



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer

Kvk nummer

Iban nummer

Inlichtingen

Ons Kenmerk
1020242996

Ons Zaaknummer
105007737

Uw brief (kenmerk)
5 september 2019

Bijlagen
2

20 JAN 2020

Datum

Betreft Wob-besluit inzake Anna van Hannoverstraat 4 te Den Haag

Geachte

In uw brief van 5 september 2019, ontvangen op 17 september 2019, heeft u met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) informatie verzocht over de verkoop van de Anna van Hannoverstraat 4 te Den Haag.

U vraagt om – *letterlijk geciteerd* - de volgende documenten:

- Alle afspraken die schriftelijk dan wel mondeling, in contracten en via mails of andere geschriften met de kopende partij, het Rijksvastgoedbedrijf en/of de gemeente Den Haag zijn gemaakt over de te realiseren nieuwbouw.
- Alle contracten en bijgesloten documenten die met de kopende partij zijn gesloten.
- Alle informatie over de kaders die zijn afgesproken waarbinnen de nieuwbouw mag worden gerealiseerd, zoals de omvang, hoogte, termijn, te realiseren voorzieningen, etc.
- Alle relevante communicatie tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de kopende partij en de gemeente Den Haag.

Over dit verzoek hebt u op 27 september 2019 contact gehad met een medewerker van het Rijksvastgoedbedrijf. U hebt tijdens dit gesprek verzocht om een e-mail met daarin een voorstel voor een telefonische afspraak. Op 27 september 2019 is er een e-mail aan u verzonden voor het inplannen van een telefonische afspraak ter verduidelijking van uw verzoek. U heeft geen reactie gegeven op dit verzoek. Op 30 september 2019 en 3 oktober 2019 is uw voicemail ingesproken met het verzoek om contact op te nemen voor het inplannen van een telefonische afspraak ter verduidelijking van uw verzoek. U heeft geen contact opgenomen.

De ontvangst van uw verzoek is schriftelijk bevestigd bij brief van 30 september 2019, kenmerk 907307.

Doorzenden verzoek

In de brief van 10 oktober 2019 is u medegedeeld dat uw verzoek deels betrekking heeft op informatie die berust bij de Gemeente Den Haag. Uw verzoek

is ter gedeeltelijke behandeling aan dat bestuursorgaan doorgezonden, t.a.v. de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Verdaging

In de brief van 14 oktober 2019 is de beslistermijn met vier weken verdaagd tot 12 november 2019.

Datum

Opschorting

In de brief van 7 november 2019 is aan u medegedeeld dat de beslistermijn is opgeschort vanwege het vragen van zienswijzen aan derden.

Ons Kenmerk
1020242996

Ons Zaaknummer
105007737

Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen verwijs ik u naar bijlage 1.

Inventarisatie documenten

Op basis van uw verzoek zijn in totaal 5 documenten aangetroffen. Deze documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, die als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd. In dit besluit wordt verwezen naar de corresponderende nummers uit de inventarislijst, zodat per document duidelijk is wat is besloten.

Zienswijze

U bent erover geïnformeerd in de brief van 7 november 2019 dat er een derde belanghebbende is bij de openbaarmaking van het document met nummer 2 en dat deze in de gelegenheid is hierover haar zienswijze te geven.

Besluit

Er is diverse malen getracht om in contact met u te komen ter verduidelijking van uw verzoek. U heeft geen reactie gegeven op het verzoek voor een verduidelijkingsgesprek. Ik heb uw verzoek geïnterpreteerd en behandeld vanuit het oogpunt dat dit gericht is op de toekomstige plannen voor nieuwbouw aan de Anna van Hannoverstraat 4.

Ik heb besloten de documenten met nummers 1, 2, en 4 openbaar te maken met uitzondering van de daarin vermelde persoonsgegevens. Voor de motivering verwijs ik naar onderdeel "Overwegingen" van dit besluit.

Reeds openbare documenten

De documenten met nummers 3 en 5 zijn reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar. De Wob is niet van toepassing op reeds openbare informatie. Om u ter wille te zijn, stuur ik u niettemin een kopie van deze documenten.

Overwegingen

Allereerst wil ik u wijzen op het volgende. Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie

en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien ik aan u de betreffende documenten verstrek, moet ik deze ook aan anderen geven indien zij daarom verzoeken. In dat licht vinden de onderstaande belangenafwegingen dan ook plaats.

Datum

Ons Kenmerk
1020242996

Ons Zaaknummer
105007737

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd. In de documenten met nummers 1 en 2 staan persoonsgegevens. Ik ben van oordeel dat ten aanzien van deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom heb ik de persoonsgegevens verwijderd uit deze documenten.

Wijze van openbaarmaking

De documenten, genoemd onder de inventarisatielijst treft u bij dit besluit in kopie aan. De documenten worden met een geanonimiseerd besluit gepubliceerd op www.rijksoverheid.nl.

De documenten met nummers 3 en 5 zijn reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,

drs. M.R. Schurink
Secretaris-generaal

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit brief bezwaar maken bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Secretaris-generaal Cluster, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.

Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Wob

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum

Ons Kenmerk
1020242996

Ons Zaaknummer
105007737

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
- b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
- c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
- d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
- e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
- f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
- g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer.

Artikel 3

1. Een ieder kan een verzoek om informatie neergelegd in documenten over een bestuurlijke aangelegenheid richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.
2. De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de bestuurlijke aangelegenheid of het daarop betrekking hebbend document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.
3. De verzoeker behoeft bij zijn verzoek geen belang te stellen.
4. Indien een verzoek te algemeen geformuleerd is, verzoekt het bestuursorgaan de verzoeker zo spoedig mogelijk om zijn verzoek te preciseren en is het hem daarbij behulpzaam.
5. Een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Artikel 6

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.

Datum

Ons Kenmerk
1020242996

Ons Zaaknummer
105007737

3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker meedeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.
5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daartegen heeft, in welk geval de informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.
6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:
 - a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
 - b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
 - c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

Artikel 7

1. Het bestuursorgaan verstrekt de informatie met betrekking tot de documenten die de verlangde informatie bevatten door:
 - a. kopie ervan te geven of de letterlijke inhoud ervan in andere vorm te verstrekken,
 - b. kennisneming van de inhoud toe te staan,
 - c. een uittreksel of een samenvatting van de inhoud te geven, of
 - d. inlichtingen daaruit te verschaffen.
2. Het bestuursorgaan verstrekt de informatie in de door de verzoeker verzochte vorm, tenzij:
 - a. het verstrekken van de informatie in die vorm redelijkerwijs niet geveerd kan worden;
 - b. de informatie reeds in een andere, voor de verzoeker gemakkelijk toegankelijke vorm voor het publiek beschikbaar is.
3. Indien het verzoek betrekking heeft op milieu-informatie als bedoeld in artikel 19.1a, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer, verstrekt het bestuursorgaan, zo nodig, en indien deze informatie voorhanden is, tevens informatie over de methoden die zijn gebruikt bij het samenstellen van eerstbedoelde informatie.

Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
 - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
 - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
 - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;

- d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
- a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
 - b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
 - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
 - d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
 - e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
 - f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
 - g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.
4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.
5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.
6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.
7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
- a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
 - b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.
8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum

Ons Kenmerk
1020242996

Ons Zaaknummer
105007737

Bijlage 2 – Inventarislijst

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten

Datum

Ons Kenmerk
1020242996

Ons Zaaknummer
105007737

Nr.	Document	Beoordeling	Wob	Afzender	Ontvanger
1.	Koopovereenkomst_Litoro_def	10.2.e	Deels openbaar	RVB	Litoro
2.	Overeenkomst gemeente en Rvb SZW-pand	10.2.e	Deels openbaar	Gemeente Den Haag	RVB
3.	LeveringsakteSZW RVB aan Litoro		Reeds openbaar	Kadaster	RVB
4.	biedboek Pdf		Openbaar	RVB	
5.	litoro aan Mrp Afschrift openbaar register Hyp4 dl 69610 nr 190		Reeds openbaar	Kadaster	RVB

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

KOOPOVEREENKOMST

(voormalige hoofdzetel ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid)

De ondergetekenden:

1. de **Staat der Nederlanden**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], hoofd sectie Verkoop van het Rijksvastgoedbedrijf, te dezer zake kantoorhoudende te (2511 CW) Den Haag, Korte Voorhout 7, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Organisatie- en Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2014 van 18 augustus 2014 nr. RVB/D_IKV91KD (Staatscourant 22 augustus 2014, nr. 23698), alsmede op grond van het Organisatiebesluit BZK 2015 (Staatscourant 21 augustus 2015, nr. 25792), laatstelijk gewijzigd bij Wijziging Organisatiebesluit BZK 2015 (Staatscourant 1 februari 2016, nr. 4025), alsmede op grond van het Mandaatbesluit BZK 2012 (Staatscourant 25 juli 2012, nr. 15354), laatstelijk gewijzigd bij Wijziging Mandaatbesluit BZK 2012 (Staatscourant 1 februari 2016, nr. 4026), en op grond van het door de directeur van de Directie Transacties & Projecten van het Rijksvastgoedbedrijf ingevolge artikel 6 van het Organisatie- en Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf op 1 juli 2014 verleende mandaat, waarbij hij handelt namens de minister voor Wonen en Rijksdienst; en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Litro Investments B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: (2871 MB) Schoonhoven, C.G. Roosweg 17, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24466650, te dezen vertegenwoordigd door haar zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder, de heer [REDACTED];

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
O.9895

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Definities.

- 1.1. Tenzij anders blijkt wordt in de Overeenkomst verstaan onder:
 - **Akte van levering:**
de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering, waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.
 - **Bodem:**
de grond en/of het grondwater, behorende tot het Verkochte.
 - **Documentatie:**
de door Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot de verkoop van het Verkochte, welke informatie via de website: www.biedboek.nl aan Koper is verstrekt, en de aanvullingen en/of wijzigingen hierop als gevolg van nadere ter kennis van Verkoper gekomen informatie.
 - **Gemeente:**
de gemeente Den Haag.
 - **Koop:**
de ingevolge de Verkoopprocedure tot stand gekomen koop met betrekking tot het Verkochte, welke koop nader wordt uitgewerkt in de onderhavige overeenkomst.
 - **Koopprijs:**
de koopprijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht.
 - **Koper:**
Litro Investments B.V., de ondergetekende(n) sub 2 genoemd.
 - **Kwaliteitsrekening:**
de rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt.

- **Notaris:**

mr. [REDACTED] notaris te Den Haag, of diens waarnemer, te wiens overstaan de Akte van levering zal worden verleden.

- **Overdrachtsdatum:**

de datum waarop de Akte van levering van het Verkochte ten overstaan van de Notaris wordt verleden, als hierna in artikel 4 lid 1 bedoeld.

- **Overeenkomst:**

de in deze akte opgenomen overeenkomst van verkoop en koop.

- **Partijen:**

Verkoper en Koper.

- **Sluitingsdatum:**

de datum waarop de Overeenkomst is of wordt geacht te zijn aangegaan, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop een partij deze akte heeft getekend als de datum geldt waarop de Overeenkomst wordt geacht te zijn aangegaan.

- **Statushouders:**

asielzoekers van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) tijdelijke verblijfsstatus hebben gekregen. De tijdelijke status betreft een periode van vijf jaar. Na deze periode wordt beoordeeld of de statushouder recht heeft op een definitieve verblijfsvergunning.

- **Verkochte:**

het kantoorgebouw met ondergrond, erf en parkeerterrein en verder toebehoren, plaatselijk bekend Anna van Hannoverstraat 4 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage AP, sectie AP, nummers 1694 en 1695, respectievelijk groot een hectare, zestig are en zevenenvijftig centiare (1.60.57 ha) en groot elf centiare (0.00.11 ha).

- **Verkoopprocedure:**

de op 18 mei 2016 gehouden verkoop bij openbare inschrijving van het Verkochte, zoals nader omschreven in de Voorwaarden.

- **Verkoper:**

de Staat der Nederlanden, de ondergetekende sub 1 genoemd.

- **Voorwaarden:**

de op de Verkoopprocedure van toepassing zijnde voorwaarden en bepalingen, opgenomen in de Documentatie.

- 1.2. Definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2 Koop.

- 2.1. Verkoper heeft het Verkochte onder toepasselijkheid van de Voorwaarden te koop aangeboden in de Verkoopprocedure.
- 2.2. Op 29 juni 2016 heeft Verkoper het Verkochte met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Voorwaarden gegund aan Koper, waardoor overeenkomstig artikel 4.1 van de Voorwaarden de Koop tot stand is gekomen.
- 2.3. De Overeenkomst is louter en alleen bedoeld ter verdere uitwerking van de Koop.

Artikel 3 Koopprijs.

De Koopprijs van het Verkochte bedraagt drieëntwintig miljoen euro (€ 23.000.000,-).

Artikel 4 Levering.

- 4.1. De Akte van levering zal op de Overdrachtsdatum, of zoveel eerder als Partijen schriftelijk overeenkomen, worden verleden ten overstaan van de Notaris, uiterlijk vier weken nadat de laatste van de in de Overeenkomst opgenomen ontbindende voorwaarden is komen te vervallen.

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
O.9895

- 4.2. Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

Artikel 5 Kosten en belastingen.

- 5.1 Alle kosten, rechten en retributies, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting verband houdende met de Overeenkomst en de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.
- 5.2 Het in artikel 5.1 bepaalde blijft onverminderd van kracht indien de Overeenkomst - om welke reden dan ook - wordt ontbonden.
- 5.3 De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend.
- 5.4 Ter zake van de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Koopprijs en komt voor rekening van en wordt gedragen door Koper. Koper zal - indien ter zake van de verkrijging van het Verkochte een beroep op vrijstelling van de overdrachtsbelasting kan worden gedaan - een beroep op die vrijstelling in de Akte van levering doen.

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
0.9895

Artikel 6 Betalingen.

- 6.1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen verband houdende met de Overeenkomst vindt plaats via de Kwaliteitsrekening.
- 6.2. Koper is verplicht het verschuldigde als in artikel 6.1. bedoeld te voldoen voor het ondertekenen van de Akte van levering door creditering van de Kwaliteitsrekening, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.
- 6.3. Uitbetaling van de Koopprijs of enige andere betaling verband houdende met de Overeenkomst zal eerst plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheeken, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 7 Waarborgsom. Bankgarantie.

- 7.1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is Koper verplicht om uiterlijk op de vijfde werkdag na de Sluitingsdatum bij de Notaris op de Kwaliteitsrekening een waarborgsom te storten van tien procent (10%) van de Koopprijs. Over de waarborgsom wordt rente vergoed, welke rente gelijktijdig met de uitkering van de waarborgsom wordt uitgekeerd aan die Partij aan wie de waarborgsom op grond van het bepaalde in de Overeenkomst toekomt.
- 7.2. In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan Koper desgewenst uiterlijk op de in artikel 7.1 vermelde datum bij en ten genoegen van de Notaris een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de Koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht.
- 7.3. De bankgarantie dient:
- a. onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd - te bevatten;
 - b. voort te duren tot minimaal een maand na de Overdrachtsdatum; en
 - c. in te houden dat het bedrag op eerste vordering van de Notaris, zonder opgaaf van redenen, zal worden uitgekeerd door storting op de Kwaliteitsrekening.
- Indien partijen overeenkomen de Overdrachtsdatum te verschuiven naar een later tijdstip respectievelijk indien de Overdrachtsdatum wordt

Paraaf Verkoper

Paraaf

- opgeschort op grond van het in artikel 16.2 bepaalde, zal de bankgarantie dienovereenkomstig worden verlengd.
- 7.4. De bankgarantie zal, anders dan door verloop van de duur waarvoor zij is afgegeven, slechts eindigen, zodra de Notaris dat aan de bank, die de bankgarantie heeft afgegeven, meedeelt.
- 7.5. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van de Overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 17 bepaalde, aan de Koper na betaling van de Koopprijs en overige door Koper verschuldigde bedragen worden gerestitueerd.
- 7.6. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is het bepaalde in artikel 17 van overeenkomstige toepassing.

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
O.9895

Artikel 8 Staat van het Verkochte. Aflevering.

- 8.1. Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum terstond na het verlijden van de Akte van levering aan Koper in bezit worden gesteld.
- 8.2. Het Verkochte zal aan Koper, onder gestanddoening van de lopende overeenkomsten als bedoeld in artikel 28, worden overgedragen en door Koper worden aanvaard in de staat waarin het zich op de Overdrachtsdatum bevindt.
Voor wat betreft de staat verwijzen Partijen – voor zoveel noodzakelijk – tevens naar het in artikel 14 bedoelde bodemonderzoeksrapport en de in artikel 15 bedoelde asbestinventarisatie.
Tot de inbezitstelling zal Verkoper voor het Verkochte zorg (doen) dragen op de wijze waarop een zorgvuldig gebruiker dat in de gegeven omstandigheden zou doen.
- 8.3. Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor het verlijden van de Akte van levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe Verkoper hem alle gelegenheid zal bieden.
- 8.4. Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als kantoorgebouw. Koper is voornemens het Verkochte op een andere wijze te (doen) gebruiken, namelijk als herontwikkelingsobject. Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.
- 8.5. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte meer dan vijftientig (25) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat Verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 8.4. omschreven gebruik.

