeerabonnement Gerechtigde van een Woning waar geen Parkeerabonnement aan gekoppeld is op grond van het bepaalde in lid 4 sub e.1. van dit Artikel 2 op enig moment alsnog een Parkeerabonnement gekoppeld wenst te hebben aan de betreffende Woning, dan kan de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning alsnog een Parkeerabonnement koppelen aan de betreffende Woning. De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, zal alsdan op eerste schriftelijk verzoek van de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning binnen één (1) maand na ontvangst van het in de vorige zin bedoelde schriftelijk verzoek, een Parkeerabonnement dat op grond van het bepaalde in lid 4 sub e.1. van dit Artikel 2 beschikbaar gesteld is aan (een) derde(n) beschikbaar stellen aan de Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning. Ter voorkoming van misverstanden: het op basis van de Parkeerregeling totaal beschikbare aantal Parkeerabonnementen blijft te allen tijde gelijk aan het aantal beschikbare Zwerfplekken dat er volgens de parkeernorm van drie/tiende (0,30) voor de Woningen beschikbaar is met een minimum van vierenzestig (64).*
- f. Koppeling Parkeerabonnement bij vervreemding Woningen
Indien de gerechtigde tot de Woningen (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) (ter voorkoming van misverstanden: niet zijnde alle Woningen), waarbij de koper deze Woning(en) zelf gaat bewonen of verhuren, kan de gerechtigde die overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en), één (1) Parkeerabonnement koppelen aan één (1) Woning (dus per Woning 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 5 van dit Artikel 2 vermelde huurprijs aan de betreffende koper/Parkeerabonnement Gerechtigde van de betreffende Woning.

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 neemt dan telkens voor de duur van de koppeling af met één (1), in die zin dat het betreffende Parkeerabonnement al beschikbaar is gesteld.

Indien sprake is van de situatie als hiervoor onder in lid 4 sub c van dit Artikel 2 bedoeld, vindt deze vermindering als volgt plaats:

- i. indien een Parkeerabonnement op basis van dit lid 4 sub f van dit Artikel 2 bepaalde wordt gekoppeld aan een Woning Gebouw A, neemt het totaal aantal beschikbare Parkeerabonnementen voor de Parkeerabonnement Gerechtigde(n) van de overgebleven Woningen Gebouw A telkens af met één (1);*
 - ii. indien een Parkeerabonnement op basis van dit lid 4 sub f van dit Artikel 2 bepaalde wordt gekoppeld aan een Woning Gebouw B, neemt het totaal aantal beschikbare Parkeerabonnementen voor de Parkeerabonnement Gerechtigde(n) van de overgebleven Woningen Gebouw B telkens af met één (1).*
- g. Indien de gerechtigde tot de Woningen (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) overgaat tot vervreemding van één (1) of meer Woning(en) (ter voorkoming van misverstanden: niet zijnde alle Woningen) zonder dat aan de betreffende Woning één (1) Parkeerabonnement gekoppeld wordt, geldt dat de koper van de betreffende Woning geen aanspraak kan maken op (een Parkeerabonnement op basis van) de Parkeerregeling. Ter voorkoming van misverstanden: de overgebleven Woningen (niet zijnde Woningen waaraan conform het hiervoor in lid 4 sub f van dit Artikel 2 bepaalde een Parkeerabonnement is gekoppeld) houden het recht op een aantal Parkeerabonnementen dat gelijk is aan vierenzestig (64) minus het aantal Parkeerabonnementen dat gekoppeld is conform het hiervoor in lid 4 sub f van dit Artikel 2 bepaalde.*
- h. De gerechtigde tot de Woningen (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel), met uitzondering van de gerechtigde tot een Woning (of diens rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel) waaraan op grond van lid 4 sub g van dit Artikel 2 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.*
- 5. Prijzen Parkeerabonnementen**
- a. De hoogte van de huurprijs op basis waarvan de in lid 4 van dit Artikel 2 vermelde Zwerfplekken worden verhuurd (respectievelijk Parkeerabonnementen worden aangegaan) is vastgesteld op eenhonderdeenenvijftig euro en vijftwintig cent (€ 151,25) (inclusief omzetbelasting) per maand (prijspeil datum oplevering Woningen) per Zwerfplek (respectievelijk Parkeerabonnement), waarbij geldt dat de in dit sub a genoemde huurprijs geldt voor een periode van tien (10) jaar*



ingående op de datum waarop én alle Woningen zijn opgeleverd én de Parkeergarage beschikbaar is.

- b. Indien het commerciële tarief voor een Parkeerabonnement, zoals deze door de Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant wordt aangeboden aan derden of andere gebruikers, lager ligt dan het hiervoor in lid 5 sub a van dit Artikel 2 vermelde tarief voor de Parkeerabonnement Gerechtigde, kunnen de Parkeerabonnement Gerechtigden, dan wel diens huurders, gedurende de hiervoor in lid 5 sub a van dit Artikel 2 vermelde periode ook vrijelijk gebruik maken van het commerciële tarief in plaats van het hiervoor in lid 5 sub a van dit Artikel 2 vermelde tarief.*
 - c. De Gerechtigde Parkeergarage, dan wel de Exploitant, is na verloop van voornoemde periode van tien (10) jaar gerechtigd de huurprijs op basis waarvan de in lid 5 van dit Artikel 2 vermelde Zwerfplekken worden verhuurd (respectievelijk Parkeerabonnementen worden aangegaan) geheel zelfstandig vast te stellen.*
 - d. De huurprijs als hiervoor bedoeld in lid 5 sub a van dit Artikel 2 zal jaarlijks, voor het eerst één (1) jaar nadat én alle Woningen zijn opgeleverd én de Parkeergarage beschikbaar is, worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens (2015=100) zoals dat door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is gepubliceerd, vermeerderd 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.*
6. 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, dan wel indien en voorzover de Woningen 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, de Gerechtigde Parkeergarage gerechtigd en verplicht is 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 contractsoverneming gelden niet indien de Gerechtigde Parkeergarage de Parkeerabonnementen op grond



van het hierna lid 7 van dit Artikel 2 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 lid 6 sub b van dit Artikel 2, zijn ieder van de Gerechtigden Parkeergarage hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de Parkeerregeling en het (de) Parkeerabonnement(en);

- 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 Zwerfplek uit hoofde van een te sluiten Parkeerabonnement zijn onderhevig aan de bepalingen opgenomen in de Stallingsovereenkomst;
- e. de Parkeerregeling uitdrukkelijk enkel rechten creëert en geen plichten creëert ten aanzien van de Parkeerabonnement Gerechtigden;
- f. de Parkeerregeling gaat in op de datum waarop én alle Woningen 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.

7. Nakoming; contractsovername

Highbridge is, in diens hoedanigheid van de Gerechtigde Parkeergarage, jegens de Parkeerabonnement Gerechtigden 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(en) 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(en) uit hoofde van de desbetreffende Parkeerabonnements terug over te dragen aan de Gerechtigde Parkeergarage in de zin van artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek.

8. Kwalitatieve verplichting

De in dit Artikel 2 bedoelde verplichtingen, dienen door Highbridge te worden nagekomen en geduld en zullen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overgaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) de Parkeergarage zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (het geheel of gedeelten van) de Parkeergarage een recht van gebruik zullen krijgen.

In verband met het vorenstaande komen Highbridge en Koper hierbij overeen dat de in dit Artikel 2 bedoelde verplichtingen gelden als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen over gaan op degene(n) die (het geheel of gedeelten van) de Parkeergarage (zijnde het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente



's-Gravenhage, sectie AP complexaanduiding 2201-A index 6) zullen verkrijgen, 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.

9. Kettingbeding

De hiervoor in Artikel 1 en Artikel 2 lid 1 tot en met lid 8 omschreven bepalingen, alsmede het bepaalde in dit lid 9 van Artikel 2 dienen – ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek – door iedere (opvolgende) eigenaar van dan wel gerechtigde tot (het geheel of gedeelten van) de Parkeergarage bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van (het geheel of gedeelten van) de Parkeergarage alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (het geheel of gedeelten van) de Parkeergarage in de betreffende akte van overdracht of van vestiging:

- aan de opvolgende eigenaar / gerechtigde of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
- ten behoeve van de Parkeerabonnement Gerechtigden te worden bedongen en aangenomen; alsmede
- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.

Onder overdracht wordt verstaan iedere overdracht onder algemene of bijzondere titel, waaronder begrepen doch niet uitsluitend, koop, ruil, huurkoop, juridische (af)splitsing, juridische fusie en splitsing in appartementsrechten.