Artikel 9 Bijzondere lasten en beperkingen.

- 9.1. Het Verkochte zal door Verkoper worden overgedragen:
(i) vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
(ii) vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdiensbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit deze overeenkomst blijkt.
- 9.2. Verkoper heeft aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
a. de op elf juli negentienhonderd vier en tachtig voor mr. [REDACTED] destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van ruiling, van welke akte een afschrift op twaalf juli negentienhonderd vier en tachtig is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te

Paraaf Verkoper:

Zoetermeer (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 6806, nummer 1, welke akte is gerectificeerd bij akte op zes en twintig april negentienhonderd zes en negentig, verleden voor notaris [REDACTED], voornoemd, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen en twintig april negentienhonderd zes en negentig in de openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 12618, nummer 30;

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
O.9895

- b. de op vijftien februari negentienhonderd negentig voor mr. [REDACTED] notaris voornoemd, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift op zestien februari negentienhonderd negentig is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 8988, nummer 64; van welke akten kopieën zijn opgenomen in de Documentatie.
- 9.3. Koper heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk. Bovendien aanvaardt de Koper alle overige lasten en beperkingen welke in de openbare registers zijn ingeschreven, doch niet uit de hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde stukken blijken.
- 9.4. Blijkens kadastrale berichten, welke als **Bijlage 1** aan de Overeenkomst worden gehecht, zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.
- 9.5. Indien in de periode tussen de Sluitingsdatum en de Overdrachtsdatum mocht blijken dat er wijzigingen in de gemeentelijke beperkingenregistratie plaatsvinden, zal Verkoper Koper hierover informeren terstond nadat Verkoper van deze mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Koper in overleg treden over de gevolgen hiervan. Een wijziging in de zin van dit artikel zal nimmer kunnen leiden tot ontbinding van de Overeenkomst.
- 9.6. Verkoper garandeert dat er met betrekking tot het Verkochte geen lasten en/of beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers en die op de Sluitingsdatum nog niet zijn ingeschreven, behoudens de in artikel 9.2 bedoelde bepalingen voorkomende lasten en/of beperkingen.

Artikel 10 Overgang en overdracht aanspraken.

- 10.1. Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
- a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de Koop; en
- b. is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het betreffende recht.
- Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren - indien van toepassing - tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen. Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling. Op eerste verzoek van Verkoper respectievelijk Koper zal Verkoper een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Verkoper zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.
- 10.2. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk

overheidsinstantie. Verkoper zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.

Artikel 11 Over- of ondermaat.

Indien de door Verkoper opgegeven maat, grootte of omschrijving van de tot het Verkochte behorende percelen grond of de zich daarop bevindende opstallen niet juist is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van Koper uitzondering indien de desbetreffende door Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
O.9895

Artikel 12 Verrekening zakelijke lasten.

- 12.1. De onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door Verkoper worden voldaan.
Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend.
Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de betreffende last tussen Partijen worden begroot, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.
- 12.2. Met betrekking tot andere dan in dit artikel bedoelde lasten zal geen verrekening plaatsvinden.

Artikel 13 Bevoegdheid verkoper.

Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.

Artikel 14 Bodemverontreiniging.

- 14.1. Met betrekking tot verontreiniging van de Bodem komen Partijen, ten dele in afwijking van het hierna in artikel 16.1 bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende, in dit artikel 14 bepaalde overeen.
- 14.2. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de Bodem hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- 14.3. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van Partijen onafhankelijke instelling onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Bodem. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Tauw B.V. de dato 16 november 2015, projectnummer 1230845. Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Verkoper verwijst naar bedoeld rapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van verontreiniging van de Bodem.
- 14.4. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan Partijen ervan uit dat de Bodem geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is Koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruiksbeperkingen die geen aanleiding hebben gegeven de koopsom te verlagen.
- 14.5. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de Bodem, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van Koper wordt in de Akte van levering als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan Koper en zal overgaan op degenen die het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen onder

Parasaf Verkoper:

bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

- 14.6. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Verkoper, Indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide Partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in de Bodem aanwezig is, waarover Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
- 14.7. Wanneer binnen een periode van tien (10) jaren, ingaande op de Overdrachtsdatum, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de Bodem sprake is van een Partijen ten tijde van de overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de overdracht in de Bodem aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de Akte van levering, en voorts uitgaande van het gebruik van de Bodem ten tijde van de ondertekening van de Akte van levering, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.
- 14.8. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 6 komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de Akte van levering voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
O.9895

Artikel 15 Asbest.

- 15.1. Verkoper heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van B&C Milleuconsultancy B.V., de dato 28 augustus 2015, projectnummer 15.066.1. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
- 15.2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het Verkochte.
- 15.3. Het is Koper bekend dat de inhoud van het hierboven bedoelde rapport geen aanleiding heeft gegeven de Koopprijs te verlagen.
- 15.4. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.

Persaaf Verkop

Par

- 15.5. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in artikel 15.4 bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van Koper wordt in de Akte van levering als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan Koper en zal overgaan op degenen die het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
O.9895

Artikel 16 Risico-overgang. Beschadiging en verzekering.

- 16.1. Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het in de Akte van levering te vermelden tijdstip van ondertekening van de akte. Het Verkochte komt voor rekening van Koper vanaf de Overdrachtsdatum.
- 16.2. Indien de zich op het Verkochte bevindende opstallen voor het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
- 16.3. Indien de zich op het Verkochte bevindende opstallen voor het tijdstip van risico-overgang grotendeels of geheel verloren gaan, is de Overeenkomst van rechtswege ontbonden.
- 16.4. Indien de zich op het Verkochte bevindende opstallen voor het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel gedeeltelijk (niet grotendeels) verloren gaan, is de Overeenkomst niet van rechtswege ontbonden en zullen Partijen in overleg treden om vast te stellen of Verkoper de schade voor zijn rekening zal herstellen dan wel de schade in geld zal vergoeden.

Artikel 17 Ingebrekestelling. Verzuim en ontbinding.

- 17.1. Indien één van de Partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige de Overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
- 17.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechtelijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 17.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de Overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 17.1 vermelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (0,003%) van de Koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de Overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in artikel 17.1 vermelde termijn van acht (8) dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de Overeenkomst ontbonden is.
- 17.4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 18 Informatie- en onderzoeksplicht.

Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Koper daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) bekend hadden kunnen zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
O.9895

Artikel 19 Levering aan derden.

- 19.1. Verkoper is nimmer gehouden - hoe dan ook - het Verkochte aan een ander dan Koper te leveren.
- 19.2. Koper kan evenwel een schriftelijk verzoek indienen om het Verkochte (of een onverdeeld aandeel daarin) te leveren aan een derde, in welk geval Koper Verkoper garandeert dat alle verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst stipt zullen worden nagekomen. Deze derde dient op enigerlei wijze betrokkenheid te hebben bij de realisatie van het project dat Koper voornemens is op het Verkochte te realiseren. Verkoper zal medewerking aan de levering aan een derde niet op onredelijke gronden weigeren.
- 19.3. Het is Koper echter niet toegestaan overeenkomsten - hoe genaamd dan ook - aan te gaan met (een) derde(n), die Verkoper kunnen verplichten tot het leveren van het Verkochte aan (een) derde(n).

Artikel 20 Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid.

- 20.1. De uit de Overeenkomst voor Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 20.2. Indien een uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.
- 20.3. Derden kunnen geen enkel recht aan de Overeenkomst ontleen.

Artikel 21 Ontbindende voorwaarden.

- 21.1. Koper wordt door Verkoper gedurende een periode van drie (3) maanden na de in lid 2 van artikel 2 bedoelde datum in de gelegenheid gesteld te voldoen aan de navolgende in zijn bieding opgenomen ontbindende voorwaarde, luidende:
De juridische en feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats, zodra er een anterieure overeenkomst is. Deze anterieure overeenkomst betreft een schriftelijke verklaring van het college van Burgemeester en Wethouders van Den Haag, dat hij geen fundamentele bezwaren heeft tegen plannen van Koper met als richtlijn de nota van uitgangspunten van de Gemeente voor het Verkochte, waarbij de huidige opstallen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw met een bovengronds bruto vloer oppervlak van minimaal 68.000 m², ook als de hoogte van deze bouwwerken aanzienlijk afwijkt van de in deze nota van uitgangspunten genoemde bouwhoogten (2 à 3 maal hoger). Onder fundamentele bezwaren worden onder meer mogelijke technische bezwaren verstaan, inzake hindernissen in de straalpaden als gevolg van deze afwijkende bouwhoogten. In deze verklaring is tevens opgenomen de bereidheid van het college van Burgemeester en Wethouders van Den Haag om binnen zijn publiekrechtelijke bevoegdheden de ruimtelijke en planologische kaders te scheppen voor een bouwplan met deze afwijkende bouwhoogten.
- 21.2. Slechts Koper kan een beroep doen op de vervulling van voormelde ontbindende voorwaarde, en wel uiterlijk op de datum gelegen drie (3) maanden en een (1) week na de in lid 2 van artikel 2 bedoelde datum.

- 21.3. De Overeenkomst wordt daarnaast aangegaan onder de voor Koper ontbindende voorwaarde, dat de vergadering van aandeelhouders van Turicum ImmoGroup GmbH en de directie van Concept Pluggers B.V. niet uiterlijk binnen vier (4) weken na de in lid 2 van artikel 2 bedoelde datum finale goedkeuring voor de Overeenkomst hebben gegeven.
- 21.4. De Overeenkomst is daarnaast ontbonden, indien Verkoper op de Overdrachtsdatum het Verkochte niet kan leveren aan Koper ten gevolge van een op het Verkochte (mogelijk) drukkend voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hiervan is in ieder geval sprake indien de Notaris op grond van een dergelijk (mogelijk) voorkeursrecht weigert medewerking te verlenen aan het verlijden van de Akte van levering. Verkoper zal na de Sluitingsdatum Koper en de Notaris terstond informeren omtrent iedere kennisgeving die Verkoper ontvangt respectievelijk andere wetenschap die Verkoper verkrijgt over een mogelijke aanwijzing of een voorstel daartoe om het Verkochte onder het voorkeursrecht in die wet te doen vallen. Iedere Partij is bevoegd vast te stellen dat de ontbindende voorwaarde is vervuld, welke vaststelling zal geschieden door middel van een mededeling daartoe aan de andere Partij of de Notaris.

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
O.9895

Artikel 22 Termijnen.

Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 23 Overname verplichtingen met betrekking tot leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke.

Voor zover in het Verkochte andere dan de in de Overeenkomst vermelde leidingen, kabels en buisleidingen aanwezig zijn, zal Koper de daarmee verband houdende verplichtingen op de Overdrachtsdatum ter gelegenheid van de levering van het Verkochte van Verkoper overnemen, zich verbinden deze na te komen en Verkoper vrijwaren voor iedere vordering ter zake.

Artikel 24 Kunstwerken.

Het is Koper bekend dat kunstwerken, waarvan een inventarisatie is opgenomen in de Documentatie, deel uit maken van het Verkochte, dat deze kunstwerken onder de Auteurswet vallen en daarom alleen met instemming van de kunstenaars of hun erfgenamen en/of andere rechthebbenden mogen worden verplaatst, bewerkt of afgestoten.

Artikel 25 Legionella.

- 25.1. Koper is ermee bekend dat in het (collectieve leidingwatersysteem) van het Verkochte legionella-onderzoeken (risicoanalyses) zijn verricht.
- 25.2. Op basis van deze risicoanalyses is de noodzaak van het opstellen van beheersplannen en de bijbehorende maatregelen gebleken.
- 25.3. Partijen verklaren in het bezit te zijn van deze risico-evaluaties en de opgestelde beheersplannen.
- 25.4. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat de bij de beheersplannen behorende maatregelen door Verkoper zijn uitgevoerd.
- 25.5. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat het bij het onderzoek om een momentopname gaat en geen garanties geeft voor het niet ontstaan van legionella in de toekomst.
- 25.6. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot het nemen van maatregelen ten aanzien van legionella in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van aanwezigheid van legionella. Deze verplichting van Koper wordt in de Akte van levering als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan Koper en zal overgaan op degenen die het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een

Paraaf Verkoper

Paraaf

recht tot gebruik van het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Artikel 26 Bestaande overeenkomsten.

- 26.1. Ter zake van het Verkochte heeft Verkoper de volgende overeenkomsten gesloten:
- a. een gebruiksovereenkomst (als onderdeel van een raamovereenkomst) met T-Mobile Netherlands B.V. voor het hebben van een GSM-opstelpunt met bijkomende werken op het Verkochte, tegen een jaarlijkse vergoeding van (thans) € 6.653,42;
 - b. een vastgoedbeschermingsovereenkomst om niet met Motus B.V. Koper neemt de verplichtingen van Verkoper, voortvloeiende uit de in het eerste lid van dit artikel genoemde overeenkomsten over, verbindt zich deze na te komen en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering te dier zake.
- 26.2. De ter zake van de in het eerste lid van dit artikel onder a. genoemde overeenkomst verschuldigde tegenprestatie komt tot de Overdrachtsdatum ten goede van Verkoper.

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
0.9895

Artikel 27 Derdenbeding.

- 27.1. Bij de herontwikkeling van het complex waarvan het Verkochte onderdeel is, zijn de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten Station Laan van NOI, RIS 282919 (hierna: NvU), van toepassing.
- 27.2. In afwijking van de NvU geldt dat maximaal 70% van het bouwprogramma een woonfunctie krijgt.
- 27.3. Koper is gehouden een gedeelte van het Verkochte gedurende een periode van vijf (5) jaren na inwerkingtreding van de vergunning bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (al dan niet met toepassing van de vergunning bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Leegstandswet) aan te wenden voor de verhuur van onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen aan 350 Statushouders.
- 27.4. De verbouwing van het Verkochte dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012.
- 27.5. Koper spant zich in om uiterlijk 1 december 2016 ten minste vijftig (50) onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders te realiseren.
- 27.6. Koper dient een vergunning als bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Leegstandswet aan te vragen bij de Gemeente om voor de verhuur van de onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders die op basis van de (tijdelijke) omgevingsvergunning worden gerealiseerd, gebruik te kunnen maken van tijdelijke verhuurcontracten overeenkomstig de bepalingen in de Leegstandswet. De Gemeente zal die aanvraag voortvarend behandelen.
- 27.7. Huurders voor de onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders worden aangeleverd door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) via de Gemeente. Koper zal deze woonruimten en/of starterswoningen te allen tijde aan door de Gemeente aan te leveren Statushouders verhuren. In het geval dat bij deze woonruimten en/of starterswoningen gedurende een periode van ten minste drie (3) maanden leegstand is opgetreden, treedt de Koper met de Gemeente direct in overleg om de situatie en de mogelijke gevolgen daarvan te bespreken. Koper zal dan de Gemeente gedurende een periode van vier (4) weken in de gelegenheid stellen om bij het COA te informeren of huisvesting van de Statushouders in het Verkochte alsdan noodzakelijk is. Indien dat niet het geval blijkt te zijn, zal de Gemeente dit schriftelijk aan de Koper mededelen waarna de Koper na overleg met de Gemeente deze woonruimten en/of starterswoningen permanent kan inzetten voor de huisvesting van andere groepen op de Haagse woningmarkt.

Paraaf Verkoper:

- 27.8. Koper verplicht zich de Gemeente terstond in te lichten wanneer er woonruimte beschikbaar komt voor de huisvesting van Statushouders als hiervoor bedoeld.
- 27.9. Koper kan voor de realisering van onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders gebruikmaken van de Subsidieregeling Huisvesting Vergunninghouders, welke op 1 februari 2016 in werking is getreden.
- 27.10. Voor de berekening van de huur van een starterswoning voor Statushouders is het woningwaarderingsstelsel van toepassing. De maximale huur moet zodanig zijn dat deze bij een zelfstandige woning onder de woontoeslaggrens valt die op de huurders van toepassing is.
- 27.11. Koper en de Gemeente treden met elkaar in gesprek om te overleggen onder welke voorwaarden het Verkochte voor de huisvesting van Statushouders verhuurd kan worden.
- 27.12. Met betrekking tot de parkeernormen voor de huisvesting van Statushouders en voor de overige, planologisch toegestane functies geldt het Haags beleid zoals omschreven in de NvU.
- 27.13. Ingeval van gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van het hiervoor onder 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8 in dit artikel bepaalde kan de Gemeente Koper een onmiddellijk opeisbare boete van maximaal € 10.000,- per dag ten behoeve van de Gemeente met een maximum van € 1.250.000,-, opleggen onverminderd het recht van de Gemeente de door haar ter ten gevolge van de niet-nakoming geleden schade op Koper te verhalen. Het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is derhalve niet van toepassing.
- 27.14. Het hiervoor bepaalde wordt door Verkoper bij wege van onherroepelijk derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 en verder van het Burgerlijk Wetboek bedongen van Koper ten behoeve van de Gemeente.
- 27.15. Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde is Koper gehouden het in dit artikel bepaalde integraal en bij wege van kettingbeding op te leggen aan rechtsopvolger(s) in de gerechtigdheid tot (het betrokken gedeelte van) het Verkochte.
Koper is verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het Verkochte 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 het Verkochte 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 € 1.250.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente de door haar ten gevolge van deze niet-nakoming geleden schade te vorderen.
- 27.16. De Gemeente is gerechtigd eenzijdig dit derdenbeding buiten toepassing te laten en – indien nodig – te laten doorhalen in de registers van het Kadaster indien zij van oordeel is dat dit derdenbeding niet meer noodzakelijk is voor de uitvoering van haar beleid op het gebied van de opvang van Statushouders in de gemeente Den Haag.
Wanneer de Gemeente (middels een besluit door of namens het college) hiertoe besluit zal zij de eigenaar van het Verkochte op de hoogte stellen van dit besluit.

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
O.9895

Artikel 28 Domicilie- & Rechtskeuze.

- 28.1. Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van de Overeenkomst woonplaats kiezen.
- 28.2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Paraaf Verkoper

Artikel 29 Diversen.

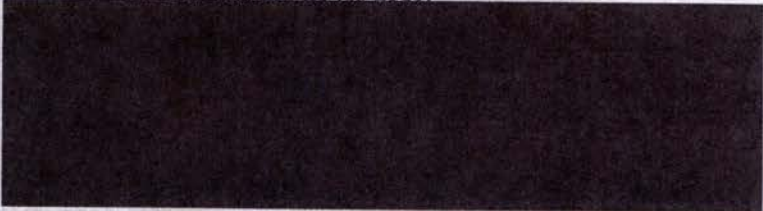
- 29.1. Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Overeenkomst mogen alleen gedaan worden per exploit, per aangetekende brief met handtekening retour, per brief bezorgd door een koerier tegen afgifte van een ontvangstbewijs of per telefax.
- 29.2. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 29.3. De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de Koop van het Verkochte zijn overeengekomen. Met ingang van de Sluitingsdatum eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen daarover eerder mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt.
- 29.4. Is of wordt de Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overgebleven gedeelte van de Overeenkomst gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en de strekking van de Overeenkomst, zoveel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

Datum
28 juni 2016

Projectnummer
O.9895


Aldus in tweevoud door Verkoper getekend

te Den Haag op 28 juli 2016.



Aldus in tweevoud door Koper getekend

te Schoonhoven op 28 juli 2016.



Bijlage:

1. Kadastrale berichten

OVEREENKOMST m.b.t. het SZW-GEBOUW

De ondergetekenden:

1. Gemeente Den Haag, een publiekrechtelijke rechtspersoon, statutair gevestigd te en kantoorhoudende aan het Spui 70 te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], directeur portefeuille Ontwikkeling, Realisatie en Economie van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, handelende als persoon in de zin van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet, daartoe aangewezen in een besluit van de burgemeester van Den Haag d.d. 18 juli 2014, kenmerk DSO/2014.759.

hierna te noemen: **de Gemeente;**

en

2. **Het Rijksvastgoedbedrijf**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] hoofd sectie Verkoop van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te (2511 CW) 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7, ten deze de Staat der Nederlanden, op grond van het bepaalde in het Organisatie- en Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2014 van 18 augustus 2014 nr. RVB/D_IZV91KD (Staatscourant 22 augustus 2014, nr. 23698), alsmede op grond van het Organisatiebesluit BZK 2015 (Staatscourant 21 augustus 2015, nr. 25792), het Mandaatbesluit BZK 2012 (Staatscourant 25 juli 2012, nr. 15354), laatstelijk gewijzigd bij besluit (Staatscourant 29 juli 2014, nr. 21452) en het door de Directeur van de Directie Transacties & Ontwikkeling van het Rijksvastgoedbedrijf ingevolge artikel 6 van het Organisatie- en Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf op 1 juli 2014 verleende mandaat, rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de minister voor Wonen en Rijksdienst, de Staat der Nederlanden

hierna te noemen: **het RVB;**

de Gemeente en het RVB hierna afzonderlijk respectievelijk gezamenlijk te noemen: **Partijen,**

Overwegende:

- a. dat het voormalige gebouw van het ministerie SZW aan de Anna van Hannoverstraat 4 (hierna: het Pand) een geschikte locatie is voor de realisering van woonruimte ten behoeve van de huisvesting van statushouders;
- b. dat de Gemeente op deze locatie in 2016 minimaal 350 statushouders wenst te huisvesten voor een periode van 5 (vijf) jaar;
- c. dat het RVB een verkoopprocedure in voorbereiding heeft, zodat het noodzakelijk is nadere afspraken hierover te maken;
- d. dat door het RVB aangegeven is dat het realiseren van starterswoningen ten behoeve van de huisvesting van statushouders in het Pand als een pilot wordt beschouwd;



Komen het volgende overeen:

1. Het RVB zet het pand via de site www.biedboek.nl in de verkoop.
2. Het RVB garandeert dat het pand in eigendom aan een koper te koop wordt aangeboden en dat het Pand vrijelijk in eigendom kan worden geleverd.
3. Het RVB zal in de koopovereenkomst het als **bijlage 1** bij deze overeenkomst opgenomen derdenbeding opnemen ten behoeve van de Gemeente, inhoudende de verplichting voor de koper om onder de in dat beding gestelde voorwaarden huisvesting voor statushouders te realiseren.
4. De koper dient een anterieure overeenkomst met de Gemeente af te sluiten. De Gemeente heeft een concept voor deze anterieure overeenkomst opgesteld en dit concept wordt bij het biedboek gevoegd. Dit concept is als **bijlage 2** bij deze overeenkomst opgenomen.
5. De uitgangspunten voor de (her)ontwikkeling van het Pand zijn als volgt:
 - a. voor het realiseren van de woningen zal in principe en ten behoeve van snelheid gebruik worden gemaakt van een tijdelijke omgevingsvergunning voor 5 jaar. Indien de koper een andere procedure effectiever of meer gewenst acht, zal hierover overlegd worden. Het bedienen van de koper staat centraal; echter het uitgangspunt dat er geen vertraging optreedt in de realisering is voor de Gemeente van groot belang. Gemeente en ontwikkelaar zullen in een intensief proces samenwerken om de afgiftetermijn van de vergunning zo kort mogelijk te maken. De vergunning is direct bruikbaar met ingang van de dag na haar bekendmaking, behalve in de gevallen als bedoeld in artikel 6.1 lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: WABO). Indien door juridisch-planologische procedures (zoals bezwaarprocedures, verzoek om voorlopige voorziening, etc.) de beoogde snelle realisatie van de woningen in gevaar komt, treden koper en Gemeente in overleg met elkaar over de consequenties hiervan en om te bespreken hoe het beoogde doel alsnog bereikt kan worden;
 - b. er wordt voor de huisvesting van statushouders aan de koper geen gemeentelijke financiële bijdrage verstrekt, evenmin wordt een huurgarantie of iets dergelijks door de Gemeente afgegeven aan de koper. Koper en de Gemeente kunnen gezamenlijk onderzoek doen naar mogelijkheden voor mogelijke andere subsidies, zowel voor het woongedeelte als voor de commerciële plint onder het Pand;
 - c. bij de herontwikkeling van het Pand is mede uitgangspunt de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Nota van Uitgangspunten Station Laan van NOI, kenmerk DSO/2015.402 RIS 282919. Deze nota is als **bijlage 3** bij deze overeenkomst opgenomen. In tegenstelling tot deze NvU zal de gemeente medewerking verlenen aan plannen met een woonbestemming tot maximaal 70% van het bouwvolume. Indien een definitieve wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk is, zal het college zich inspannen om de bedoelde wijziging tot stand te brengen, e.e.a. laat de publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen van de Gemeente geheel onverlet. Een potentiële koper kan voorafgaand aan de bieding met Gemeente overleggen over de meest effectieve

procedure (bijv. kruimelprocedure, verlengde WABO, bestemmingsplanwijziging, etc). Koper en de Gemeente zijn zich ervan bewust dat wijziging van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad is en voorts beseffen zij dat bezwaren van derden in bezwaar en beroep kunnen leiden tot (bijvoorbeeld) vernietiging van een besluit tot het wijzigen van een bestemmingsplan;

- d. koper en de Gemeente treden met elkaar in gesprek om te overleggen onder welke voorwaarden de huisvesting van statushouders verhuurd kan worden.

Projectorganisatie

6. Onder voorzitterschap van de stadsdeeldirecteur fungeert momenteel een locatieteam waarin verschillende disciplines samenkomen, waaronder ook de communicatie naar de omgeving. Dit locatieteam wordt in de toekomst gecontinueerd, waarbij RVB en/of de koper participeren, waar het de communicatie naar de omgeving betreft.
7. Gemeente en koper onderzoeken gezamenlijk welke onderzoeken, procedures, etc. noodzakelijk zijn voor het zo spoedig mogelijk verkrijgen van de tijdelijke omgevingsvergunning, zodat de doorlooptijd van de vergunningsaanvraag zo kort mogelijk wordt.
8. indien situaties ontstaan waarin deze overeenkomst niet voorziet, overleggen Gemeente en RVB en/of koper in de gezamenlijke Stuurgroep SZW.

Bijlagen

9. Van de Overeenkomst maken de navolgende bijlagen integraal deel uit:
 - a. Derdenbeding
 - b. Concept Anterieure overeenkomst
 - c. Nota van Uitgangspunten Station Laan van NOI (RIS 282919)

Totstandkomingsvereiste: Deze overeenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders wordt besloten tot het aangaan van deze overeenkomst en Gemeente en RVB de overeenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van de overeenkomst.

Het RVB verklaart te hebben ontvangen en met de inhoud bekend te zijn.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Gemeente Den Haag

Namens deze,

Directeur Ontwikkeling, Realisatie en Economie

het Rijksvastgoedbedrijf

Namens deze,

Hoofd sectie Verkoop van het
Rijksvastgoedbedrijf

Datum: 18 / 2 / 2016

Datum: 18 / 2 / 2016

BIJLAGE 1

Derdenbeding

1. Bij de herontwikkeling van het complex waarvan het Verkochte onderdeel is, zijn de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten Station Laan van NOI, RIS 282919 (hierna: NvU), van toepassing.
2. In afwijking van de NvU geldt dat maximaal 70% van het bouwprogramma een woonfunctie krijgt.
3. Koper is gehouden een gedeelte van het Verkochte gedurende een periode van vijf (5) jaren na inwerkingtreding van de vergunning bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (al dan niet met toepassing van de vergunning bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Leegstandswet) aan te wenden voor de verhuur van onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen aan 350 Statushouders. Onder Statushouders wordt verstaan : asielzoekers van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) tijdelijke verblijfsstatus hebben gekregen. De tijdelijke status betreft een periode van vijf jaar. Na deze periode wordt beoordeeld of de statushouder recht heeft op een definitieve verblijfsvergunning.
4. De verbouwing van het Verkochte dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012.
5. Koper spant zich in om uiterlijk 1 december 2016 ten minste vijftig (50) onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders te realiseren.
6. Koper dient een vergunning als bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Leegstandswet aan te vragen bij de Gemeente om voor de verhuur van de onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders die op basis van de (tijdelijke) omgevingsvergunning worden gerealiseerd, gebruik te kunnen maken van tijdelijke verhuurcontracten overeenkomstig de bepalingen in de Leegstandswet. De Gemeente zal die aanvraag voortvarend behandelen.
7. Huurders voor de onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders worden aangeleverd door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) via de Gemeente. Koper zal deze woonruimten en/of starterswoningen te allen tijde aan door de Gemeente aan te leveren Statushouders verhuren. In het geval dat bij deze woonruimten en/of starterswoningen gedurende een periode van ten minste drie (3) maanden leegstand is opgetreden, treedt de Koper met de Gemeente direct in overleg om de situatie en de mogelijke gevolgen daarvan te bespreken. Koper zal dan de Gemeente gedurende een periode van vier (4) weken in de gelegenheid stellen om bij het COA te informeren of huisvesting van de Statushouders in het Verkochte alsdan noodzakelijk is. Indien dat niet het geval blijkt te zijn, zal de Gemeente dit schriftelijk aan de Koper mededelen waarna de Koper na overleg met de Gemeente deze woonruimten en/of starterswoningen permanent kan inzetten voor de huisvesting van andere groepen op de Haagse woningmarkt.
8. Koper verplicht zich de Gemeente terstond in te lichten wanneer er woonruimte beschikbaar komt voor de huisvesting van Statushouders als hiervoor bedoeld.
9. Koper kan voor de realisering van onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders gebruikmaken van de Subsidieregeling Huisvesting Vergunninghouders, welke op 1 februari 2016 in werking is getreden.
10. Voor de berekening van de huur van een starterswoning voor Statushouders is het woningwaarderingstelsel van toepassing. De maximale huur moet zodanig zijn dat deze bij

een zelfstandige woning onder de woontoeslaggrens valt die op de huurders van toepassing is.

11. Koper en de Gemeente treden met elkaar in gesprek om te overleggen onder welke voorwaarden het Pand voor de huisvesting van Statushouders verhuurd kan worden.
12. Met betrekking tot de parkeernormen voor de huisvesting van Statushouders en voor de overige, planologisch toegestane functies geldt het Haags beleid zoals omschreven in de NvU.
13. Ingeval van gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van het hiervoor onder 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8 bepaalde kan de Gemeente Koper een onmiddellijk opeisbare boete van maximaal € 10.000,- - per dag ten behoeve van de Gemeente met een maximum van € 1.250.000,-, opleggen onverminderd het recht van de Gemeente de door haar ter ten gevolge van de niet-nakoming geleden schade op Koper te verhalen. Het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is derhalve niet van toepassing.
14. Het hiervoor bepaalde wordt door Verkoper bij wege van onherroepelijk derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 en verder van het Burgerlijk Wetboek bedongen van Koper ten behoeve van de Gemeente.
15. Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde is Koper gehouden het in dit artikel bepaalde integraal en bij wege van kettingbeding op te leggen aan rechtsopvolger(s) in de gerechtshof tot (het betrokken gedeelte van) het Verkochte.
Koper is verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het Verkochte 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 het Verkochte 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 € 1.250.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente de door haar ten gevolge van deze niet-nakoming geleden schade te vorderen.
16. De Gemeente is gerechtigd eenzijdig dit derdenbeding buiten toepassing te laten en – indien nodig – te laten doorhalen in de registers van het Kadaster indien zij van oordeel is dat dit derdenbeding niet meer noodzakelijk is voor de uitvoering van haar beleid op het gebied van de opvang van Statushouders in de gemeente Den Haag.
Wanneer de Gemeente (middels een besluit door of namens het college) hiertoe besluit zal zij de eigenaar van het Verkochte op de hoogte stellen van dit besluit.