Het in dit Artikel 2 bepaalde geldt zodanig dat niet nakoming van een verplichting jegens de Parkeerabonnement Gerechtigden (hieronder uitdrukkelijk begrepen de verplichting tot het opleggen van de bepalingen in dit Artikel 2 aan een nieuwe gerechtigde tot de Parkeergarage) voor de nalatige leidt tot een aan de Parkeerabonnement Gerechtigden terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding, zulks onverminderd het recht van de Parkeerabonnement Gerechtigden om nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Dit houdt in dat voormelde boete telkens per overtreding verschuldigd is.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt nadat de overtreding aan de betreffende Parkeerabonnement Gerechtigde van de Woningen bekend is geworden, de wettelijke verjaringstermijn is verstreken en binnen die termijn 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 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.

10. Kwalitatieve rechten

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



overgedragen.

11. *Onder vervreemden wordt in de Parkeerregeling verstaan iedere overdracht onder algemene of bijzondere titel, waaronder begrepen doch niet uitsluitend, koop, ruil, huurkoop, juridische (af)splitsing, juridische fusie en splitsing in appartementsrechten."*

Artikel 3. Opstalvoorwaarden Opstalrecht Eneco

Met betrekking tot het Opstalrecht Eneco wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte vestiging recht van opstal op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022) verleden voor een waarnemer van mr. A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tweeëntwintig (01-11-2022) in register Hypotheken 4, deel 85311 nummer 24, waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

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

1. *Het Opstalrecht Aansluiting 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 Energievoorziening in de grond van het Registergoed (inclusief de aansluiting op de Wijkvoorziening en het warmtenet, alsmede het verbindend leidingwerk naar de technische ruimten in het Gebouw), zoals schetsmatig 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 Energievoorziening met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte in het Gebouw, welke ruimte 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 het Registergoed en/of het Gebouw van de overige werken ten behoeve van de Energievoorziening, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimten 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 Energie 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 het Gebouw 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) het Gebouw 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. Vorenstaande verplichting is per Gebouweigenaar beperkt tot de Unit(s) die aan hem in eigendom toebehoort/toebehoeren.*
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 het Gebouw 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. *Gebruikers dienen voor (iedere Unit in) het Gebouw 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.*
11. *Het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening is zonder toestemming van de Eigenaar overdraagbaar, met dien verstande dat Eneco het Opstalrecht Aansluiting Wijkvoorziening alleen zal overgedragen aan een partij van 'goede naam en faam'.*

Kettingbeding

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 11 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.

Kettingbeding Exploitatieovereenkomst

Voorts wordt te dezen nog verwezen naar het bepaalde in de artikelen 3 en 8 van de Exploitatieovereenkomst tussen Eigenaar en Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf, woordelijk luidende:

"3. Eigendom en opstalrechten

3.1 Eneco Warmtenetten B.V. verkrijgt overeenkomstig het bepaalde in de Opstalakte – zoals overeengekomen met Ontwikkelaar – een opstalrecht op de Energievoorziening, en heeft van Ontwikkelaar het recht gekregen de investeringen van Eneco in de Energievoorziening gedurende de exploitatieperiode terug te verdienen. Wederpartij en Gebouweigenaar verklaren bekend te zijn met de (inhoud van) de Opstalakte. In de Opstalakte 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 Gebouweigenaar(s) 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."

"8. Overdracht en Kettingbeding

8.1 Eneco zal de Energievoorziening voor eigen rekening en risico realiseren omdat Ontwikkelaar aan Eneco het recht heeft gegeven zijn investering in de Energievoorziening gedurende de exploitatieperiode terug te verdienen. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze Overeenkomst gedurende de exploitatieperiode worden doorgelegd aan iedere opvolgende Gebouweigenaar met een kettingbeding en boetebeding.

8.2 Gebouweigenaar is verplicht bij overdracht van het gehele Gebouw aan een of meer derden verplicht deze Exploitatieovereenkomst door middel van contractsovername in de zin van artikel 6:159 BW over te dragen aan de opvolgende Gebouweigenaar. Gebouweigenaars zijn ingeval van splitsing van het Gebouw in appartementsrechten verplicht deze Overeenkomst over te dragen aan de op te richten vereniging van eigenaars ('VvE') nadat de realisatie van het Gebouw en de Energievoorziening zijn voltooid. Eneco verleent bij voorbaat haar medewerking voor deze situatie van contractoverdracht als bedoeld in artikel 6:159 BW. Vanaf het moment van voormelde contractsovername wordt de VvE geacht de Wederpartij bij deze Overeenkomst te zijn.

8.3 Gebouweigenaar is bij iedere overdracht van een of meer Units of het vestigen daarop van enig beperkt recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht deze Exploitatieovereenkomst ter kennis te brengen van de verkrijger en het hierna in 8.4, 8.5 en 8.6 bepaalde en het in dit artikellid bepaalde in de betreffende akte van overdracht of vestiging woordelijk op te nemen en aan de verkrijger c.q. beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. (zijnde de gerechtigde tot het opstalrecht gevestigd bij de Opstalakte).

De verkrijger is verplicht, als eigen verplichting en, indien van toepassing, middels zijn stemrecht in de VvE, de verplichtingen van de Gebouweigenaar uit hoofde van de Exploitatieovereenkomst ten aanzien van iedere door de verkrijger verkregen



Unit deugdelijk na te komen of, indien van toepassing, door de VvE te doen nakomen. Meer in het bijzonder zal de verkrijger:

- A. *voor iedere Unit (die aan hem in eigendom toebehoort) een Leveringsovereenkomst met Eneco aan doen gaan door de Gebruiker, en bij gebreke daarvan aan Eneco een vergoeding betalen ter hoogte van de vaste vergoeding zoals opgenomen in de Leveringsovereenkomst;*
 - B. *de aansluiting van de Binneninstallatie in de Unit (die aan hem in eigendom toebehoort) op de Energievoorziening in stand houden;*
 - C. *ervoor zorgen dat de Binneninstallatie (voor zover aanwezig in de aan hem in eigendom toebehorende Unit(s)) aan de Technische Aansluitvoorwaarden blijft voldoen zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;*
 - D. *eventuele instructies van Eneco op te volgen in verband met het bepaalde in de vergunning op grond van de Waterwet;*
 - E. *alles nalaten dat de Levering belemmert;*
 - F. *nalaten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren behoudens voor Bedrijfskritische Processen;*
- 8.4 *In (i) iedere notariële akte van levering voor het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere notariële akte tot vestiging van een beperkt zakelijk recht, - met uitzondering van het recht van hypotheek - dient Gebouweigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel 8 middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. (zijnde de gerechtigde tot het opstalrecht gevestigd bij de Opstalakte).*
- 8.5 *Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de Gebouweigenaar een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 100.000,-. De boete is eerst en direct opeisbaar indien veertien (14) kalenderdagen na een daartoe strekkende aanmaning van Eneco, niet alsnog is nagekomen. Indien het Gebouw wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die gedeelten en/of appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten en/of appartementsrechten evenredige gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt.*
- 8.6 *Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bedoeld in dit artikel (8.3, 8.4 en 8.5) zal woordelijk worden aangehaald in de Opstalakte en in iedere leveringsakte en vestigingsakte als genoemd in 8.3.*
- 8.7 *Vorenstaande verplichting tot het opleggen c.q. aanhalen van het bepaalde in artikel 8.3, 8.4, 8.5 en 8.6 vervalt op het moment dat de exploitatie van de Energievoorziening is geëindigd."*

Eigenaar verklaart bij een overdracht van het Registergoed (geheel of gedeeltelijk) of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht – met uitzondering van het recht van hypotheek – de hiervoor aangehaalde verplichtingen aan haar rechtsopvolger(s) op te leggen en de daaruit voor Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf voortvloeiende rechten namens Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf te aanvaarden, de belangen van Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf daarbij vrijwillig waarnemend en het hiervoor in artikelen 3 en 8 van de Exploitatieovereenkomst bepaalde letterlijk in de betreffende akte(n) van levering aan te halen.

Vestiging erfdienstbaarheid

Ter uitvoering van het Energie Prestatie Contract en het hiervoor in onder 7 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 (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummers 1902, 1903, 2199 en 2194) 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 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

- 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 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 verbintenissen 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 het Gebouw wordt in de A.V.Z. onder "eigenaar" mede verstaan de (betreffende) vereniging van eigenaars van het Gebouw.*
- 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 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 van 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."*

Artikel 4. Opstalvoorwaarden Opstalrecht Stedin

Met betrekking tot het Opstalrecht Stedin wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte vestiging recht van opstal op eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022) verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Bolhaar, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een november tweeduizend tweeëntwintig



(01-11-2022) in register Hypotheken 4, deel 85310 nummer 151, waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

“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: eenendertig oktober tweeduizend tweeëntwintig (31-10-2022)), 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).”, versie februari tweeduizend twaalf, 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 gereede 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" als hiervoor in de A.V.Z.I., dient te worden verstaan: de gedeelten van de Grond waarop respectievelijk waarin de Werken zijn gelegen ten tijde van de oplevering van het Project. Onder 'werken' als hiervoor in de A.V.Z.I. bedoeld, wordt verstaan: de Werken.