BIJLAGE 2

Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

**ANTERIEURE GRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST BIJ EEN BUITENPLANSE
ONTHEFFING**

EX ARTIKEL 6.24 Wro

INZAKE

Project SZW-GEBOUW

Partijen:

GEMEENTE DEN HAAG

EN

ONTWIKKELAAR

INHOUDSOPGAVE

ANTERIEURE GRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST BIJ EEN BUITENPLANSE

ONTHEFFING.....	3
1. Definities	4
2. Doel van de overeenkomst.....	4
3. Publiekrechtelijke taken Gemeente.....	5
4. Taken Ontwikkelaar	5
5. Openbare voorzieningen.....	5
6. Nutsvoorzieningen	5
7. Tijdsplan en fasering	5
8. Woningbouwcategorieën en verdeling (indien van toepassing)	5
9. Overige kosten	6
10. Kosten.....	6
11. Exploitatiebijdrage	6
12. Belastingen over de Exploitatiebijdrage.....	7
13. Planschade	7
14. Ontbinding	7
15. Geschillen	8
16. Exploitatieplan	8
17. Publicatie en ter inzage legging	8
18. Opnaamstelling	8
19. Hoofdelijke aansprakelijkheid	8
20. Duur van de Overeenkomst	8
21. Totstandkomingsvereiste	9
22. SLOT BEPALINGEN	9

ANTERIEURE GRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST BIJ EEN BUITENPLANSE ONTHEFFING

De ondergetekenden:

1. Gemeente Den Haag, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd aan het Spui 70 te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gevolmachtigde op grond van het bepaalde in artikel 171 van de gemeentewet, daartoe aangewezen in een besluit van de burgemeester van Den Haag de dato @ @;

De gemeente Den Haag hierna te noemen: "Gemeente";

en

2. @@@@, eigenaar van het perceel gelegen aan de Anna van Hannoverstraat 4 te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@@;

@@@@ hierna te noemen "Ontwikkelaar";

De Gemeente en de Ontwikkelaar gezamenlijk ook te noemen: "Partijen";

overwegende dat:

- Ontwikkelaar, eigenaar is van een perceel grond gelegen aan de Anna van Hannoverstraat 4 te Den Haag, kadastraal bekend Gemeente 's-Gravenhage, Sectie AP, nummer 1694, zoals nader is aangegeven op de als bijlage [@] aangehechte tekening, hierna te noemen "Ontwikkellocatie";
- zich op de het perceel Grond een gebouw bevindt, dat in het verleden werd gebruikt als kantorenpannd door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid;
- Ontwikkelaar voornemens is op voornoemde Ontwikkellocatie het door haar opgestelde Bouwplan bestaande uit @@@ met bijbehorende voorzieningen, te realiseren;
- Ontwikkelaar met het oog op het (tijdelijk) huisvesten van statushouders een (tijdelijke) Omgevingsvergunning heeft aangevraagd;
- Ontwikkelaar zal het gebouw herontwikkelen waarbij onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen worden gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting gedurende 5 jaar voor 350 statushouders; indien in het complex voor meer personen woonruimte kan worden gecreëerd, kan het overige woonvolume worden ingezet voor de huisvesting van andere groepen op de Haagse woningmarkt;
- Ontwikkelaar kenbaar heeft gemaakt dat de ontwikkeling van de locatie op eigen grond en voor eigen rekening zal plaatsvinden en dat Ontwikkelaar zich bereid en in staat heeft verklaard het Bouwplan te ontwikkelen en te realiseren onder de voorwaarden van deze Overeenkomst;
- de Gemeente positief staat ten opzichte van het voornemen van Ontwikkelaar en bereid is zich in te spannen een Planologisch kader tot stand te brengen waarin het voornoemde Bouwplan mogelijk gemaakt wordt;
- Partijen hierbij een overeenkomst te sluiten als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Partijen ter zake van het bovenstaande overeenstemming hebben bereikt, welke overeenstemming is vervat in deze Overeenkomst;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Definities

- 1.1 Bestemmingsplan: het bestemmingsplan Bezuidenhout 2014.
- 1.2 Bouwplan: zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro voor het realiseren van @@@ met bijbehorende voorzieningen.
- 1.3 Bro: Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.4 Exploitatiebijdrage: als bedoeld in artikel 6.19 Wro, zijnde de door de Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigde vergoeding in de grondexploitatie.
- 1.5 Exploitatieplan: plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.
- 1.6 Kostenverhaal: financiële bijdrage van de Ontwikkelaar ex artikel 6.24 lid 1 Wro.
- 1.7 Legesverordening: Legesverordening omgevingsvergunning 2013.
- 1.8 Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor de activiteit bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.
- 1.9 Ontwikkellocatie: het gebied waarbinnen het Bouwplan gerealiseerd dient te worden.
- 1.10 Overeenkomst: de onderhavige anterieure grondexploitatieovereenkomst, inclusief bijlagen.
- 1.11 Planologisch besluit: het besluit betreffende de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo.
- 1.12 Planologisch kader: van kracht zijnde regels opgenomen in een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan, die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of die zijn opgenomen in een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet. Tevens worden onder Planologisch Kader begrepen: in werking getreden besluiten als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 sub c van de Wabo.
- 1.13 Planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1. van de Wro
- 1.14 Planschadebesluit: besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro.
- 1.15 Statushouders: asielzoekers van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) tijdelijke verblijfsstatus hebben gekregen.
- 1.16 Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.17 Wro: Wet ruimtelijke ordening.

2. Doel van de overeenkomst

- 2.1 Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen omtrent de financiële bijdrage aan de grondexploitatie en de verrekening van eventuele schade die op grond van Afdeling 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt.

3. Publiekrechtelijke taken Gemeente

- 3.1. De Gemeente zal zich inspannen voor vaststelling van een Planologisch besluit waarbinnen ruimte is voor het voorgenomen Bouwplan. De Gemeente zal zich daarnaast inspannen voor vaststelling van een Planologisch besluit wat erin voorziet dat ten hoogste 70% van het Bouwplan een woonfunctie krijgt en wat erin voorziet dat Ontwikkelaar in overeenstemming met de Nota van Uitgangspunten (RIS 282919) extra bouwvolume kan realiseren ten behoeve van woningbouw.
- 3.2. Uiteraard laat deze inspanningsverplichting de publiekrechtelijke verplichtingen van de Gemeente onverlet. Er wordt naar gestreefd het Planologisch besluit voor de Ontwikkellocatie in @@@@ vast te stellen. In het geval er vertraging dreigt te ontstaan zullen Partijen in overleg treden.
- 3.3. De gemeente zal de behandeling van voor de realisatie van het Bouwplan noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen voortvarend ter hand nemen. In het geval er vertraging dreigt te ontstaan zullen Partijen in overleg treden.
De Gemeente is echter niet aansprakelijk voor het niet of niet tijdig verlenen van de voor de realisatie van het Bouwplan noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen op grond van de aan haar en/of aan derden toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden, en evenmin voor aanspraken van derden als gevolg van het niet of niet tijdig verlenen van bedoelde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen.

4. Taken Ontwikkelaar

- 4.1. Ontwikkelaar zal op de Ontwikkellocatie voor eigen rekening en risico het in het bouwplan omschrevene realiseren.
- 4.2. Ontwikkelaar dient de verantwoordelijke bouwinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling op de hoogte te houden van de voortgang van de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.

5. Openbare voorzieningen

- 5.1. Indien door de realisatie van het bouwplan openbare voorzieningen, zoals omliggende verharding en/of bestrating zijn geroerd, zal Ontwikkelaar in overeenstemming met de daartoe bevoegde instanties overleggen over de wijze waarop Ontwikkelaar, op zijn kosten, zal zorgdragen voor herstel en aanheling van de verharding en/of bestrating.

6. Nutsvoorzieningen

- 6.1. Indien het noodzakelijk is dat er nieuwe nutsvoorzieningen aangelegd worden en/of dat bestaande nutsvoorzieningen verlegd en/of aangepast worden, zijn de kosten hiervan geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar.

7. Tijdsplan en fasering

- 7.1. Ontwikkelaar span zich in om op de Ontwikkellocatie uiterlijk 1 december 2016 ten minste vijftig (50) onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders te realiseren.

8. Woningbouwcategorieën en verdeling (indien van toepassing, goed checken of toepasbaar)

- 8.1. De volgende woningbouwcategorieën zullen door de Ontwikkelaar in het exploitatiegebied worden gerealiseerd:
 - a. 350 onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen voor statushouders (gedurende 5 jaar, te rekenen vanaf na inwerkingtreding van de vergunning bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - b. overige woningen;

- c. commerciële ruimtes, etc...;
- d. parkeren;

9. Overige kosten

9.1. @@@@

10. Kosten

- 10.1. Ontwikkelaar voldoet aan de Gemeente de navolgende kosten op basis van paragraaf 6.4 Wro:
- a gemeentelijke apparaatskosten;
 - b bovenwijkse voorzieningen (kosten voor voorzieningen buiten de Ontwikkellocatie);
 - c bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen;
 - d overige kosten;
 - e @@@.
- 10.2. Conform artikel 4 van de Legesverordening omgevingsvergunning 2013 worden geen leges geheven voor diensten waarvan krachtens afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening kosten zijn of worden verhaald. Met deze Overeenkomst is sprake van Kostenverhaal in die zin. Voor dezelfde dienst zullen geen leges in rekening worden gebracht. Het gaat om de leges voor de dienst onder element 2.3.3 uit de tarieventabel bij de Legesverordening omgevingsvergunning 2013. Voor overige diensten zullen leges geheven worden conform de tarieventabel.

11. Exploitatiebijdrage

- 11.1. De te verhalen kosten bedragen in totaal € @@@, prijspeil @@@, welk bedrag als Exploitatiebijdrage aan de Gemeente voldaan dient te worden.
- a gemeentelijke apparaatskosten € @@@;
 - b bovenwijkse voorzieningen (kosten voor voorzieningen buiten de Ontwikkellocatie) € @@@;
 - c bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen;
 - d overige kosten. € @@@.
 - e @@@
- 11.2. Ontwikkelaar zal het in het eerste lid genoemde bedrag binnen twee weken na een door de Gemeente aan Ontwikkelaar te verstrekken factuur voldoen.
- 11.3. Het om welke reden en op welk moment dan ook staken van de ontwikkeling door Ontwikkelaar laat de betalingsverplichting van Ontwikkelaar onverlet.
- 11.4. Indien Ontwikkelaar te laat betaalt, is de Gemeente gerechtigd – zonder voorafgaande ingebrekestelling – de bijdrage te vermeerderen met de wettelijke handelsrente voor iedere maand vertraging; bij betaling gedurende een maand is de rente over die hele maand verschuldigd.
- 11.5. Wanneer het Bouwplan op basis waarvan de omgevingsvergunning uiteindelijk wordt verleend afwijkt ten opzichte van het Bouwplan op basis waarvan de exploitatiebijdrage in deze Overeenkomst is berekend, zal nacalculatie plaatsvinden. Voor het eventueel meerdere verschuldigde zal de Gemeente de Ontwikkelaar een factuur sturen, welke factuur binnen twee weken door Ontwikkelaar wordt voldaan. De exploitatiebijdrage wordt in geen geval naar beneden bijgesteld.
- 11.6. Ten aanzien van de in lid 1 genoemde Exploitatiebijdrage geldt dat deze zal worden aangepast aan de hand van de CPI-index Alle Huishoudens (2006=100).
Een wijziging van de Exploitatiebijdrage wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde Exploitatiebijdrage (zijnde de Exploitatiebijdrage na indexering) is gelijk aan de Exploitatiebijdrage (genoemd in lid 1), vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de Exploitatiebijdrage wordt aangepast (zijnde de maand

waarin Ontwikkelaar de bijdrage aan de Gemeente verschuldigd is), gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien maanden voor de kalendermaand waarin de Exploitatiebijdrage wordt aangepast.

12. Belastingen over de Exploitatiebijdrage

- 12.1. De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

13. Planschade

- 13.1. Het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad van Den Haag dient voorafgaand aan het door de Ontwikkelaar in exploitatie brengen van de gronden een Planologisch besluit te nemen. Uit dit Planologisch besluit kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wro.
- 13.2. Ontwikkelaar zal de mogelijk uit het Bouwplan voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende Planschade volledig aan de Gemeente te vergoeden, inclusief verschuldigde wettelijke rente. De Gemeente zal alvorens een Planschadebesluit te nemen Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen haar standpunt daaromtrent kenbaar te maken. Krachtens artikel 6.4a lid 2 Wro en de Procedureverordening Planschade van de Gemeente wordt de Ontwikkelaar als belanghebbende in kennis gesteld en desgewenst betrokken bij iedere Planschadeprocedure met betrekking tot het Bouwplan.
- 13.3. Indien terzake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de ontwikkelaar. De Ontwikkelaar kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
- 13.4. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, aanmer het onherroepelijk is geworden voor Partijen bindend.
- 13.5. Het staat de ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Komen Partijen tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

14. Ontbinding

- 14.1. Indien een partij, ondanks behoorlijke ingebrekestelling, tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, is de andere partij bevoegd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief te ontbinden, onverminderd het recht nakoming en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen van de partij die aanleiding gaf tot de ontbinding.
- 14.2. De bevoegdheid tot ontbinding is niet van toepassing, indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, ontbinding van de Overeenkomst niet rechtvaardigt.
- 14.3. Tevens zal deze Overeenkomst worden ontbonden indien De Gemeente, ondanks haar inspanningen, niet in staat blijkt het Planologisch kader te wijzigen op een wijze waarbij het voorgenomen Bouwplan past binnen het vast te stellen Planologisch kader.
- 14.4. Indien de Gemeente niet in staat blijkt het Planologisch kader dusdanig aan te passen dat op grond van dit kader een omgevingsvergunning voor het (voorgenomen) Bouwplan zou kunnen worden verleend, zal geen restitutie van de Gemeentelijke apparaatskosten plaatsvinden. Voor eventuele andere kosten die deel uitmaken van de exploitatiebijdrage – met uitzondering van eventuele doorberekende planschade – geldt dat deze worden gerestitueerd zonder dat de Gemeente rente is verschuldigd over het te restitueren bedrag.
- 14.5. Indien Ontwikkelaar niet in staat blijkt het voorgenomen Bouwplan uit te werken tot een Definitief Ontwerp dat past binnen het nieuwe Planologisch kader op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden

verleend, zal geen restitutie van de Gemeentelijke apparaatskosten plaatsvinden. Voor eventuele andere kosten die deel uitmaken van de exploitatiebijdrage – met uitzondering van eventuele doorberekende planschade - geldt dat deze worden gerestitueerd zonder dat de Gemeente rente is verschuldigd over het te restitueren bedrag.

15. Geschillen

- 15.1. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Den Haag.
- 15.2. Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

16. Exploitatieplan

- 16.1. Op het moment van het sluiten van deze Overeenkomst heeft de Gemeente geen Exploitatieplan vastgesteld. In het geval de Gemeente overgaat tot het vaststellen van een Exploitatieplan stemt Ontwikkelaar ermee in dat de Gemeente het plan naar eigen inzicht opstelt en zal hij de Gemeente hierop nimmer aanspreken. De Gemeente zal de Ontwikkelaar ook niet financieel aanspreken uit hoofde van het eventueel op te stellen exploitatieplan.

17. Publicatie en ter inzage legging

- 17.1. Van deze overeenkomst zal overeenkomstig artikel 6.24 lid 3 WvO door het College van Burgemeester en Wethouders kennis worden gegeven in een van gemeente-wege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, tevens zal een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage worden gelegd.

18. Opnaamstelling

- 18.1. Deze Overeenkomst is op naam gesteld van Ontwikkelaar en is zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet overdraagbaar aan derden.

19. Hoofdelijke aansprakelijkheid

- 19.1. Indien Ontwikkelaar bestaat uit meerdere partijen accepteert elke partij afzonderlijk verplichtingen welke uit deze Overeenkomst voortvloeien als eigen verplichtingen en zal daaraan jegens de Gemeente hoofdelijk zijn verbonden.
- 19.2. Het staat de Gemeente vrij direct tot ordentelijke nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen aan te spreken zonder dat één der genoemde partijen eerst ingebreke gesteld dient te worden.

20. Duur van de Overeenkomst

- 20.1. Deze Overeenkomst treedt in werking nadat aan het Totstandkomingsvereiste is voldaan.
- 20.2. De Overeenkomst eindigt:
 - a indien en zodra Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst hebben voldaan; dan wel ingeval van
 - b (gehele) ontbinding van deze overeenkomst.
 - c intrekking van de omgevingsvergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden op basis van artikel 2.33, tweede lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

- 20.3. De in deze Overeenkomst genoemde Exploitatiebijdrage blijft verschuldigd en een eventuele uit het (voorgenomen) Bouwplan voortvloeiende Planschade dient op eerste aanzegging door de Gemeente door de Ontwikkelaar aan de Gemeente te worden vergoed.

21. Totstandkomingsvereiste

- 21.1. Deze Overeenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders is besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst en beide partijen de Overeenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van de Overeenkomst.

22. SLOT BEPALINGEN

Ontwikkelaar verklaart te hebben ontvangen en met de inhoud bekend te zijn:

- A. Tekening Ontwikkellocatie d.d. @@ met kenmerk @@..

Indien onderdelen van de Overeenkomst met een in het eerste lid van dit artikel genoemde Bijlage tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

- Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van de Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlage;
- Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van de Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoeling van Partijen;
- Regel a. gaat voor de regel b.

Den Haag,

Gemeente Den Haag,

Ontwikkelaar

Afdeling Grondzaken
van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Datum: _____

Datum: _____ te _____

BIJLAGE 3

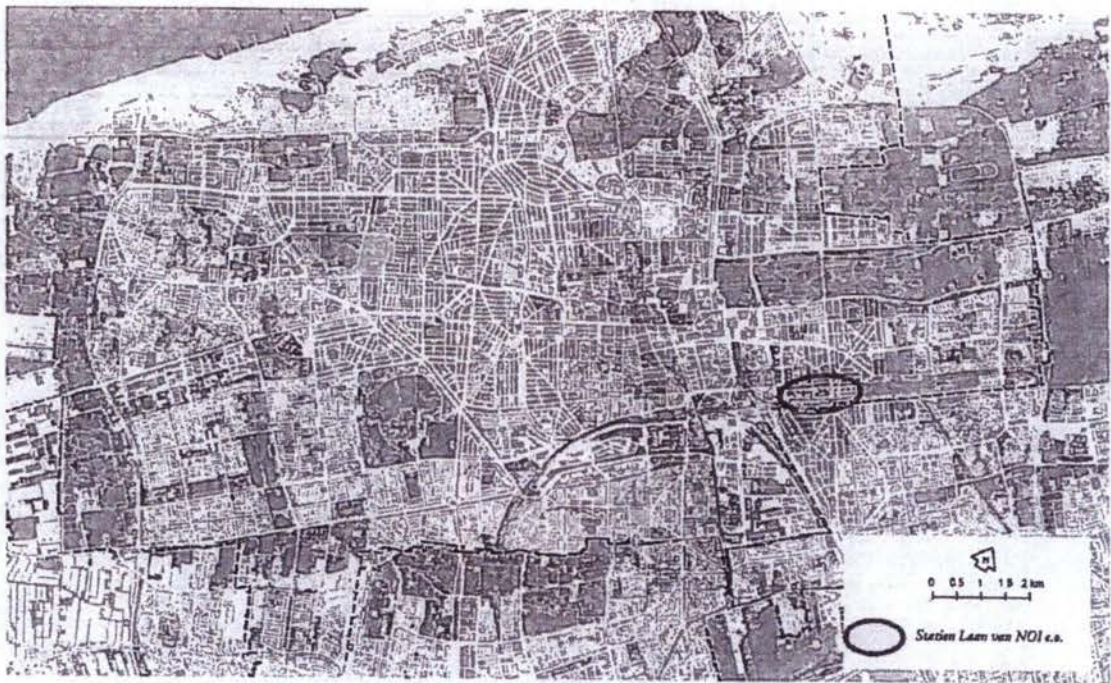


Gemeente Den Haag

DIENT STEDELIJKE ONTWIKKELING

STATION LAAN VAN HOI (DE) VAN UITGAANDSPUNTEN
Beauregard, den Haag

Mai 2015





Den Haag Beatrixkwartier

Inhoudsopgave

1. Inleiding	03
2. Kaders	07
• Afbakening gebied	07
• College accord	07
• Beleidskaders	07
• Juridisch planologisch kader	09
3. Analyse	11
Beschrijving huidige situatie	11
• Positionering in de stad	11
• Inrichting buitruimte	11
• Typologie bebouwing	11
• Het gebouw van SZW	11
• Vervoersknoop	13
• Kantoren	15
• Woningen	15
• The Hague Security Delta	15
4. Perspectief	17
• Kanten voor NOI	17
• Kanten voor Den Haag	17
• Ontwikkelperspectief	19
5. Uitgangspunten	21
5.1 Campusontwikkeling	21
5.2 Uitgangspunten Ruimtelijk raamwerk	23
5.3 Uitgangspunten herontwikkeling ministerie SZW	27
5.4 Uitgangspunten station en fietsparkeren	33
5.5 Uitgangspunten tram- en bushalte en tram keerlus of transporten	41
5.6 Uitgangspunten Camposzijde Leidschendam-Voorburg	41
6. Planning en Fasering	42
• Fasering korte termijn: 2015 - 2017	42
• Doorontwikkeling 2018 -2025	43

1. Inleiding

Deze Nota van Uitgangspunten geeft invulling aan een aantal doelstellingen uit het coalitieakkoord die van toepassing zijn op station Laan van NOI en haar omgeving. Agends voor de Stadsentree, Versterken kennis-economie en Versterken woonklimaat. Daarnaast wordt invulling gegeven aan afspraken die in het kader van de Investeringsagenda Werelds Netwerk aan Zee met NS zijn gemaakt om de kwaliteit van het station en de stationsomgeving te verbeteren. Kaders zijn opgenomen voor het gebouw van het ministerie van Sociale Zaken dat in 2015 leeg komt en waarvoor een nieuwe bestemming gezocht wordt.

De Nota van Uitgangspunten heeft tot doel de verschillende ontwikkelingen en ambities op elkaar af te stemmen en op basis hiervan een lange termijn doel voor dit gebied te stellen. De ambitie is dat dit gebied zich ontwikkelt tot een campusmilieu gericht op Safety en Security; het reeds sterk aanwezige veiligheidscluster in dit gebied (The Hague Security Delta) wordt hiermee verder uitgebreid. Dit levert een bijdrage aan het versterken en verbreden van de Haagse economie en aan het behouden en verder uitbouwen van het Bestuurkwartier als tweede kantorenlocatie van Nederland.

Stadsentree Bestuurkwartier, 2025

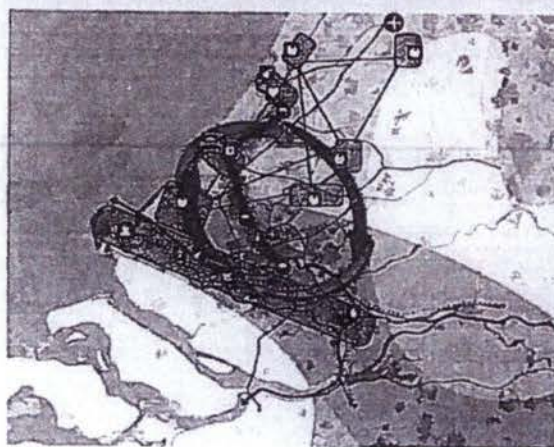
Welkom in Den Haag, internationale stad van vrede en recht. Aankomend op station Den Haag Bestuurkwartier bevindt je je midden in het hart van het Haagse veiligheidscluster. Het Haagse Central Business District heeft zich ontwikkeld tot een dynamisch en internationaal innovatie District. De omgeving van station Den Haag Bestuurkwartier is, naast CS en HS, veranderd in de derde stationscampus van Den Haag, een nationaal en internationaal toonaangevend cluster rondom het thema Safety en Security. Zowel Hoger School als universitaire studenten volgen modules aan de Cyber Security Academy of oriënteren zich op een stage of baan bij een van de bedrijven op het gebied van veiligheid. De levendige campusomgeving biedt volop gelegenheid voor zowel zakelijke als sociale contacten; bij mooi weer leent de stationsentree zich hier ook prima voor. De samenwerking tussen gevestigde bedrijven, startende ondernemingen en academisch onderwijs dragen bij aan nieuwe ideeën, initiatieven en samenwerkingen.

Er wordt gewoond, het gebied leeft 24 uur per dag, 7 dagen in de week, het hele jaar door. Het kent een brede en hoge dichtheid en variatie aan functies waaronder een breed scala aan (publieke en private) ruimte voor uitwisseling van kennis en ontmoeting. Lange oetmoeringpunten in de buitenruimte is een plezierige wandelroute ontstaan naar het hart van het Haagse kantorendistrict Bestuurkwartier. Via de ruim opgezette voetgangersruimte onder het spoor bereikt je de Voorburgse zijde waar de campus omgeving zich langs het spoor voortzet. Het hier gerealiseerde programma bestaat uit een mix van diverse woonmilieu, kantoren, onderwijs en bedrijvigheid, voornamelijk gericht op de campus. Via de aan deze zijde gelegen Velosroute is de campus met een directe fietsroute verbonden met Leiden, en (via de Bunkhous en Hollands Spoor) Delft.

Doelen

De Nota van Uitgangspunten geeft invulling aan het collegeprogramma en dient de volgende doelen:

- Lange termijn ontwikkelrichting voor het gebied rondom station Laan van NOI;
- In samenwerking en gedragen door stakeholders formuleren van een haalbaar en wettend perspectief voor station Laan van NOI en omgeving;
- Uitgangspunten vastleggen voor korte termijn investeringen zoals vastgelegd in de Investeringsagenda Werelds Netwerk aan Zee - voor de ontwikkeling van de buitenruimte - voor de uitbreiding van het station door NS;
- Uitgangspunten vastleggen voor korte termijn investeringen zoals die zijn opgenomen in de agenda voor de Stadsentree;
- Het maken van een onderlegger voor ruimtelijk beleid. Kaders opstellen voor transformatie en toekomstige invulling van het ministerie van SZW in het kader van de SOK en Uitvoeringsagenda afmeten Rijkslanden;
- Kaders voor invulling van de spoorzone (huidige groenstrook) aan de Voorburgse zijde.



Bestaande
planologische
structuur

Bestaande
planologische
structuur

Bestaande
planologische
structuur



Bestaande
planologische
structuur

Bestaande
planologische
structuur

Bestaande
planologische
structuur

adapieve agende Zuidelijke Randstad 2040

2. Kaders

Afbakening gebied

Het gebied wordt begrensd door de Schenkkade, Oudebaan, Looislaan, de singel aan de zijde van de van Alphenstraat en de Prinses Beatrixlaan.

College akkoord

Het in de inleiding geschetste perspectief geeft de richting aan waarin het gebied rond station Laan van NOI zich de komende jaren moet ontwikkelen. Het komt voort uit eerder geformuleerde uitgangspunten (investeringsagenda 'Werelds Netwerk aan Zee', SOK en Uitvoeringsagenda afnoot Rijkspanden) en de ambities uit het coalitieakkoord 2014 - 2018:

• Stadsentree

We investeren in de buitenruimte rond onze stadsentree. Allereerst in de entree via de stations, omdat daar dagelijks enorm veel reizigers en bezoekers gebruik maken van de buitenruimte. Daarbij richten we ook de route naar het Beatrixkwartier opnieuw in en maken een logische en mooie verbinding voor fietsers en voetgangers.

• Investeren in kerngebieden

Samen met NS investeren we in station Laan van NOI en omgeving. NS in het station, de gemeente in de buitenruimte. ProRail verbetert het fietsparkeren in samenwerking met NS voor de exploitatie van de stellingen.

• Kennisrijke clusters van bedrijven en (kmo's)

instellingen stimuleren

We stimuleren innovatieve programma's, projecten en kennisrijke clusters. The Hague Security Delta (HSD) is zo'n cluster en heeft de potentie uit te groeien tot het grootste Europese kenniscluster op het gebied van veiligheid, passend bij de Internationale Stad van Vrede en Recht. De doorontwikkeling van de HSD

Campus als landelijk innovatiecentrum voor veiligheid wordt gefaciliteerd.

• Onderwijs verbetert het vestigingsklimaat

Een goed aanbod van internationaal onderwijs is een belangrijke vestigingsfactor. We stimuleren nauwere samenwerking tussen HBO, HBO en WO en de kennisrijke economische clusters. We stimuleren de versterking van het academisch klimaat in de stad. De samenwerking met de universiteiten van Leiden, Delft en Rotterdam wordt versterkt door het inzetten van kennis voor de stad en de economische ontwikkeling.

• Goede OV-verbindingen

Op het gebied van openbaar vervoer worden de plannen van Netwerk RandstadRail voortgezet en bewoners en belanghebbenden nadrukkelijk betrokken bij de uitvoering. De kwaliteit van de OV-knooppunten Den Haag CS, HS en Laan van NOI worden verbeterd.

• Versterken woonklimaat

We zetten in op een betere benutting van de bestaande bebouw, bijvoorbeeld door het transformeren van kantoren naar woningen.

Beleidskaders

Adaptieve agenda Zuidelijke Randstad 2040/ BO Mirt

In het BO Mirt zijn afspraken gemaakt over de onderlinge samenwerking tussen Rijk, NS en gemeente en over de inhoud van de Nota van Uitgangspunten. Het BO MIRT project is onderdeel van de adaptieve agenda. De voor de Nota van Uitgangspunten relevante strategieën uit deze agenda zijn de volgende:

Strategie 1: De adaptieve agenda Zuidelijke Randstad is gericht op het vergroten van de samenhang tussen productie- en diensteneconomie gekoppeld aan bewezen en opkomende sectoren in de Zuidelijke Randstad.

- Voor het door ontwikkelen van Den Haag Internationale Stad van Vrede en Recht, verbeteren de overheden voorzieningen, grootschalige congresfaciliteiten, kantoorlocaties (o.a. Beatrixkwartier), de regionale bereikbaarheid en de kwaliteit van leefomgeving in de regio Den Haag. Voor dit internationale profiel van Den Haag ligt de focus op het cluster Veiligheid (The Hague Security Delta) in samenwerking met de kennisinstellingen en bedrijven rond de Universiteit Leiden, ESA/ESTEC en de TU Delft.
- Het versterken en vernieuwen van sterke sectoren in de Zuidelijke Randstad vraagt daarnaast om het versterken van de Zuid-Hollandse kennis-as en een betere aansluiting van arbeidsmarkt en onderwijs.



afbakening gebied

Strategie 2: Het ontwikkelen van een samenhangend metropolaan stedelijk gebied door het stimuleren van interactie, verspreiding en het optimaliseren van de bereikbaarheid en groenblauwe structuur.

- Met deze strategie zetten de overheden in op het ontwikkelen van een samenhangend metropolaan stedelijk gebied van Leiden tot en met Dordrecht.
- Het faciliteren van interactie tussen burgers, bedrijven en kennisinstellingen in de stedelijke centra van Leiden, Den Haag, Delft, Rotterdam en Dordrecht en rondom knooppunten (interactiemilieus).

Agenda Kenniseconomie Den Haag

Inzet van de Agenda Kenniseconomie is om samen met partners verder vorm te geven aan de Haagse kenniseconomie en duurzame groei van de werkgelegenheid te realiseren. Een dynamische economie waarbinnen bedrijven, instellingen, onderwijs en overheden investeren in kennis en talent en daarbij alert zijn op kansen die innovatie en maatschappelijke veranderingen bieden.

Woningmarkt (Woonvisie Den Haag 2009-2020)

De kerndoelstelling van het Haagse woonbeleid (Woonvisie Den Haag 2009-2020) is het vergroten van de verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. De gemeente Den Haag wil komen tot een gevarieerde stad voor alle stedelijke inkomensgroepen. Hoeveel diversiteit van woonmilieus en woonvormen het uitgangspunt is, moet dit binnen een stedelijk kader gebeuren. Daarom dient er gekozen te worden voor woonvormen die passen bij een stedelijke omgeving.

Het plangebied valt grotendeels binnen het woonmilieu 'stedelijk wonen in de lawte'. Het

deel waarin de grote kantoorlocaties liggen wordt gekarakteriseerd als een hoogstedelijk woonmilieu. In deze woonstreek wonen de belangrijkste functies, de voorzieningen zijn veelal gelegen langs de doorlopende assen. In de zijstraten is meestal een rustig woonklimaat te vinden.

Juridisch planologisch kader

Vigterend is het bestemmingsplan Bezuidenhout, door de raad vastgesteld op 24 april 2014 en 18 augustus 2014 onherroepelijk geworden.

Begrenzing

Het plangebied van bestemmingsplan Bezuidenhout ligt ten noorden van het stadscentrum tegen het Haagse Bos en wordt begrensd door (vanuit het noorden met de klok mee): Carrel Reinierse-kade, Boekwildekamp - gemeentegrens Leidschendam-Voorburg - Spoorwegtracé Den Haag Leiden - Schenklade - Utrechtsebaan - Prins Bernhardviaduct - Anna van Boerensstraat - Prinses Irenestraat - Koekamp - Prins Clauslaan - Theresiastraat - Rijkhof van Goenstraat - Joen Maetsuykerstraat - Bezuidenhoutweg.

Doel

Het omvat hiermee de wijkdelen Bezuidenhout-midden en Bezuidenhout-oost alsmede de omgeving Groenplaats (noordelijk deel van de zone rond het Centraal Station aan weerszijden en over de Utrechtse baan). In het plangebied hebben zich de laatste 20 jaar veel ontwikkelingen voorgedaan, met name aan de Groenplaats en in het Bestrix-kwartier, het nieuwe multifunctionele kantorengedrag rond de Prins Clauslaan, Prinses Beatrixlaan en Schenklade. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard.

Ten aanzien van de bestemming 'Groen' vermeldt het bestemmingsplan dat de groene zone langs

de Schenk onderdeel is van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur.

In het stedenbouwkundig plan voor het Bestrix-kwartier (1999) is rekening gehouden met een toevoging van 8.000 m² BVO kantoren voor Siemens NV. Dit is in dit bestemmingsplan opgenomen.

Vrijweringzone - straatpad

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijweringzone - straatpad' zijn de gronden aangewezen voor instandhouding van een straatverbinding. In deze zone is het niet toegestaan bouwen werken op te richten die hoger zijn dan 60 meter.



- Privaatzake Investeringsgebieden**
- Business zone
 - Internationale zone
 - Binnenstad
 - Central Business District
 - Spoorzone
 - Wijkgebied
- Infrastructuur**
- Rijkswegen / snelwegen
 - Hoofdwegen / tunnel
 - Wijkwegen / tunnel
 - Invoering van 'Programma Rijkswegen' en 'SRT'
 - Oorlogsruimte A4
 - Spoor / station
 - RandstadRail bestaand
 - RandstadRail nieuw
 - RandstadRail reservatie
 - RandstadRail stadslijn (invoering na 2020)
 - Tophalen bestaand
 - Tophalen nieuw
 - Tophalen in studie
 - Pictische landschapsontwikkeling



oncomfortabele infrastructuur



voetgangers



infrastructuur verbeteren

3. Analyse

Beschrijving huidige situatie

Positionering in de stad

Station Laan van NOI en het gebouw van SZW bevinden zich op het knooppunt van twee Prioritaire Investeringszones, namelijk van het Central Business District en de Spoorzone. Station Laan van NOI is onderdeel van het Central Business District en is een belangrijke stadsentree; tevens is het gebied onderdeel van de Spoorzone.

Inrichting buitenruimte

De grens van inrichting van de buitenruimte voor het Bestuurskwartier en Den Haag Nieuw Centrum eindigt op de Bestuurslaan. De hoogwaardige inrichting van de buitenruimte van het Bestuurskwartier staat op dit moment in schril contrast met de uitstraling van de buitenruimte rond station Laan van NOI. Tramrails in grind, fietsenstallingen en stationsvoorzieningen in de openbare ruimte hinderen de routes van fietsers en voetgangers. De ruiziger voelt zich hier niet welkom geheten in de stad.