- De tweede zin van artikel 2.1 van de A.V.Z.I komt te luiden als volgt:
"Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en datgene te doen, voor zover redelijk, zulks ter beoordeling van de Eigenaar, dat daartoe bevorderlijk kan zijn, dan wel te laten wat afbreuk kan doen daaraan."
- In artikel 2.3 van de A.V.Z.I. dient in plaats van 'na overleg' 'in overleg' te worden gelezen.
- In afwijking van het bepaalde in artikel 3.10 van de A.V.Z.I. zijn de eigenaars (en hun rechtsopvolgers) niet verplicht om de huurders van de aan hen toebehorende delen van de Grond casu quo het Project 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) altijd durend 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 (cumulatief) de Eigenaar na schriftelijk verzoek daartoe van Opstaller niet binnen drie (3) maanden na ontvangst van dit verzoek aan Opstaller schriftelijk heeft bericht dat het Opstalrecht Transformator(station) aan een door de Eigenaar aangewezen derde partij moet worden overgedragen, in welk geval Opstaller het Opstalrecht Transformator(station) kan opzeggen. Indien de Eigenaar wel binnen drie (3) maanden na ontvangst van voormeld verzoek een derde partij heeft aangewezen waaraan het Opstalrecht Transformator(station) moet worden overgedragen, dan is Opstaller verplicht om op haar kosten zo spoedig mogelijk het Opstalrecht Transformator(station) aan deze derde partij te leveren."
- Artikel 8.1 van de A.V.Z.I. komt te vervallen.
- Artikel 9 A.V.Z.I wordt als volgt gewijzigd:
Alle geschillen inzake de overeenkomst en/of deze Algemene Voorwaarden worden beoordeeld door rechtbank Den Haag.
- Het bepaalde in artikel 12 sub b van de A.V.Z.I. is niet van toepassing terzake de vestiging van het Opstalrecht Eneco.

Artikel 5. Zakelijke lasten en belastingen

- 5.1. 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.
- 5.2. Indien andere partij(en) dan Opstaller belastingen of lasten heeft voldaan die op grond van het in het vorige lid bepaalde voor rekening van Opstaller komen, zal



daarvan kennis worden gegeven aan Opstaller, die verplicht is binnen een maand na ontvangst van een kopie van de betreffende factuur en een betalingsbewijs het desbetreffende bedrag aan vorenbedoelde partij te vergoeden.

Artikel 6. Risico

6.1. *Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte draagt Opstaller het risico ter zake van het Opstalrecht Transformator(station) respectievelijk de Werken.*

Artikel 7. Instandhoudingsverplichting, onderhoud, verzekering

7.1. *De Opstaller heeft een instandhoudingsverplichting ten aanzien van (alle bouwkundige elementen van) de Werken.*

7.2. *Opstaller is verplicht:*

- a. *de Werken in goede staat te onderhouden; en*
- b. *indien nodig, de Werken tijdig te vervangen; en*
- c. *de Werken deugdelijk te verzekeren en verzekerd te houden."*

Artikel 4. Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt - ter uitvoering van artikel [●] van de Koopovereenkomst - alle hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen (waaronder uitdrukkelijk begrepen voormelde aangehaalde kettingbedingen) 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 van [●] 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 zevenentwintig 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 [●] Amsterdam [●] Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld,
om

Uittreksel bestemmingsplan



Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAAM OF -NUMMER

Zoek op adres

GEMEENTE (10) PROVINCIE (64) RIJK (30)

BESTEMMINGSPANNEN

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

50 m



Chw Omgevingsplan Binckhorst

gemeente 's-Gravenhage

bestemmingsplan

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2022-04-21)

[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)

83774.3, 453709.8

[Enkelbestemming](#)
Transformatiegebied

[Gebiedsaanduiding](#)
overige zone - Binckhorsthaven en Maanplein

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 primaat 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 milieuhygenische 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).

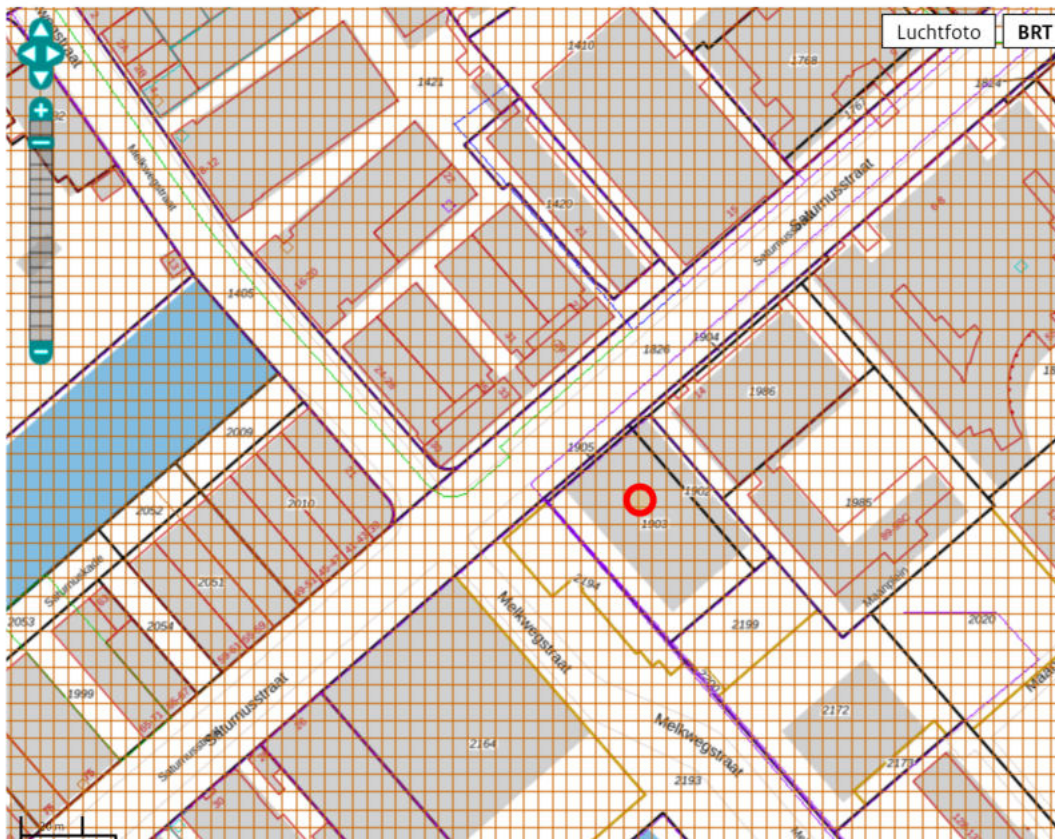
Milieugegevens



Rapport Bodemloket

Geen locatiecode Maanplein - Philips kavel (1820024)

Datum: 13-7-2023



Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport Geen locatiecode Maanplein - Philips kavel (1820024)

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: Maanplein - Philips kavel (1820024)
 Identificatiecode volgens bevoegd gezag:
 Locatiecode gemeentelijk BIS: AA051801826
 Adres: Maanplein '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: voldoende onderzocht.
 Omschrijving: De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
opslag van verf of drukinkt (631208)	onbekend	onbekend
opslag van alcoholen (631202)	onbekend	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	onbekend	onbekend
benzine-service-station (5050)	onbekend	1996
opslag van aldehyden, ethers, esters of ketonen (631203)	onbekend	onbekend
opslag van alifatische koolwaterstoffen (631205)	onbekend	onbekend
opslag van aromatische koolwaterstoffen (631206)	onbekend	onbekend
opslag van gehalogeneerde koolwaterstoffen (631207)	onbekend	onbekend

opslag van zuren of basen (631201)	onbekend	onbekend
dieseltank (ondergronds) (631241)	onbekend	1997
opslag van vetzuren of zepen (631204)	onbekend	onbekend
hbo-tank (ondergronds) (631242)	onbekend	1996
hbo-tank (ondergronds) (631242)	onbekend	1996
opslag van metallische (zout)oplossingen (631209)	onbekend	onbekend
opslag van gassen (631210)	1994	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	1985	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	1985	onbekend
lichtdrukkerij (222274)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1985	onbekend
opslag van aldehyden, ethers, esters of ketonen (631203)	1984	onbekend
opslag van alifatische koolwaterstoffen (631205)	1984	onbekend
opslag van aromatische koolwaterstoffen (631206)	1984	onbekend
opslag van aromatische koolwaterstoffen (631206)	1984	onbekend