Typologie bebouwing

Typerend voor de omgeving van station Laan van NOI is de combinatie van kantorencoluster, woonwijken en de nabijheid van groen. De kantoorontwikkeling is ingepast en onderdeel van een stedelijke omgeving. Het Bestuurskwartier wordt getypeerd door middelgrote bouwblokken met hogere accenten en 'specials', zoals de bruggebouwen. De omgeving van Station Laan van NOI bestaat uit complexen van circa 30 meter hoog, aan de Schenkade gedeeltelijk in een groene setting. Binnen de bouwblokken zijn collectieve ruimtes, bebouwd (atriums e.d.) en onbebouwd (hoven of 'corporate gardens') toegevoegd. De bebouwing van de stedelijke woonwijken van Bezuidenhout en Leidschendam-Voorburg wordt getypeerd door een verkaveling in traditionele bouwblokken in drie bouwlagen.

Het gebouw van SZW

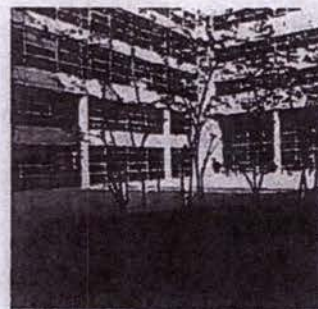
Het gebouw van SZW is een ontwerp van architectuurstudio Herman Herzberger en is één van de toonaangevende gebouwen van het structuuraanpak in Nederland. Het bestaande binnenskelet is bruikbaar voor mogelijke nieuwe invullingen. De ruimtelijke ruggegraat is een over de hele lengte van het gebouw doorlopende halruimte die meerdere verdiepingen doorsnijdt en die de hoofdverkeersader vormt. Hierin bevinden zich alle gemeenschappelijke voorzieningen zoals toiletten, vergaderzalen en koffiebuffetten. Het strakke karakter wordt versterkt door de glazen overkappingen en de uitdoopt van terrassen voor algemeen gebruik. Het centrale gebied doorbreekt de scheiding tussen de verdiepingen en bepaalt de gehele ruimtelijke organisatie, kanverkerend voor het gebouw als geheel.

Om het gebouw in te passen in de omgeving en de bouwhoogte zo laag mogelijk te houden is gekozen voor een relatief diep bouwvolume. De bouwhoogte is zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met de woonbebouwing van het Haagse Bezuidenhout.

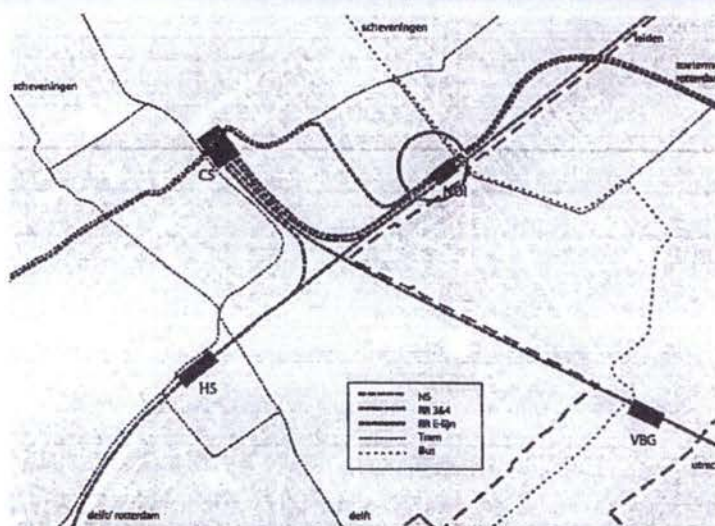
In de laatste fase van het ontwerp is het gebouw veel geslotenler geworden naar de omgeving dan in eerste instantie voor ogen stond. Het gebouw van SZW ligt nu als een burcht in de stad. De plint is voor een deel afgesloten door muren. Het gebouw toont op geen enkele manier de achterliggende collectieve functies, zoals de vergaderzalen en het restaurant. Op de hoeken aan de stationszijde hebben oostwaartse arcades het beeld. Het gesloten karakter wordt mede bepaald doordat het totale complex maar één entree heeft. Aan de singelzijde is het gebouw ooit ontworpen als een gebouw in een groene setting, nu wordt het beeld op de hoeken bepaald door parkeer en een tankstation. De voetgangersroute aan deze zijde is niet continue.



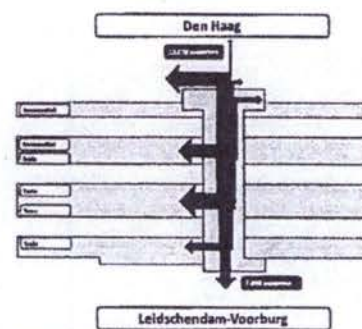
Central Business District



binnenbuiten



Kwaliteit vervoersknooppunt
 - 2x per uur intercity + 2x per uur stoptrein naar Haarlem/Amsterdam
 - 2x per uur intercity + 2x per uur stoptrein naar Schiphol Amsterdam
 - 4x per uur intercity naar Rotterdam
 - 4x per uur trein naar Den Haag Centraal
 - Translijn 2/randstadrail 6 x per uur Leidschendam- Den Haag Krasnenstein
 - Randstadrail 4 10x per uur Zoetermeer Javalaan- Den Haag Uithof
 - Randstadrail 3 6x per uur Zoetermeer Centrum West-Den Haag Loosduinen
 - Metro lijn E : 6x per uur
 - 8x per uur buslijn 23 Scheveningen Noorderstrand-Voorburg/Rijswijk-Kijkduin



Leidschendam-Voorburg

Vervoersknooppunt

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is uitstekend. Er zijn zeer frequente verbindingen met zowel Rotterdam, Leiden/Amsterdam en Zoetermeer/Tijnsdijk. Richting Utrecht is er geen directe verbinding, maar elke paar minuten rijdt er een trein of randsdrail naar Den Haag Centraal, waar de trein naar Utrecht vertrekt. Via bus en tram zijn er verbindingen met Scheveningen, Voorburg/Rijswijk en Leidschendam.

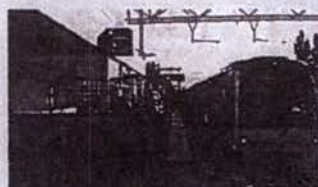
Ook met de auto is het station goed bereikbaar onder andere via de Utrechtsebaan en de Laan van nieuw-Oost-Indië. Aan de Voorburgzijde is er een P&R terrein met 152 plaatsen. Dit terrein wordt redelijk gebruikt.

Het station is aangesloten op het hoofdfietsroute-netwerk via de Laan van NOI, de Schenkade en de Koningin Wilhelminalaan/Beatrixlaan. De Haagse Nieuw Mobiliteit geeft verder als wens een 'staproute' aan die vanaf station HS langs het spoor naar Station Laan van NOI en verder richting Leiden loopt (de 'Velostrada'). Deze verbinding sluit ook de Binckhorst voor langzaam verkeer aan op Station Laan van NOI met een goede overstap op de E-lijn (Rotterdam) en Randsdrail (Zoetermeer). Het station heeft aan

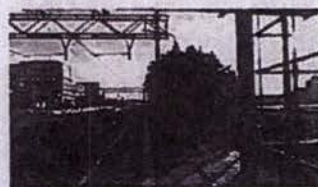
beide zijden fietsenstallingen. De capaciteit daarvan is aan beide zijden van het station te klein. Hierdoor staan er fietsen buiten de stallingen waardoor voetgangers regelmatig de doorgang wordt belemmerd en ook een rommelig straatbeeld ontstaat. Uiteraard draagt een tekort aan stallingen ook niet bij aan de doelstelling om het gebruik van de fiets in de vervoersketen te faciliteren en te stimuleren.

Afgezien van mensen die in de directe omgeving van het station wonen en te voet het station benaderen zijn de meeste voetgangers die gebruik maken van het station reizigers die hun werkbestemming in de omgeving van het station hebben. De langzaam verkeer verbinding tussen station Laan van NOI en het hart van het Beatrixkwartier is onduidelijk en onder de maat: conflicterende verkeersstromen, te krap bemeten, onoverzichtelijk en ongestructureerd.

Station Laan van NOI biedt onvoldoende kwaliteit (zowel wat betreft het station zelf, de perrons als de aangrenzende buitenruimte) in verhouding tot het belang van het station: derde station van Den Haag, entree van het Beatrixkwartier, de tweede kantorenlocatie van Nederland, intercitystation op de kennissas Delft - Leiden.



Small perron, geen comfort



Small perron, geen comfort



Lege, smalle voergeruimte

Aantal in- en uitstappers treinreizigers per dag op het traject Leiden Centraal - Den Haag Centraal (Bron: stedenbouw monitor 2014)

	2007	2010	2011	2012	2013
Mariaboeve	3.783	3.071	3.000	2.745	2.876
Laan van NOI	6.230	12.587	13.800	16.116	11.299
Centraal	80.362	74.957	73.000	74.794	71.997
HS	36.624	44.880	46.000	38.457	38.208
Moervijk	1.367	1.335	1.400	1.857	2.297

Aantal reizigers per dag RRail lijnen (bron: HTM)

In op gem. dag Uit op gem. dag

4.000 4.000

Bezettingsgraad busparkeer

165%

P&R

61%



Laan van NOI en omgeving
Functiekaart

- Bureel
- Detailruimte
- Dienstverlening
- Secundaire dienstverlening
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Plezier
- Plezier binnen andere functie

Officiële inwonersdichtheid station:
Inwoners 13.158
Werkplekken 24.404
BVO kantoren 780.000 m²



Den Haag

Stadsdeel Den Haag
Stadsdeel Centrum
Stadsdeel Oud- en Nieuw-Haag

Kerngetallen omgeving

Inwoners 24.158
Werkplekken 24.404
BVO kantoren 780.000 m²

Kantoren

Het grootste kantorengedrag van Den Haag bestaat uit verschillende onderdelen met hun eigen karakter. Vanaf de historische binnenstad onderscheiden we het Wijnhavenkwartier, Den Haag Nieuw Centrum, Utrechtsebaan, Bestuurkwartier en de Schenk. Station Laan van NOI heeft vooral een functie voor het Bestuurkwartier en de Schenk, het Central Business District, maar daarnaast ook voor een deel van de kantoren langs de Utrechtsebaan en verspreid in het Benuidenhout voorkomende kantoren. Binnen het gebied begrensd door de Spoorzone, de Utrechtsebaan, Haagse Bos en Carl Reinerikade bevindt zich ca. 780.000 m² kantoorruimte. De totale werkgelegenheid bedraagt ruim 24.000¹ banen.

Woningen

Station Laan van NOI ligt midden in een omvangrijk woongebied bestaande uit de Haagse wijk Benuidenhout en de Leidschendam-Voorburgse wijken Voorburg Midden en -Noord en Bovenveen.

In Benuidenhout Midden en Oost wonen ruim 13.150 personen.

Wijk/buurt	Aantal inwoners
Benuidenhout-Oost	8.908
Benuidenhout-Midden	3.876
Aangrenzende bebouwing	374

In de nabijgelegen wijken Voorburg Noord, Bovenveen en Voorburg Midden wonen ruim 20.000 personen in 11.000 woningen.

Wijk/buurt	Aantal inwoners
Voorburg Noord	6.503
Bovenveen	6.743
Voorburg Midden	6.952

(Bron: WijkAtlas 2012 - Gemeente Leidschendam-Voorburg, WOZ registratie)

¹ Hierbij zijn niet de 1 of 2-persoonsbedrijven in de woonomgeving megeteld. Het betreft hier ca. 1.000 extra werkzame personen.

The Hague Security Delta

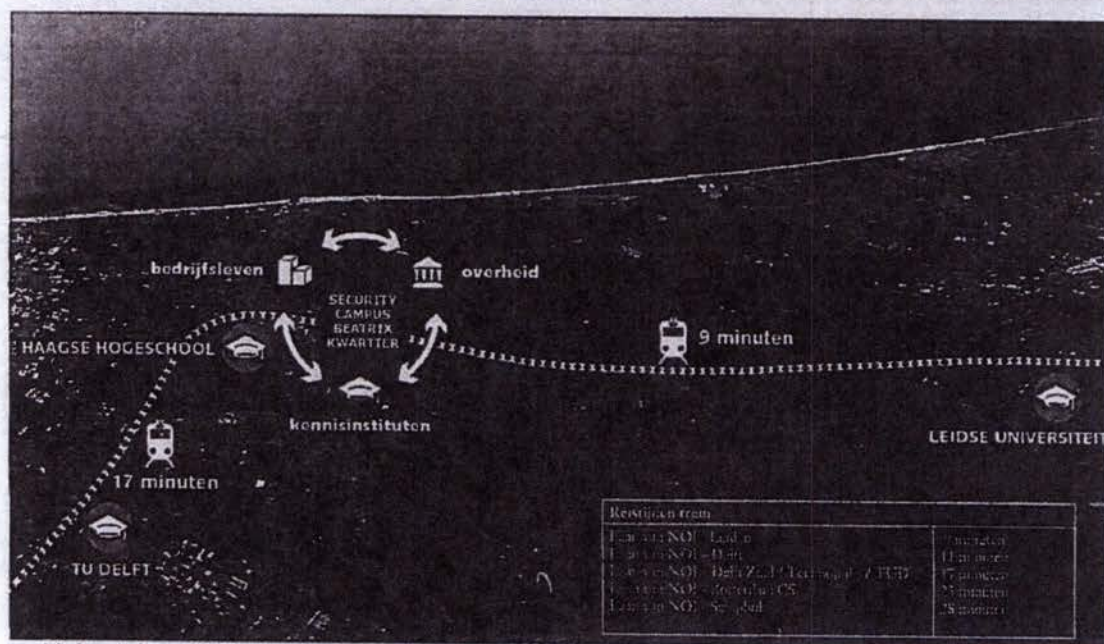
In 2014 heeft The Hague Security Delta fysiek een plek gekregen in de HSD Campus, een nationaal innovatiecentrum, waar ruimte is voor productontwikkeling, demonstratie, kennisuitwisseling en ontmoeting. Op de HSD campus zijn de kantoorruimtes in een jaar tijd volledig verhuurd aan ca. 25 bedrijven en organisaties, waardoor inmiddels uitbreiding plaats heeft gevonden. MKB Connect begeleidt er innovatieve ondernemers en de opleidingen van de nieuwe Cyber Security Academy (initiatief Universiteit Leiden, TU Delft en HHS) en European Network for Cyber Security (ENCS) vinden hier plaats.

HSD heeft zich ontwikkeld tot het nationaal veiligheidscluster met het zwaartepunt in de regio Den Haag en nauwe samenwerking met Twente en Brabant. Den Haag is de (internationale) ontmoetingsplaats voor kennisuitwisseling op het gebied van veiligheid. Bedrijven en overheden werken samen aan innovaties en kennisontwikkeling. HSD vormt een kennisintensief cluster dat mede groeit door de toenemende vraag om oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken in binnen- en buitenland.

De Stichting HSD is opgericht door de gemeente en de publieke en private partners t.b.v. de verdere facilitering en stimulering van de samenwerking binnen het nationale veiligheidscluster. Gezamenlijke ambitie: meer bedrijvigheid, meer banen en een veilige wereld. Om de internationale positie van het cluster te versterken is een HSD Internationaal Acquisitieoverleg ingericht en worden samenwerkingsverbanden met internationale veiligheidsclusters van EU, Singapore en de Oostkust van de USA georganiseerd. Speerpunten van HSD zijn: 'national security', 'cyber security', 'critical infrastructure', 'urban security' en 'terrorism'. Cybersecurity wordt een cruciaal thema voor overheden, grote bedrijven, MKB en burgers. Het is een thema waarmee The Hague Security Delta zich internationaal onderscheidt.

1	1	-	Amsterdam-Zuidas	81 %	6,5 %
2	2	-	Den Haag-Bestuurkwartier	78,3 %	6,6 %
3	5	†	Den Haag-Nieuw Centrum	76,8 %	5,8 %
4	3	↓	Amsterdam-Zuidoost Centrum	75,2 %	16,4 %
5	6	†	Utrecht-Stationgebied	74,4 %	6,3 %
6	4	↓	Amsterdam-IJ-oeveren	73,8 %	23,1 %
7	7	-	Rotterdam-Central District	73,5 %	17,1 %
8	9	†	Amsterdam-Grachtengordel	71,9 %	7,3 %
9	8	↓	Den Bosch-Paleiskwartier	66,6 %	4,5 %
10	10	-	Haarlemmermeer-Schiphol Centrum	66,3 %	15,5 %
11	13	†	Eindhoven-High Tech Campus	66,2 %	0,6 %
12	16	†	Amsterdam-Zuid	66,2 %	11,3 %

Top 12 kantoorclusters Nederland bron: JLL Ranking kantoorclusters 2014



centrale ligging station Leuven van NOU/Beatrijkswartier op kennis en Delft - Leiden

4. Perspectief

Kansen voor NOI

Het gebied rond het station Laan van NOI biedt kansen om tot ontwikkeling over te gaan:

- Den Haag ontwikkelt zich naar internationale stad van vrede en recht ook tot stad van veiligheid. De kern van het kenniscluster op het gebied van veiligheid bevindt zich reeds bij station Laan van NOI: The Hague Security Delta, HSD. Hier bevindt zich ook de nieuw opgestarte masteropleiding Cyber Security Academy, in de directe omgeving is de Onderzoekraad voor Veiligheid gevestigd.
- Station Laan van NOI bevindt zich bij de tweede kantoorlocatie van Nederland, het Bestuurkwartier en heeft potentie om uit te groeien tot hét station van het Bestuurkwartier.
- Station Laan van NOI biedt kansen voor het versterken van kennisontwikkeling door de centrale ligging op de kennis-as Delft - Leiden; beide universiteitssteden zijn in circa 10 minuten te bereiken. Schiphol en Rotterdam zijn minder dan een half uur verwijderd.
- Het stationsgebied is een belangrijk knooppunt van vervoer: trein, RandstadRail, metro, tram, bus en fiets; ook de auto-toegankelijkheid is goed.
- Door het leegkomen van het gebouw van SZW in 2015 is er voldoende metrage beschikbaar voor herontwikkeling / nieuwe invulling.
- De tone tussen station en Voorburg biedt ruimte voor bebouwing en kan zich op termijn ontwikkelen tot een onderdeel van de Campus.

HSD, international partners



Kansen voor Den Haag

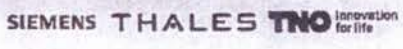
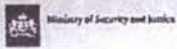
Naast kansen voor de stationsomgeving biedt de herontwikkeling ook kansen voor Den Haag als geheel en kan zo bijdragen aan het versterken van de stad.

- Het ontwikkelen van het veiligheidscluster levert werkgelegenheid voor hoger opgeleiden in Den Haag op. Inmiddels levert het security cluster al 11.500 banen op en de verwachting is dat dit de komende jaren met 2.000 banen toeneemt. Door samenwerking in de triple helix wordt deze ontwikkeling versterkt waardoor de ontwikkeling van de Security en Safety Campus bijdraagt aan het versterken van de Haagse kennis-economie.
- Dit wordt onderschreven in de Agenda Kenniseconomie Den Haag. Belangrijke aandachtspunten voor de verdere groei van HSD zijn een optimale afstemming van onderwijs en arbeidsmarkt in het veiligheidsdomein, de ontwikkeling van een 'talentcommunity' en het creëren van een ecosysteem om innovatie te laten floreren. Het nieuwe landelijke programma Start-up Delta biedt hiervoor kansen. HSD is hierin opgenomen als een van de 10 'leading innovation hubs'.
- Door het veiligheidscluster in het Bestuurkwartier verder te ontwikkelen en het voormalige gebouw van SZW bij de security campus ontwikkeling te betrekken ontstaat er een brede basis voor bedrijven op veiligheidsgebied om zich rond

de security campus te vestigen: start ups en proeftuinen in het voormalige ministerie, gevestigde bedrijven kunnen integraal onderdeel vinden in het "reguliere" Bestuurkwartier en bedrijven die vooral een netwerkrol willen opbouwen of samenwerkingen zoeken kunnen zich verbinden aan de HSD Campus.

- De locatie heeft een centrale ligging aan de Kennis-as van de Zuidvleugel. Met de Haagse Hogeschool campus bij station HS, Leidse Universiteit bij Den Haag Centraal en de Security en Safety Campus bij station Laan van NOI positioneert Den Haag zich prominent in het hart van deze kennis-as. Dit levert een bijdrage aan de vitaliteit van de Haagse economie.
- Door in te zetten op de ontwikkeling van het veiligheidscluster inclusief de (academische) onderwijs component kan Den Haag zich verder ontwikkelen als universiteitsstad. Het Rijk ondersteunt initiatieven die bijdragen aan onderzoeksfaciliteiten voor toepassinggericht en fundamenteel onderzoek door middel van het Toekomstfonds. Ontwikkeling van de security campus kan leiden tot een bijdrage uit dit fonds.
- Groei zal vooral gezocht moeten worden in verdichting van de bestaande stad. OV knooppunten zoals station Laan van NOI zijn uitstekende vestigingslocaties om de druk op de ruimte op te vangen.

HSD, founding partners



Ontwikkelperspectief

Op basis van de hiervoor geschetste kaders, vraagstukken en kansen is het ontwikkelperspectief voor station Laan van NOI en omgeving tot stand gekomen. Concreet betekent dit dat het gebied transformeert naar een levendige campusomgeving welke zich aan beide zijden van het spoor bevindt. De thematiek voor deze campus is Security en Safety met het doel om bedrijven – zowel gevestigde als start-ups – en onderwijs in deze richting aan Den Haag te binden. Ontwikkelingen binnen dit gebied op zowel korte als lange termijn moeten bijdragen aan dit perspectief.

Het OV knooppunt wordt verbeterd. Het ontvangstdomein en de commerciële voorzieningen van het station worden aangepakt. Er worden nieuwe fietsvoorzieningen gerealiseerd waardoor het mogelijk wordt de buitenruimte vrij van geparkeerde fietsen te houden. Het transfergebied wordt aangepakt: de tunnel naar de perrons en de perrons zelf. Het verbeteren van de tunnel ondersteunt tevens de verdere campusontwikkeling aan de Voorburgse zijde van het spoor. De naam van het station wordt gewijzigd in Den Haag Bestuurskwartier.

Het netwerk van langzaam verkeer routes wordt verbeterd. De huidige buitenruimte gaat op de schop. Om het functioneren van het vervoersknooppunt te verbeteren worden verkeersstromen beter geordend, de adressen in het gebied (station, OV haltes, bedrijven) beter ontloot, ruimte en kwaliteit gecreëerd voor verblijf en ontmoeten en de algehele beleefingswaarde van het gebied aangepakt. Het langzaam verkeer heeft prioriteit en er wordt ruimte gecreëerd voor verblijf en ontmoeting. Tussen het station en het gebouw van SZIV ontstaat de centrale ontvangtruimte van het campusgebied.

Voor een betere aansluiting naar het Bestuurskwartier worden de looproutes vanaf station Laan van NOI

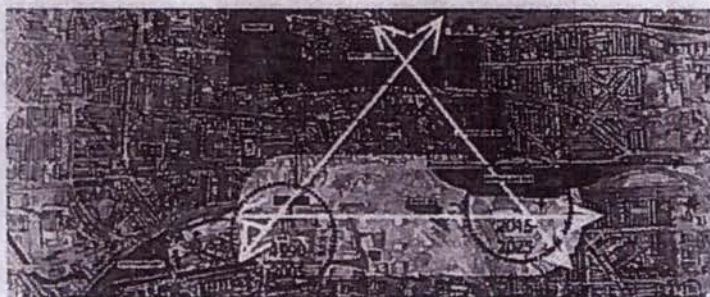
naar het Bestuurskwartier (Wilhelmina van Pruisenweg en Schenkvlade) verbeterd. De nieuwe inrichting sluit aan bij de uitstraling van de buitenruimte van het Bestuurskwartier. Aan de zijde van Leidschendam-Voorburg wordt de looproute vanaf het station naar de tram/bushalte aan de Laan van NOI verbeterd. De hoofdstructuur van de buitenruimte wordt verbeterd. Het netwerk wordt versterkt en verbreed waardoor de aansluiting op de omgeving wordt verbeterd. Het station wordt beter verbonden met de hoofdstructuur van de omgeving.

De Velostrada, een lange afstand fietsroute tussen Delft en Leiden, verbindt de innovatiegebieden/campus rond stations HS en Bestuurskwartier en de tussenliggende gebieden in Voorburg en de Binckhorst. Op langere termijn kan door de aanpak van het Schenkviaduct de ruimtelijke kwaliteit van de verbinding richting Rijswijkse plassen/ Holland Spoor sterk verbeteren. De verbinding met Binckhorst en station HS wordt verbeterd en biedt kans voor ver-

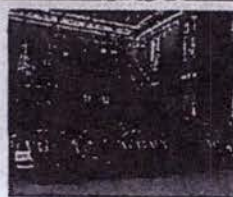
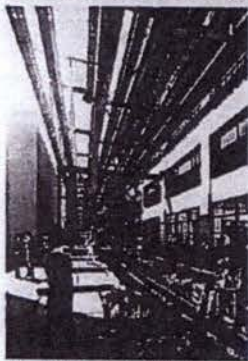
sterking van op innovatie gerichte programma's. Het gebouw van SZIV wordt aangepakt. Dit gebouw heeft een centrale en aanjagende functie bij de verdere ontwikkeling van de campus. De huidige fysieke scheiding tussen openbare ruimte en het gebouw wordt verwijderd en de plint wordt aantrekkelijk en transparant.

De spoorzone tussen spoor en de van Alphenstraat (Haags grondgebied) wordt ontwikkeld als onderdeel van de campus. Het hier te realiseren programma bevat wonen, onderwijs en kleinschalige kantoren/bedrijfsruimte en gebouwde voorziening voor parkeren en fietsenstalling.

Het Central Business District van Den Haag ontwikkelt zich van het huidige centrumstedelijk, gemengd kantooromgeving tot een dynamisch innovatie- en interactie-milieus. Station Bestuurskwartier vormt de derde hoek van de driehoek HS-Den Haag Centraal-Bestuurskwartier, de kennis- en innovatiedriehoek van Den Haag.



kerninrichting Den Haag



representational Companies

5. Uitgangspunten

5.1 Campusontwikkeling

In de in het voorgaande hoofdstuk geformuleerde ambitie transformeert het gebied zich tot een campusomgeving op het gebied van Safety en Security. Een gebied waar studenten, bewoners en bedrijven elkaar ontmoeten en waar synergie vanzelfsprekend is. Een levendig gebied waar 24/7 gewoond, gewerkt, ontdekt, ontmoet, geleerd, vergaderd, ontwikkeld, gegeten en gedronken wordt en waar ook recreëren vanzelfsprekend is. Het publieke domein (bebouw en onbebouwde) is van een hoogwaardig niveau.

De campus is excellent bereikbaar (lokaal, regionaal en internationaal).

Door de nabije aanwezigheid van diverse bedrijven, instituten en opleidingen vindt men elkaar optimaal en creativiteit en vernieuwing zijn vanzelfsprekend. Naast grote gevestigde instituten is er veel reuring door spontane kleinere initiatieven en startups. Een Campus als kraamkamer voor talent en diensten voor de toekomst.

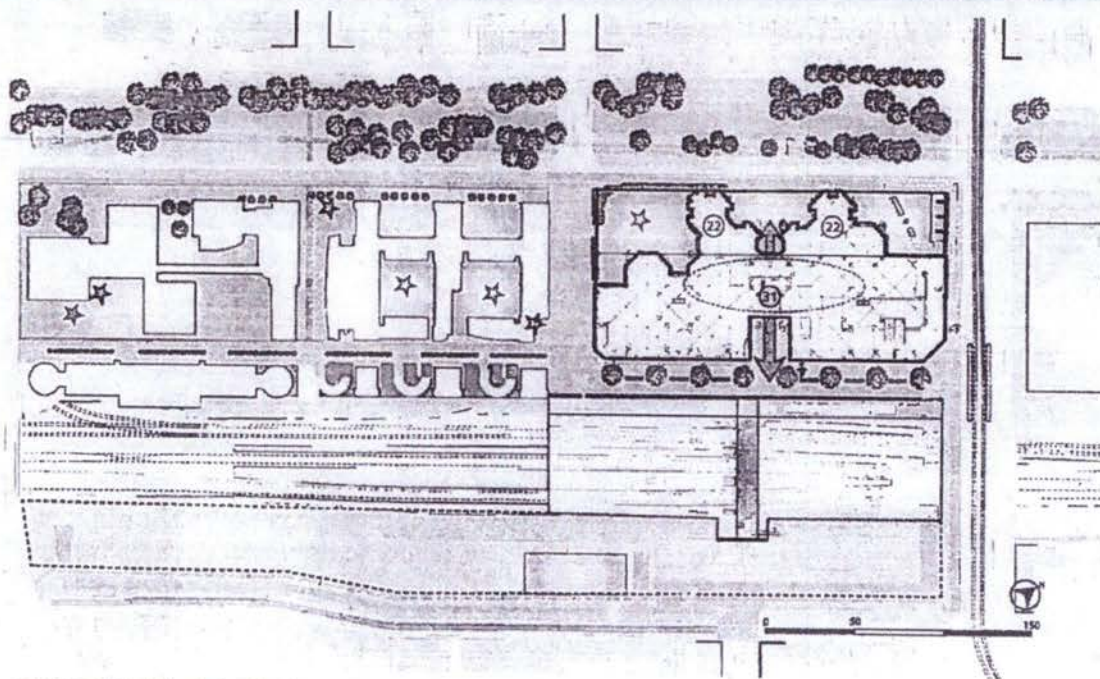
Voorwaarde voor een succesvolle campusontwikkeling is dat zowel de bebouwing/ openbare ruimte als stationsomgeving een passende identiteit krijgen. Ook in de eerste fase moet ingezet worden op ingrepen die een omslag van de identiteit van het gebied bewerkstelligen.

Duurzame ontwikkeling

Hergebruik van bestaande gebouwen is duurzaam op het gebied van afvalstromen. Gestreefd wordt naar innovatieve oplossingen in het kader van duurzaam hergebruik. Op gebied van energievoorziening kan worden voortgebouwd op de ervaring van de samenwerking Rijk- gemeente in het project Energietijk. Tevens kan worden aangesloten bij de Green Business club waarbij wordt samengewerkt aan lokale verduurzaming in concrete projecten.



referenties Campusmilieu



ontwikkelingsperspectief plan gebied station Buitenveldert

- Toekomstige rooilijn
- Publicfunctie
- Transparant maken gebouw, meer toegangen
- Verbetere entree, zichtbaar maken centrale hal
- Maximale bouwhoogte
- Entree parkeergarage
- Verbeteren kwaliteit personeel
- Verbeteren kwaliteit, campus connectie, interwijk verbinding en stationsconnectie
- 50 % blauw/groen
- Ontwikkellocatie
- Ontmoetingsplek openbaar
- Ontmoetingsplek semi openbaar
- Verpoken routes en plekken
- Verbeteren kwaliteit semi openbare ruimte
- Tram/bushalte
- Tramroute en taltruck
- Fietspad/volovestraat
- Water
- Wandeloort langs singel

5.2 Uitgangspunten Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk van station Laan van NOI e.o. is opgebouwd uit parallelle routes die samen de verbindingen met de omgeving versterken, de Schenckade, de Wilhelmina van Pruisenweg/ Anna van Hannoverstraat en de singel parallel aan de van Alphenstraat met de Velocruide.

Hierop staan drie belangrijke dwarsverbindingen, de Beatrijkslaan, de stationsverbinding en de Laan van Nieuw Oost-Indië. Aanvullend wordt een fijnmazig netwerk van bovengrondse tuinen en paden beter benut en uitgebreid. Dit netwerk versterkt de verblijfskwaliteit en aansluiting op de omliggende wijken.

1. De Wilhelmina van Pruisenweg/ Anna van Hannoverstraat

De Wilhelmina van Pruisenweg en de Anna van Hannoverstraat krijgen als belangrijke voetgangersverbinding tussen Station Laan van NOI en Beatrijkswaard een levendiger en aangename karakter. In coproductie met de omliggende bedrijven kan dit worden gecombineerd met het verlevendigen van de werkomgeving en het creëren van plekken voor ontmoeting. Met stakeholders gelieerd aan de HSD (Siemens e.a.) wordt hier een start gemaakt met een living lab voor een veilige en aantrekkelijke buitenruimte.

De Anna van Hannoverstraat is een aantrekkelijk ingerichte ontvangstruimte voor het station. Bomen, zitgelegenheid en een bestrating in de sfeer van de Haagse Loper dragen hier aan bij. Aan beide zijden worden aantrekkelijke plinthoeken toegevoegd.

De tram wordt in de eerste fase ingepast in de bestrating, op langere termijn worden mogelijk de

transporen verwijderd en wordt de halte, zichtbaar vanuit het station, in het verlengde van de Anna van Hannoverstraat geïntegreerd.

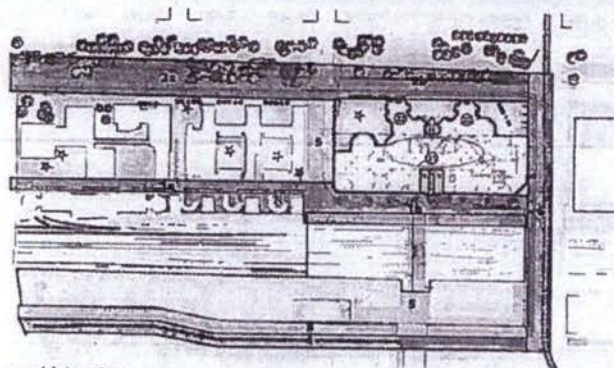
Aan de zijde van SZW wordt binnen de rooilijn buitenruimte toegevoegd in de vorm van een terras en een ruim ontvankelijk gebied ter plaatse van de huidige entree. De parkeering is zo dicht mogelijk aan de zijde van de Laan van NOI geïntegreerd.