chemicaliënopslagplaats (631280)	1984	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	1984	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	1984	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	1984	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	1984	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	1984	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	1984	onbekend
opslag van gehalogeneerde koolwaterstoffen (631207)	1984	onbekend
opslag van verf of drukinkt (631208)	1984	onbekend
opslag van verf of drukinkt (631208)	1984	onbekend
goederenopslagplaats (6312)	1984	onbekend
opslag van zuren of basen (631201)	1984	onbekend
opslag van zuren of basen (631201)	1984	onbekend
opslag van zuren of basen (631201)	1984	onbekend
opslag van alcoholen (631202)	1984	onbekend
laboratorium (73104)	1984	onbekend
laboratorium (73104)	1984	onbekend
laboratorium (73104)	1984	onbekend
laboratorium (73104)	1984	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	1984	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	1984	onbekend
laboratorium (73104)	1984	onbekend
laboratorium (73104)	1984	onbekend
brandweerkazerne (7525)	1984	onbekend
laboratorium (73104)	1984	onbekend
laboratorium (73104)	1984	onbekend
drukkerij (algemeen) (2222)	1984	onbekend
lichtdrukkerij (222274)	1984	onbekend
lichtdrukkerij (222274)	1984	onbekend
zeefdrukkerij (222281)	1984	onbekend
lichtdrukkerij (222274)	1984	onbekend
opslag radioactief materiaal (233001)	1984	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1984	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1984	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1984	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1984	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1984	onbekend

opslag van zuren of basen (631201)	1976	onbekend
laboratorium (73104)	1976	onbekend
laboratorium (73104)	1976	onbekend
laboratorium (73104)	1976	onbekend
lichtdrukkerij (222274)	1976	onbekend
elektronische meet-, regel- en controle-apparatenfabriek (3320)	1976	onbekend
elektronische meet-, regel- en controle-apparatenfabriek (3320)	1976	onbekend
elektronische meet-, regel- en controle-apparatenfabriek (3320)	1976	onbekend
elektronische meet-, regel- en controle-apparatenfabriek (3320)	1976	onbekend
elektronische meet-, regel- en controle-apparatenfabriek (3320)	1976	onbekend
elektronische meet-, regel- en controle-apparatenfabriek (3320)	1976	onbekend
elektronische meet-, regel- en controle-apparatenfabriek (3320)	1976	onbekend
elektronische meet-, regel- en controle-apparatenfabriek (3320)	1976	onbekend
elektronische meet-, regel- en controle-apparatenfabriek (3320)	1976	onbekend
gasdrukregel- en meetstation (400015)	1974	onbekend
dieseltank (bovengronds) (631301)	1971	1973
benzinetank (ondergronds) (631246)	1971	1973
benzine-service-station (5050)	1971	onbekend
benzine-service-station (5050)	1971	onbekend
benzine-service-station (5050)	1971	onbekend
benzine-service-station (5050)	1971	onbekend
benzine-service-station (5050)	1971	onbekend
benzine-service-station (5050)	1971	onbekend
benzine-service-station (5050)	1971	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1962	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1960	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1960	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1960	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1960	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1960	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1960	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1960	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1960	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1960	onbekend
houtmeubelfabriek (3616)	1960	onbekend
houtmeubelfabriek (3616)	1960	onbekend
houtmeubelfabriek (3616)	1960	onbekend
houtmeubelfabriek (3616)	1960	onbekend

huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1960	onbekend
houtmeubelfabriek (3616)	1960	onbekend
houtmeubelfabriek (3616)	1960	onbekend
houtmeubelfabriek (3616)	1960	onbekend
houtmeubelfabriek (3616)	1960	onbekend
houtmeubelfabriek (3616)	1960	onbekend
motorfietsenreparatiebedrijf (504022)	1960	onbekend
benzine-service-station (5050)	1959	onbekend
benzine-service-station (5050)	1959	onbekend
benzine-service-station (5050)	1959	onbekend
benzine-service-station (5050)	1959	onbekend
benzine-service-station (5050)	1959	onbekend
benzinepompinstallatie (50511)	1958	onbekend
benzinepompinstallatie (50511)	1958	onbekend
benzinepompinstallatie (50511)	1958	onbekend
benzinepompinstallatie (50511)	1958	onbekend
laboratorium (73104)	1955	onbekend
laboratorium (73104)	1955	onbekend
laboratorium (73104)	1955	onbekend
laboratorium (73104)	1955	onbekend
laboratorium (73104)	1955	onbekend
laboratorium (73104)	1955	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1955	onbekend
houtconserveringsbedrijf (20102)	1955	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1955	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1955	onbekend
houtconserveringsbedrijf (20102)	1955	onbekend
houtconserveringsbedrijf (20102)	1955	onbekend
lichtdrukkerij (222274)	1955	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1955	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1955	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1955	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1955	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1955	onbekend
lasinrichting (285202)	1955	onbekend
lasinrichting (285202)	1955	onbekend
lasinrichting (285202)	1955	onbekend

lasinrichting (285202)	1955	onbekend
lasinrichting (285202)	1955	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1955	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1955	onbekend
lasinrichting (285202)	1955	onbekend
bankwerkerij (285201)	1955	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1955	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1955	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1955	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1955	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1955	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1955	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1955	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1955	onbekend
lasinrichting (285202)	1955	onbekend
lasinrichting (285202)	1955	onbekend
lasinrichting (285202)	1955	onbekend
lasinrichting (285202)	1955	onbekend
lasinrichting (285202)	1955	onbekend
lasinrichting (285202)	1955	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1955	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1955	onbekend
houtmeubelfabriek (3616)	1955	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1955	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1955	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1955	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1955	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1955	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1955	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1955	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1955	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1955	onbekend
opslag van gehalogeneerde koolwaterstoffen (631207)	1955	onbekend
opslag van verf of drukinkt (631208)	1955	onbekend
kolenopslagplaats (berging) (631234)	1955	onbekend
kolenopslagplaats (berging) (631234)	1955	onbekend
opslag van alifatische koolwaterstoffen (631205)	1949	onbekend

kolenopslagplaats (berging) (631234)	1949	onbekend
laboratorium (73104)	1949	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	1949	onbekend
medisch laboratorium (73108)	1949	onbekend
laboratorium (73104)	1949	onbekend
onverdachte activiteit (000000)	1949	onbekend
onverdachte activiteit (000000)	1949	onbekend
drukkerij (algemeen) (2222)	1949	onbekend
drukkerij (algemeen) (2222)	1949	onbekend
politoerinrichting (houtverfraaiing) (201027)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
moffelinrichting (285111)	1949	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1949	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1949	onbekend
lasinrichting (285202)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1949	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1949	onbekend
lasinrichting (285202)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1949	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1949	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1949	onbekend

huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1949	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1949	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1949	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1949	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1949	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1949	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1949	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1949	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1949	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1949	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1949	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1949	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1949	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1949	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1949	onbekend
houtmeubelfabriek (3616)	1949	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1949	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1949	onbekend
goederenopslagplaats (6312)	1949	onbekend
opslag van alcoholen (631202)	1949	onbekend
opslag van alifatische koolwaterstoffen (631205)	1949	onbekend
opslag van gehalogeneerde koolwaterstoffen (631207)	1949	onbekend
opslag van verf of drukinkt (631208)	1949	onbekend
opslag van verf of drukinkt (631208)	1949	onbekend
kolenopslagplaats (berging) (631234)	1949	onbekend
autoreparatiebedrijf (501044)	1948	onbekend
benzine-service-station (5050)	1948	onbekend
benzine-service-station (5050)	1948	1996
benzine-service-station (5050)	1948	onbekend
benzine-service-station (5050)	1948	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1943	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1943	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1943	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1943	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1943	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1943	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1943	onbekend

galvaniseerinrichting (285105)	1943	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1943	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1943	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1943	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1943	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1943	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1943	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1943	onbekend
lasinrichting (285202)	1943	onbekend
moffelinrichting (285111)	1943	onbekend
lasinrichting (285202)	1943	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1943	onbekend
laboratorium (73104)	1941	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1941	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1941	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1941	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1941	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1941	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1941	onbekend
opslag van zuren of basen (631201)	1941	onbekend
opslag van alcoholen (631202)	1940	onbekend
dieseltank (bovengronds) (631301)	1940	onbekend
opslag van verf of drukinkt (631208)	1940	onbekend
opslag van zuren of basen (631201)	1940	onbekend
laboratorium (73104)	1940	onbekend
hout- en plaatmateriaalzagerij (201012)	1940	onbekend
houtconserveringsbedrijf (20102)	1940	onbekend
verfspuitinrichting (hout) (201024)	1940	onbekend
lichtdrukkerij (222274)	1940	onbekend
metaalconstructiebedrijf (2811)	1940	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend
lasinrichting (285202)	1940	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend

galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1940	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1940	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1940	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend
galvaniseerinrichting (285105)	1940	onbekend
verfspuitinrichting (metaal) (285132)	1940	onbekend
lasinrichting (285202)	1940	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1940	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1940	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1940	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
huishoudelijke apparatenfabriek (electrische) (2971)	1940	onbekend
elektrische machine- en apparatenindustrie (31)	1940	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1940	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1940	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1940	onbekend
zend- en signaalapparatenfabriek (32201)	1940	onbekend
houtmeubelfabriek (3616)	1940	onbekend
opslag van alifatische koolwaterstoffen (631205)	1940	onbekend

opslag van alifatische koolwaterstoffen (631205)	1940	onbekend
opslag van verf of drukinkt (631208)	1940	onbekend
opslag van verf of drukinkt (631208)	1940	onbekend
kolenopslagplaats (berging) (631234)	1940	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Historisch onderzoek	Search Ingenieursbureau B.V.	25.16.00410.1	2016-10-21
Historisch onderzoek	Mos Grondmechanica	R1200247_RH-3	2012-09-04
Historisch onderzoek	Mos Grondmechanica	1200247-1_RH2	2012-06-12
Verkennd onderzoek NEN 5740	Mos Grondmechanica B.V.	R1200247-RH_1	2012-04-03
Historisch onderzoek	Register	HOID: 1820024	2007-08-30
Sanerings evaluatie	Arcadis	110504/ZF6/300/200602	2006-11-06
Monitoringsplan	Arcadis	110504/ZF6/1L7/200602	2006-05-11
Monitoringsplan	Arcadis	110504/ZF3/2W1/200602	2003-10-03
Sanerings onderzoek	Onbekend	-	2003-01-01
Sanerings evaluatie	Arcadis	110504/ZF0/05E4/000296	2000-09-27
Sanerings evaluatie	Arcadis	110504	2000-09-27
Saneringsplan	Arcadis	110504/ZFO/ONO5/000070	2000-02-03
Nader onderzoek	Arcadis	110504/ZF0/ON5/000070	2000-02-03
Saneringsplan	Heidemij (Arcadis)	-	1996-08-14
Sanerings onderzoek	Heidemij (Arcadis)	-	1993-11-25
Historisch onderzoek	Dienst Stadsbeheer	182-024	1993-06-01
Nader onderzoek	Heidemij	-	1991-11-17

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
Instemmen met SP	1820024.G01.SP	2001-04-23
besch urgent san binnen 4 jaar	1820024.G01.EUT	1995-11-15

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind

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>.

Huur gegevens: contract en allonge



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 de heer M. Kühl, 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:

- Vorm Ontwikkeling B.V. ("**VORM**") en Holland Immo Group B.V. (de "**Verhuurder**") hebben een intentieovereenkomst gesloten d.d. 17 december 2020, om de grond en de ontwikkeling te verkopen respectievelijk te kopen, voor de ontwikkeling en realisatie van woonprogramma en kantoorfunctie danwel een woonprogramma en zorgfunctie en de parkeergarage "One Milky Way", te realiseren op perceel sectie AP, nummer 1822/1823, (gedeeltelijk, ter grootte van ca. 1.900 m²) (de "**Parkeergarage**") (de gehele ontwikkeling "**One Milky Way**");
- Vorm en Verhuurder zijn met elkaar in contact getreden op voorspraak van Q-Park Operations Netherlands B.V. (de "**Huurder**") die de exploitant van de Parkeergarage zal worden;
- Huurder is bekend met de inhoud van de intentieovereenkomst, mede ten aanzien van de oplevering;
- Huurder heeft de plattegrond en het "Project Functional Requirements d.d. 16 december 2020" (het "**PFR**") (**bijlage 4**) aan VORM en Verhuurder doen toekomen om aan de hand hiervan de turnkey koopovereenkomst op exclusieve basis te kunnen vastleggen. Het PFR en de basisplattegronden (**bijlage 1**) vormen de basis voor de verdere uitwerking van de definitieve turnkey koopovereenkomst;
- De Parkeergarage wordt voor huuringangsdatum gerealiseerd conform de technische omschrijving/ turn key – opleveringsniveau en vervolgens turn key opgeleverd, conform bijlage 4.

- Huurder zit met Verhuurder en Vorm in het ontwerpteam, zodat de oplevercriteria van Huurder worden geborgd;
- Partijen wensen de afspraken omtrent de aan- en verhuur van de Parkeergarage in deze overeenkomst vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de openbare parkeergarage, *kadastraal bekend: sectie AP, nummer 1822/1823 te 's Gravenhage, hierna: het "Gehuurde"*. Het Gehuurde beschikt over een in- en uitrit, voetgangerspaden, hellingbanen, gebouw gebonden installaties, lift en ten minste 285 parkeerplaatsen (conform NEN 2443: 2013) (hierna te noemen: "Gehuurde").

Het Gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen gearafeerde plattegrond/tekening. 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**.

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 zal leiden tot een pro rata aanpassing van de huurprijs bij +1 of bij -1 parkeerplaatsen.*

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", gedeponereerd 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 september 2023 of zoveel eerder of later met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5** (hierna de '**Ingangsdatum**') en loopt tot **31 augustus 2043**, danwel tot de datum gelegen 20 jaar na de 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 augustus 2048**. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor *aansluitende perioden van telkens vijf (5) jaar*. Verhuurder kan deze huurovereenkomst voor het eerst opzeggen tegen 31 augustus 2048 met inachtneming van artikel 3.3, zodat 31 augustus 2048 de laatste dag is van de huurovereenkomst.

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 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

4.1.1 Indien sprake is van een ontwikkeling met een woonprogramma en kantoorfunctie bedraagt de aanvangshuurprijs van het Gehuurde op de ingangsdatum op jaarbasis € **512.500,00** (zegge: **vijfhonderdthuisduizend en vijfhonderd EURO**), **prijspeil 1 januari 2023.**

4.1.2 Indien sprake is van een ontwikkeling met een woonprogramma en zorgfunctie bedraagt de aanvangshuurprijs van het Gehuurde op de ingangsdatum op jaarbasis € **490.000,00** (zegge: **vierhonderdneventigduizend EURO**), **prijspeil 1 januari 2023.**

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 rechtsopvolger(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 rechtsopvolger(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 jaarlijks per **1 september**, voor het eerst met ingang van **1 september 2024** (danwel op de datum gelegen 1 jaar na de ingangsdatum, zoals vastgesteld conform **artikel 3.1) 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:**

<i>Inflatie</i>	<i>Indexatie</i>
< 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 %

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 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

4.8.1. De betalingsverplichting van Huurder per betaalperiode van 3 kalendermaanden bij ingangsdatum bestaat in geval van de ontwikkeling van een woonprogramma en kantoorfunctie uit de volgende componenten:

- de huurprijs	€	128.125,00
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€	n.v.t.
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	26.906,25
-		

totaal € 155.031.25

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

(zegge: honderdvijfenvijftigduizend en eenendertig EURO en 25 Eurocent.)

4.8.2. De betalingsverplichting van Huurder per betaalperiode van 3 kalendermaanden bij Ingangsdatum bestaat in geval van de ontwikkeling van een woonprogramma en zorgfunctie uit de volgende componenten:

- de huurprijs	€	122.500,00
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€	n.v.t.
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	25.725,00
-		
<hr/>		
totaal	€	148.225,00

(zegge honderd achtenveertigduizend tweehonderdvijfentwintig EURO.)

4.9.1. Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 september 2023** tot en met **31 december 2023** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag in het geval van de ontwikkeling van een woonprogramma en kantoorfunctie **€ 206.708,33** incl. BTW. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 september 2023**.

4.9.2. Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 september 2023** tot en met **31 december 2023** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag in het geval van de ontwikkeling van een woonprogramma en zorgfunctie **€ 197.633,33** incl. BTW. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 september 2023**.

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

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 met 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.

11.4 Huurder verplicht zich om conform de volgende voorwaarden abonnementen uit te geven:

1. Aantal abonnementen:
 - a. Het totaal aantal 24/7 abonnementen voor bewoners van One Milky Way is 105 ("**Bewonersabonnementen**");
 - b. Het totaal aantal abonnementen voor de commerciële ruimten van One Milky Way is 30 ("**Commerciële Abonnementen**");
 - c. Als er een deelautoconcept wordt toegepast vanuit de VvE 'One Milky Way', dan geldt het tarief van een Bewonersabonnement voor maximaal vijf deelauto's.
2. Tarieven:
 - a. Tarief Bewonersabonnement: € 177,60 per maand (excl. Btw. - prijspeil 2020);
 - b. Tarief Commerciële Abonnement: €159,- per maand (excl. Btw. – prijspeil 2020) parkeren tussen 7.00 tot 19.00 uur werkdagen;
 - c. Overige tarieven: Huurder is geheel vrij om de kort parkeertarieven en de tarieven voor overige abonnementen te bepalen.
3. Prijsstijging van Bewonersabonnementen en Commerciële Abonnementen op basis van CPI (prijspeil = 2020). Huurder heeft het recht de CPI-indexatie te verhogen met 2% per jaar.
4. Overige bepalingen inzake Bewoners- en Commerciële abonnementen:
 - a. De Bewonersabonnementen en Commerciële Abonnementen geven recht op een zwerfplek in de Parkeergarage.
 - b. Huurder zal de bewoners (belegger/kopers) van One Milky Way het aantal Bewonersabonnementen zoals genoemd in dit artikel aanbieden ten tijde van de oplevering van de woningen. Worden deze abonnementen niet binnen 6 maanden na oplevering van de woningen afgenomen, dan vervalt het recht van de bewoners op een Bewonersabonnement en zal de bewoner bij een aanvraag op een eventuele wachtlijst worden geplaatst.
 - c. Woningbelegger:
 - i. Een woningbelegger kan bij de verhuur van de woningen in One Milky Way een Bewonersabonnement aanbieden tot het maximum van 105 plekken is bereikt;
 - ii. De Bewonersabonnementen komen ten name te staan van de huurders;

- iii. Indien de huur van de woning wordt opgezegd, komt het Bewonersabonnement per opzeggingsdatum te vervallen. Verhuurder zal ervoor zorgdragen dat de woningbelegger Huurder informeert over iedere mutatie van huurders met een Bewonersabonnement. Het is niet mogelijk een Bewonderabonnement te verkrijgen zonder een woning te huren. Indien de woningbelegger de betreffende woning opnieuw verhuurt, dan kan hij dit doen met Bewonersabonnement, tenzij er een wachtlijst is voor de Bewonersabonnementen. Het Bewonersabonnement wordt dan weer ten name gesteld van de nieuwe huurder;
 - iv. Een alternatief aangaande het recht op een Bewonersabonnement kan zijn dat één van de woningbeleggers een aantal vaste Bewonersabonnementen afneemt tegen het in dit artikel genoemde (geïndexeerd) tarief. Een woningbelegger kan - naar rato van het aantal woningen wat zij in eigendom heeft - tot maximaal 105 Bewonersabonnementen afnemen. Indien een woningbelegger meer Bewonersabonnementen wenst af te nemen, kan de Woningbelegger in overleg treden met Huurder. Als er sprake is van uitpolding van huurwoningen, dan geldt het systeem van koopwoningen.
- d. Koopwoningen:
- i. Voor een eigenaar/gebruiker van een woning geldt het volgende. Een eigenaar/gebruiker heeft slecht dan recht op een Bewonersabonnement als hij ook rechthebbende is tot een woning in One Milky Way en zo lang er Bewonersabonnementen beschikbaar zijn. Indien de eigenaar/gebruiker de woning verkoopt en de opvolgende eigenaar/gebruiker ook een Bewonersabonnement wil, dan kan de verkoper het Bewonersabonnement ten name laten stellen van de koper van de woning. Heeft de koper geen interesse om een Bewonersabonnement aan te gaan, dan vervalt het Bewonersabonnement bij deze woning en is Huurder vrij om het abonnement aan derden uit te geven. Verhuurt een eigenaar van een woning in One Milky Way zijn woning dan geldt de regeling zoals hierboven onder c. uiteengezet.
- e. Belegger commercieel:
- i. De belegger commercieel kan bij de verhuur van de commerciële ruimten een abonnement aanbieden tot het maximum zoals overeengekomen in dit artikel is bereikt;
 - ii. Hetgeen is overeengekomen met betrekking tot de woningbelegger zijn ook hier van toepassing.

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 huuringangsdatum 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 1/285 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.

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.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats	datum	plaats	datum
Holland Immo Group Beheer B.V.		Q-Park Operations Netherlands B.V.	
..... de heer M. Kühl	 de heer M.S. Tenge	
	 de heer F.K. De Moor	

Bijlagen: *)

- [1] Demarcatietekening
- [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 (PFR Q-Park)
- [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***].

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*]:

21 juni 2023

**ALLONGE I OP
HUUROVEREENKOMST**

tussen

Parking Fund Nederland X

als de **Verhuurder**

en

Q-Park Operations Netherlands B.V.

als de **Huurder**,

DE ONDERGETEKENDEN

- (1) de stichting: **Stichting Parking Fund Nederland X**, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoor houdende te 5657 DD Eindhoven, Flight Forum 154, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder **dossiernummer**, genoemde stichting te dezen handelend als partij op wiens naam alle activa en passiva staan van het fonds voor gemene rekening **PARKING FUND NEDERLAND X**, een fonds voor gemene rekening, kantoorhoudende te 5657 DD Eindhoven, Flight Forum 154, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar uitvoerend beheerder: **Holland Immo Group Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven, en met adres Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17146931, deze laatste te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.H.P. Hupkens, hierna te noemen '**Verhuurder**',
- (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’**

OVERWEGENDE

- (A) Verhuurder en Huurder hebben op 21 december 2020 een huurovereenkomst (hierna te noemen **‘Hurovereenkomst’**) gesloten met betrekking tot de openbare parkeergarage One Milky Way te Den Haag, onderdeel uitmakende van de gehele ontwikkeling One Milky Way, kadastraal bekend: sectie AP, nummer 1822/1823 te Den Haag met **285** parkeerplaatsen, hierna te noemen **‘Gehuurde’**, zulks onder de opschortende voorwaarde dat Verhuurder (of zijn rechtsopvolger) het Gehuurde in eigendom zou verkrijgen.
- (B) Verhuurder en Huurder wensen deze allonge op de Huurovereenkomst te sluiten ter bevestiging van de gemaakte afspraken in afwijking respectievelijk in aanvulling op de Huurovereenkomst;
- (C) Buiten hetgeen in de Huurovereenkomst, en in deze allonge I schriftelijk is bepaald, bestaan tussen de Verhuurder en Huurder geen overeenkomsten of anderszins juridisch bindende afspraken met betrekking tot de onderhavige verhuur.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

1 HUURPRIJS

In afwijking op artikel 4.1 van de huurovereenkomst bedraagt de aanvangshuurprijs van het Gehuurde per 1 januari 2026 op jaarbasis € **540.000,00** (zegge: vijfhonderveertigduizend EURO), prijspeil 1 januari 2026. De huurprijs over de betaalperiode van 3 maanden zoals bedoeld in artikel 4.8 van de Huurovereenkomst bedraagt € 135.000,00 te verhogen met BTW.

2 PARKEERPLAATSEN

In afwijking op artikel 1.1 van de huurovereenkomst bestaat het Gehuurde uit 283 parkeerplaatsen (conform NEN 2443; 2013).

3 BIJZONDERE BEPALINGEN

Partijen komen overeen dat artikel a11.4 van de huurovereenkomst komt te vervallen en zal worden vervangen door het volgende artikel:

Huurder verplicht zich conform de volgende voorwaarden abonnementen uit te geven:

Afnamerecht parkeerabonnementen voor woningen Syntrus Achmea Real Estate & Finance:

De Parkeergarage betreft een openbare parkeergarage met als type parkeerplaats een zogenaamde "zwerfplek".

De huurders van de woningen (en bij uitponing: de gerechtigden van de woningen) van One Milky Way gelegen aan de @ hebben het recht maximaal 64 bewonersabonnementen (norm 0,3) af te nemen in de Parkeergarage tegen de in dit artikel overeengekomen voorwaarden. Voor de eerste periode van 10 jaar na de oplevering van de woningen geldt een

abbonementstarief van € 151,25 (zegge: eenhonderdeenenvijftig euro en vijftewintig eurocent) inclusief BTW per maand (prijspeil Oplevering) voor een 24/7 abonnement. Indexatie van het abbonementstarief vindt eenmaal per jaar plaats, voor het eerst één (1) jaar na oplevering van de woningen op basis van CPI (alle huishoudens, 2015=100) vermeerderd met maximaal twee procent (2%). Verhuurder zal Huurder schriftelijk informeren over de daadwerkelijke opleverdatum van de woningen.

Indien het commerciële tarief voor een 24/7 abonnement, zoals deze door Huurder wordt aangeboden aan derden of andere gebruikers, lager ligt dan het hiervoor vermelde tarief voor de huurders van de woningen van One Milky Way, kunnen de huurders van de woningen van One Milky Way ook vrijelijk gebruik maken van het commerciële tarief in plaats van het overeengekomen tarief.

Afnamerecht parkeerabbonementen voor koopwoningen OMW:

De kopers van de woningen van One Milky Way gelegen aan de @ hebben het recht maximaal 40 bewonersabbonementen af te nemen in de Parkeergarage tegen de in dit artikel overeengekomen voorwaarden. Voor de eerste periode van 10 jaar na de oplevering van de woningen geldt een abbonementstarief van € 201,67 (zegge: tweehonderdeen euro en zevenenzestig eurocent) inclusief BTW per maand (prijspeil Oplevering) voor een 24/7 abonnement. Indexatie van het abbonementstarief vindt eenmaal per jaar plaats, voor het eerst één (1) jaar na oplevering van de woningen op basis van CPI (alle huishoudens, 2015=100) vermeerderd met maximaal twee procent (2%). Verhuurder zal Huurder schriftelijk informeren over de daadwerkelijke opleverdatum van de woningen.

Afnamerecht parkeerabbonementen voor commerciële ruimten OMW:

De kopers/huurders van de commerciële ruimten van One Milky Way hebben het recht maximaal 60 kantoorabbonementen af te nemen in de Parkeergarage tegen de in dit artikel overeengekomen voorwaarden. Voor de eerste periode van 10 jaar na de oplevering van de commerciële ruimten geldt een abbonementstarief van € 166,67 (zegge: eenhonderdzesenzestig euro en zevenenzestig eurocent) exclusief BTW per maand (prijspeil Oplevering) voor een kantoorabbonement maandag t/m vrijdag van 7.00 uur tot 19.00 uur. Indexatie van het abbonementstarief vindt eenmaal per jaar plaats, voor het eerst één (1) jaar na oplevering van de commerciële ruimten op basis van CPI (alle huishoudens, 2015=100) vermeerderd met maximaal twee procent (2%). Verhuurder zal Huurder schriftelijk informeren over de daadwerkelijke opleverdatum van de commerciële ruimten.

Recht van onbelemmerde toegang parkeergarage TP6 en TP10:

De bewoners van het 'Maanplein' (gebouwen TP6 en TP10) zijn gerechtigd om door de Parkeergarage hun eigen parkeergarage te bereiken. Hiervoor wordt door de betreffende bewoners géén vergoeding betaald aan Huurder. De Huurder van de Parkeergarage OMW zal de betreffende bewoners kosteloos toegang verschaffen naar hun eigen parkeergarage.

4 DEELAUTO'S

Overeenkomstig de afspraken met Syntus Achmea zal de Parkeergarage voor rekening en risico van Vorm voorzien worden van minimaal 2 en maximaal 5 elektrische deelauto's. De Huurder stelt hiervoor minimaal 2 en maximaal 5 parkeerplekken met laadmogelijkheden ter

beschikking zolang er behoefte is aan de vraag van deelauto's. Huurder zal een parkeervereenkomst aangaan met de exploitant van de deelauto's, onder de voor Huurder gebruikelijke voorwaarden. Gedurende een pilotperiode van 1 jaar, ingaande op de ingangsdatum van de Huurovereenkomst, worden de parkeerplaatsen om niet ter beschikking gesteld. Na verloop van de pilot periode van 1 jaar zal Huurder per parkeerplaats het tarief van een abonnement voor een koopappartement in rekening brengen.

5 EENMALIGE BIJDRAGE

Huurder ontvangt bij start exploitatie een eenmalig bijdrage ad € 384.000 excl. Btw. Prijspeil oplevering. Dit ter compensatie voor de afspraken met Syntus Achmea inzake parkeertarieven.

3 SLOTBEPALING

Het bepaalde in de onderhavige allonge maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Huurovereenkomst. Al hetgeen verder is bepaald in de Huuroverkomst blijft onverkort en ongewijzigd van kracht, voor zover daarvan in deze allonge niet is afgeweken.

Handtekeningenpagina:

Verhuurder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

Naam: G.H.P. Hupkens

Functie: directeur

Huurder:

Q-Park Operations Netherlands B.V.

Naam: M.S. Tenge

Functie: directeur

Q-Park Operations Netherlands B.V.

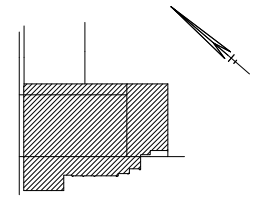
Naam: F.K. De Moor

Functie: directeur

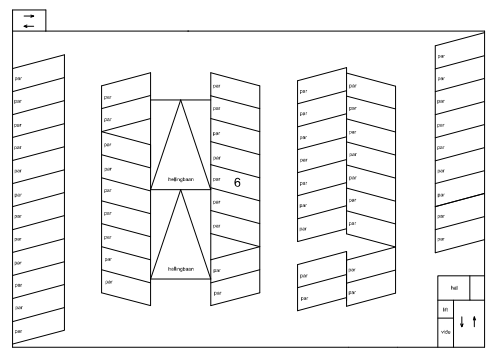
Plattegrondtekening parkeergarage



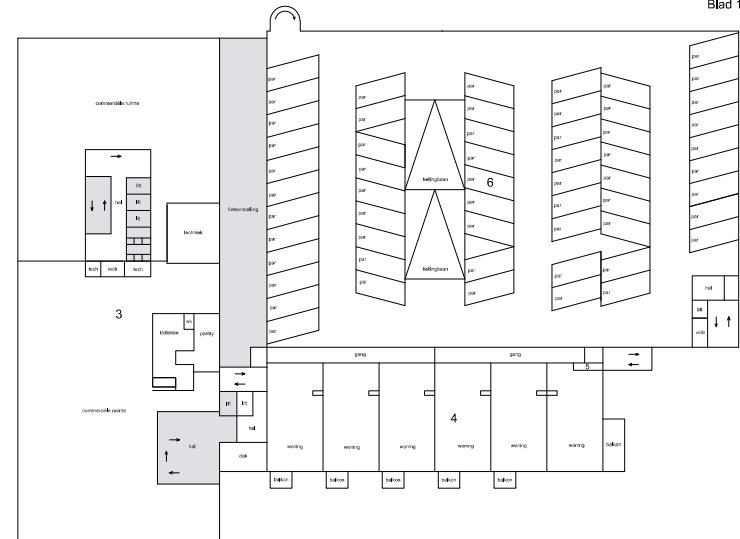
Schaal 1 : 200
 □ = Gemeenschappelijk
 Tekening bestaat uit 4 bladen
 Blad 1



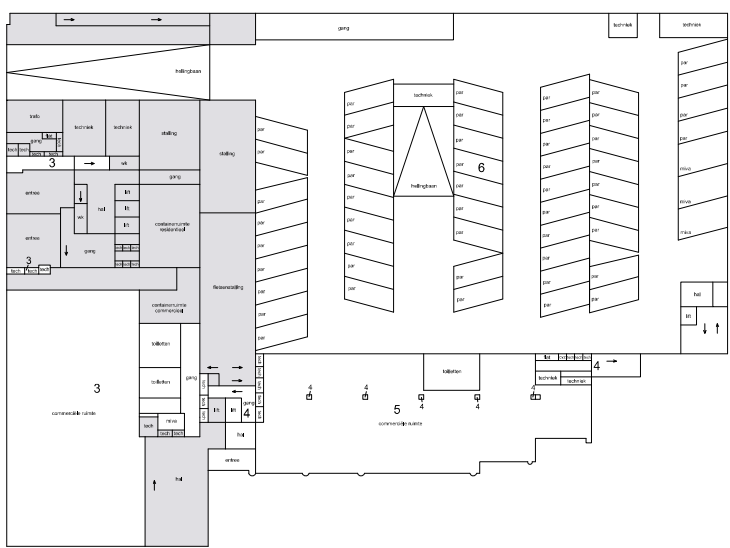
Bladz. 1 : 1900 's-Gravenhage AP 1902, 1903, 2194 en 2199.



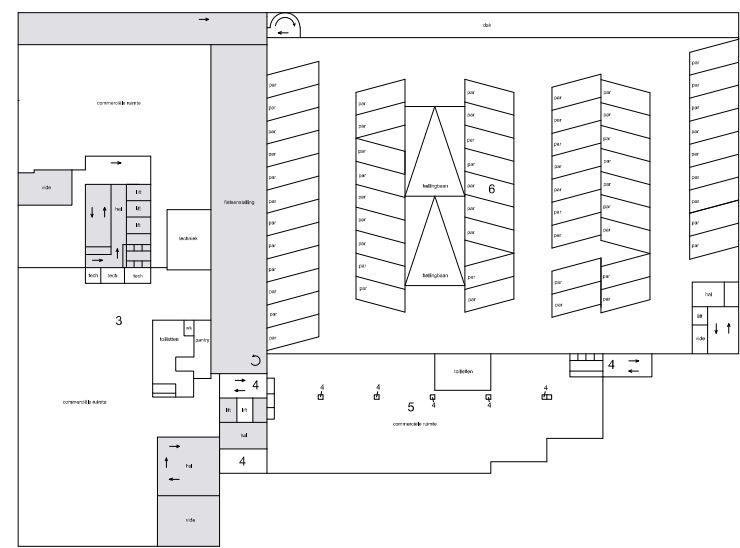
Tussenverdieping parkeergarage



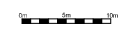
2e etage



begane grond

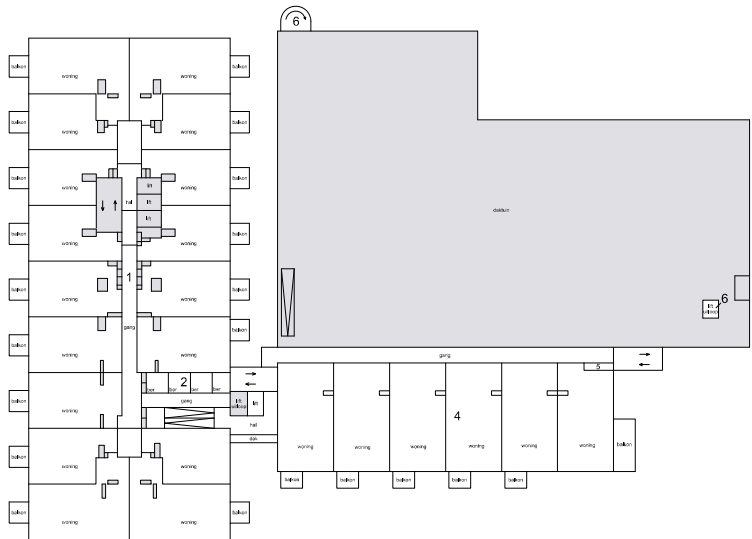


1e etage

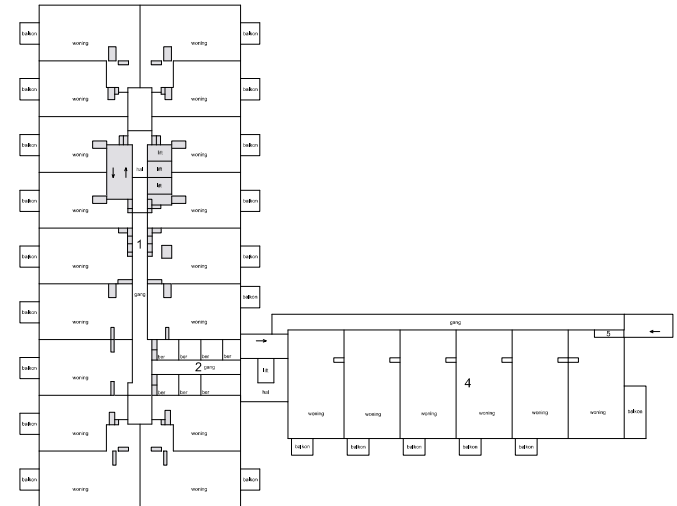


Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: 's-Gravenhage AP 1902, 1903, 2194 en 2199.

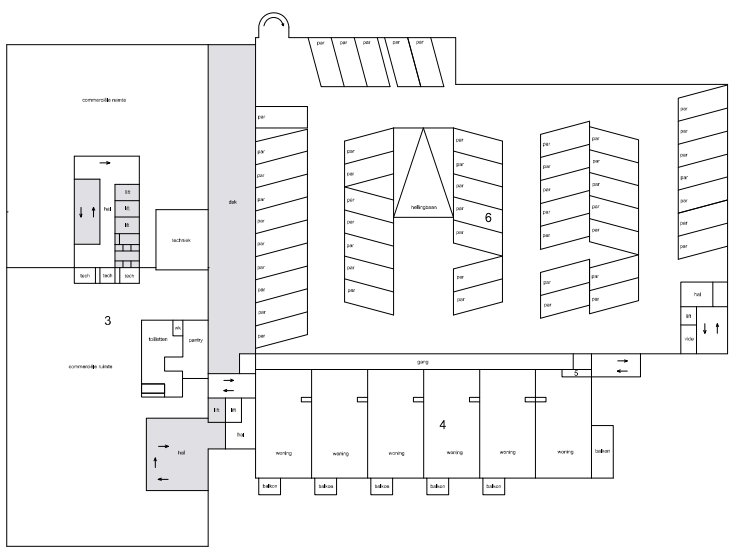
Schaal 1 : 200
 □ = Gemeenschappelijk
 Tekening bestaat uit 4 bladen
 Blad 2



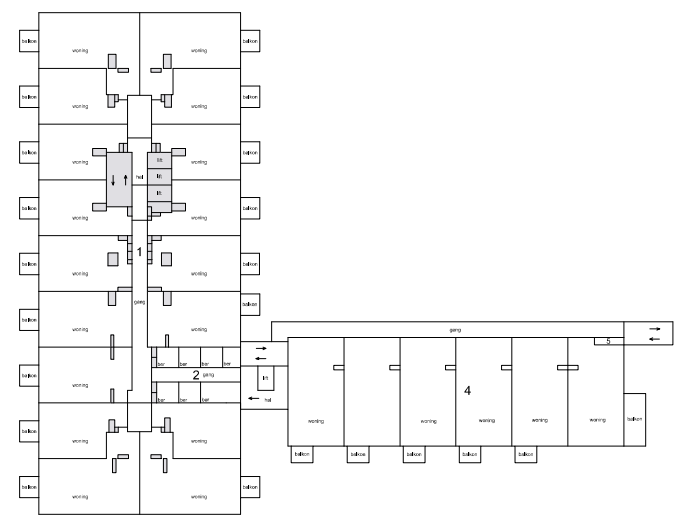
4e etage



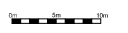
6e etage



3e etage

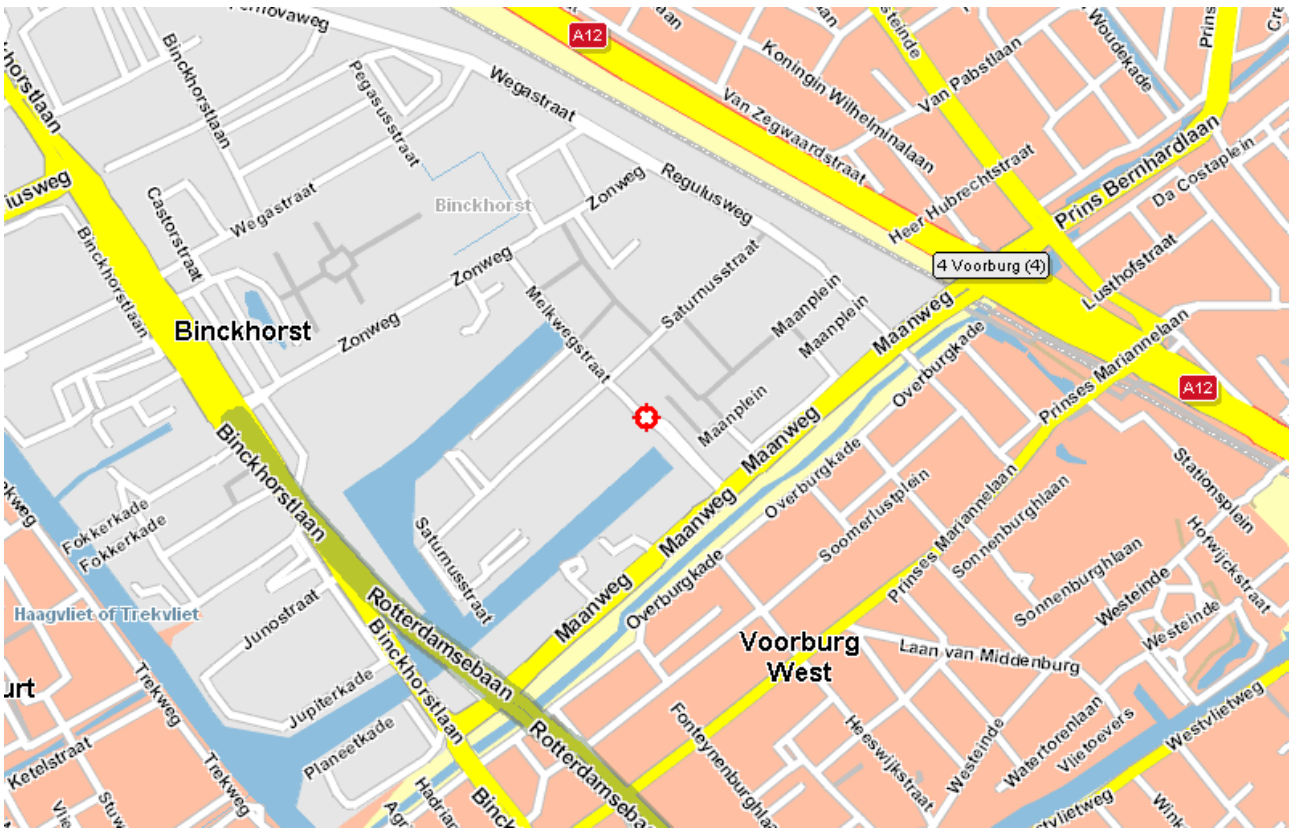


5e etage



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 gemiddeld 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