2. De Schenckade

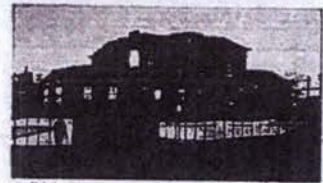
De Schenckade wordt ook voor langzaam verkeer een logische en aantrekkelijke route naar het Beatrijkswaard. De route wordt groener en prettiger. Langs de singel wordt een wandelroute toegevoegd, een verblijfsplek aan het water biedt een ruimte voor verblijf, ontmoeting, rust, bestemming en recreatie. Een brug in het verlengde van de Carolus van Nassau verbindt beide zijden van de Schenckade en verbijnt het netwerk voor langzaam verkeer. De wandelroute langs de singel ligt in de ecologische verbindingzone van de Schenckade die de Schenckade verbindt met de omgeving van de Duivenvoorde en Veenzijdsepoel. Ook wordt de routing langs de Looilaan versterkt. Zo ontstaat een groen wandel- en joggingcircuit voor bewoners en werkers.

De wandelroute langs de singel aan de zijde van SZW zal op langere termijn worden uitgevoerd. Wel kan op korte termijn het trottoir worden geïntegreerd in samenhang met een herinrichting van het voorterrein van SZW. Op korte termijn is het vergroenen van het huidige parkeerterrein van het gebouw van SZW een middel om het campuskarakter en de aansluiting van het gebouw op de omgeving te versterken.

Voor het monument dat aan de singel geldt als de toekomstige eigenaar van het gebouw redenen

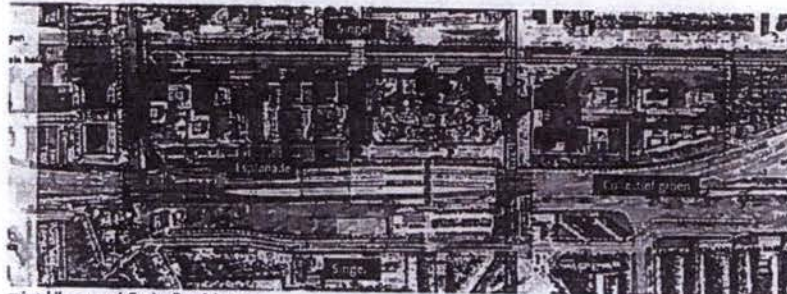


1. Willems van Polanen en
Jans van Harenstraat
2. Schoolgebouw
3. Hoge 18de Woning
4. Velewede
5. Steden en vergoedingsleiding
6. Lijn van 18de



verduistering

aanpak buitenruimte



ruimtelijk raamwerk Station Boerwijkswijk

heeft om het monument te verplaatsen, de gemeente hieraan medewerking zal verlenen. Afstemming door de nieuwe eigenaar met het wijkbestuur Bernuidenhout is hierbij essentieel.

3. *Singel aan de zijde van Leidschendam-Voorburg*
De zijde van Voorburg biedt ruimte voor stations gerelateerde functies en ontwikkelt zich op termijn als onderdeel van de Campus. Een aantrekkelijke inrichting van de singel sluit aan bij het streven van Leidschendam-Voorburg naar het versterken van de watersituatie. De entree tot het station en overgang naar het woongebied worden aantrekkelijker vormgegeven met een verblijfsgebied op het kruispunt van de laan en de singel.

4. *Velosroute*
De Velosroute is een gemeenschappelijk project van de gemeente Leidschendam-Voorburg en de gemeente den Haag. Er is een schetsontwerp/haalbaarheidsonderzoek gereed. De route wordt heringericht zodat de fietser letterlijk de ruimte krijgt. Momenteel loopt een verkennend onderzoek van de provincie naar de globale kosten voor realisatie en het verwachte gebruik van de route.

5. *Station en voetgangersverbinding*
Het station met de voetgangersverbinding vormt de entree tot de campus. Het ontvangendomein van het station met de verbrede voetgangerstunnel is het visitekaartje voor de campus aan deze beide zijden van het raamp. In het verlengde van de tunnel wordt de route richting van Egmondsestraat doorgetrokken. Aan de Haagse zijde wordt de dwarsroute richting Schenkkade nu gedomineerd door de onaanvaardig ingerichte tramsporen. Ook hier zal de aantrekkelijk ingerichte tramsporen het beeld bepalen. In de eerste fase worden de tramsporen in klinkers gelegd.

6. *De Laan van NOI*

De toekomstige rooilijn biedt kansen voor een invulling van de hoeken met stedelijke plinten. Op termijn wordt de tramhalte mogelijk gestuurd aan de zijde van SZW. Aandacht wordt besteed aan de veiligheidsbeleving voor langzaam verkeer in de tunnel (onderdeel living lab aantrekkelijke en veilige stad).

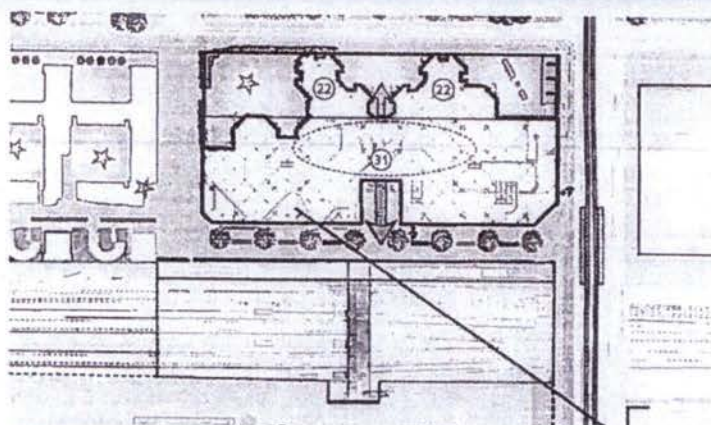
Materiaalgebruik buitenruimte

Er wordt gestreefd naar een vorm van herkenbaarheid over de gehele route van station Laan van NOI tot in het hart van de binnenstad. De intentie is om het gebied op Hofstadie-waardenniveau in te richten. Een eenduidige inrichting van de vloer met een

klinkerbestrating à la de Haagse Loper draagt bij aan het versterken van de samenhang in het gebied. Wat betreft de beplanting en meubilair zullen in een latere uitwerking en in overleg met stakeholders nadere keuzes worden gemaakt in de balans tussen continuïteit en eigen identiteit.

De verlichting levert een bijdrage aan het verbeteren van de oriëntatie en het versterken van de routes. Het aanlichten van de bebouwing is een middel dat al op korte termijn ingezet kan worden om het gevoel van veiligheid en identiteit van het gebied te versterken. Het aan- en verlichten van de stations bebouwing is een aandachtspunt bij de verdere planvorming.





ontwikkelperspectief uitgangspunten SZW



impressie verbeteren plint op korte termijn (architectuurstudio H&H)

5.3 Uitgangspunten herontwikkeling gebouw SZW

Deze paragraaf beschrijft de gemeentelijke randvoorwaarden waarbinnen herontwikkeling kan plaatsvinden en zal onderdeel zijn van een biedboek waarmee het Rijk de verkoopprocedure zal starten.

Uitgangspunt is dat de herontwikkeling van het voormalige ministeriegebouw bijdraagt aan de in hoofdstuk 4 geformuleerde ambitie om het gebied te transformeren naar een campusomgeving. Een gemeentelijk programma heeft daarbij de voorkeur boven de huidige monofunctionele invulling met kantoren. Aan een wijziging naar een andere monofunctionele functie wordt zodoende geen medewerking verleend.

Stedenbouwkundig kader

- Aantrekkelijke zoveel mogelijk transparante plint aan de zijde van het station. Een revitalisering van de plint aan de stationszijde is een belangrijke voorwaarde voor een spoedige imagoverbetering van het gebied. Deze plint zal een open en publiek karakter moeten krijgen, met horeca en dienstverlening.
- De muren en obstakels die een belemmering vormen voor de aansluiting met de buitenruimte worden geslecht.
- Verbeteren van de uitstraling van de boeken aan de Anna van Hannoverstraat door een aantrekkelijke invulling.
- De kwaliteit van het gebouw, het collectieve interieur moet zich aan de stad presenteren en zichtbaar worden. Een voldoende voorruimte ter plaatse van de huidige entree draagt bij aan deze ambitie.
- De bestaande collectieve functies in het gebouw sluiten goed aan bij het concept van de Safety

en Security Campus. De centrale hal en verbindende ruimte blijft een belangrijk element voor het functioneren van het gebouw, en zijn uitgangspunt voor het nieuwe gebruik.

- Meerdere entrees, adressen aan de straat, zorgen voor meer transparantie en dragen bij aan de verlevendiging van de omgeving.
- Aan de zijde van Schenk wordt de continuïteit van de voetgangersroute verbeterd.
- Binnen de op de kaart aangegeven rooilijnen is zowel verticale en horizontale (gedetailleerde) sloop alsmede het bijbouwen van volume toegestaan.
- Aan de zijde van de Schenkkade kan binnen de rooilijn bebouwing worden toegevoegd mits voor 50% van de gevel een afwisseling met een groen/blauwe voortuinte wordt voorzien.

- Op korte termijn blijft het tankstation gehandhaafd. Bij de tijdelijke invulling van de plint kan gezocht worden naar functies die aansluiten bij de functionaliteit en openingstijden van het tankstation.

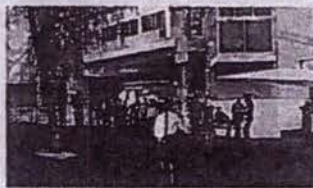
Indien er op langere termijn aanleiding is voor vertrek van het tankstation kan door middel van een dubbelbestemming ruimte ontstaan voor uitbreiding van het gebouw in combinatie met een groene buitenruimte.

- De maximale bouwhoogte is vergelijkbaar met de huidige bouwhoogte 30 meter aan de zijde van het station, met een lagere bouwhoogte van 22 meter aan de zijde van de Schenkkade.

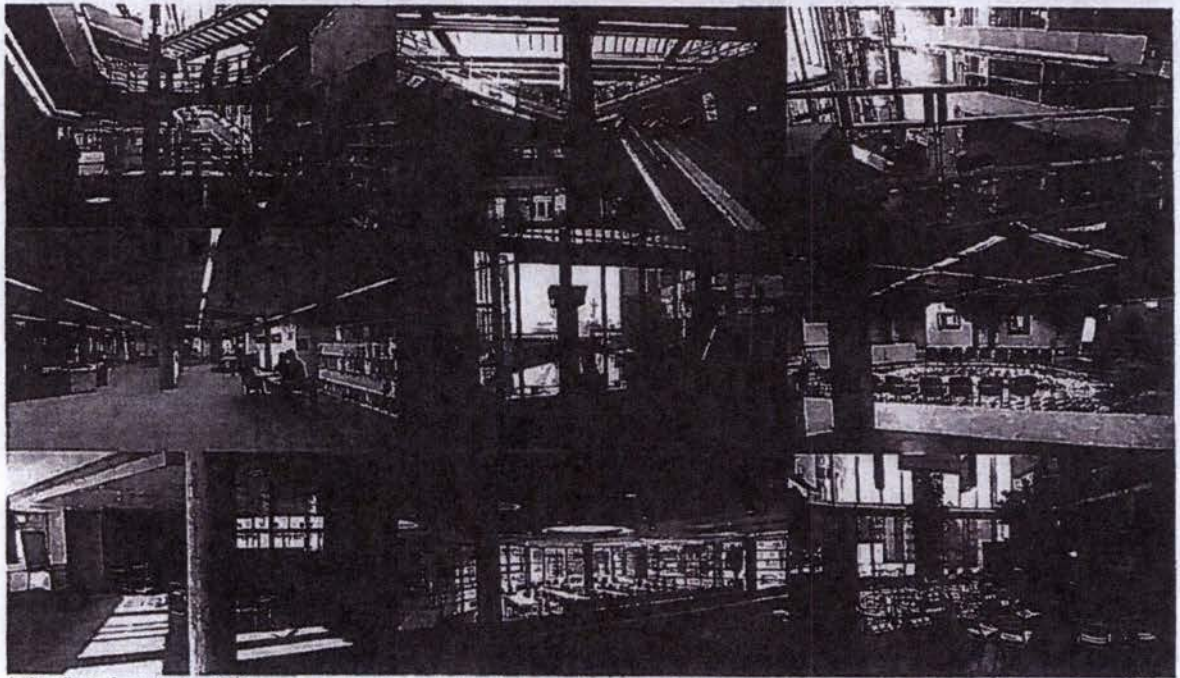
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan, zoals het afwijken van voorgeschreven nuten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, perceelgrensstanden, en bebouwde oppervlakten met maximaal 10%.

De bouwhoogte van de huidige bebouwing is

passend in de omgeving. Tijdens het ontwerp van het gebouw is veel aandacht besteed aan het beperkt houden van de bouwhoogte door het maken van een diep bouwvolume.



impressie levendige plint



huidige collectieve functies in gebouw SZW

Uitgangspunten Wonen

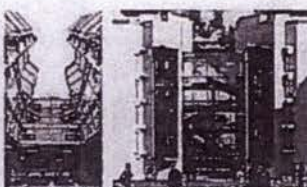
Voor de bouw van het voormalig ministerie van SZW zijn er mogelijkheden voor wonen. Het pand leent zich voor opdelen in diverse functies (wonen, werken, studeren), waarbij de blokken die grenzen aan de Schenkade qua wonen het meest geschikt zijn. De toegang tot de appartementen moet ook aan die kant komen.

De doelgroep is afhankelijk van de andere functies die in het gebouw hun plek krijgen. De locatie is uitermate geschikt voor starters en young professionals die dichtbij openbaar vervoer en de uitvalswegen willen wonen. Vanwege de grootte van het gebouw is het ook mogelijk om differentiatie in woningtypen aan te brengen.

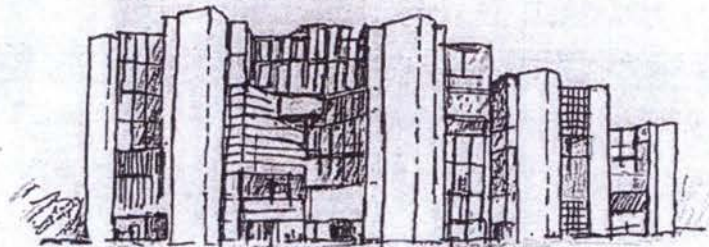
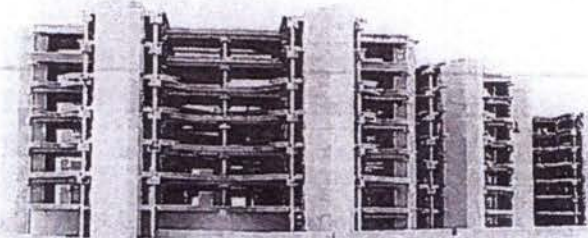
Uitgangspunten Verkeer

Uitgangspunt bij een herontwikkeling is, conform Haags beleid, dat de parkeerbelofte binnen de ontwikkeling wordt opgelost en niet mag leiden tot parkeeroverlast in de nabijgelegen wijken (Den Haag en Leidschendam-Voorburg). Parkeeroplossingen moeten eventueel op gebiedsniveau gezocht worden.

De parkeergarage wordt in de Anna van Hannoverstraat zo dicht mogelijk richting Laan van NOI ontsloten. Het domein van het langzaam verkeer wordt zo veel mogelijk geoptimaliseerd. De vormgeving van de buitenruimte maakt duidelijk dat de auto te gast is.



Impressies versterken en doorwegen entree (architectuurstudio HPT)



impressie versterken differentiatie programma en gevoel (architectuurstudio HED)

Bestemmingen

De gemeente zal medewerken aan de herbestemming als wordt voldaan aan de bovenbeschreven kaders. Het toekomstige programma moet binnen de volgende bestemmingsfuncties passen:

1. Onderwijs
2. Dienstverlening
3. Wonen
4. Horeca
5. Kantoor
6. Bedrijven die behoren tot de categorieën A en B uit de 'staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging'
7. Hotel
8. Cultuur en ontspanning
9. Kinderopvang

Voor een functiewijziging gelden in beginsel de onderstaande uitgangspunten. Afsankelijk van het nieuw te ontwikkelen totaalconcept kan in overleg met de gemeente van deze uitgangspunten afgeweken worden:

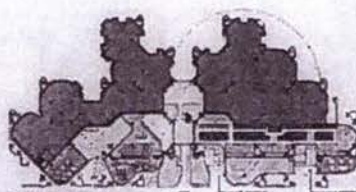
- Herontwikkeling leidt niet tot een gebouw met een andere raamfunctionele invulling
- Publiekfuncties (horeca, detailhandel, praktijkruimte) zijn belangrijk voor de levendigheid en worden bij voorkeur in de plint op maaiveld gebouwd
- Onderwijs enkel in de vorm van middelbaar- en hoger beroepsonderwijs (MBO en HBO) en/of Universitair onderwijs
- Voor dienstverlening geldt de definitie zoals in het toelichtende kader geformuleerd. Specifiek voor de dienstverleningsfunctie fietsverhuur/ reparatie geldt dat ook ondergeschikte detailhandel met een maximaal 200 m² is toegestaan. Dienstverlening mag daarnaast alleen op begane grond en souterrain (-1)

- Woonprogramma mag niet meer dan 30 % van het gebouw beslaan
- Horeca is alleen op de begane grond toegestaan. Hierbij gaat het om lichte horeca (v/m categorie 2). Voor Middelzware en zwaardere geldt een nee, tenzij-beleid. Hiervoor is een separate beoordeling nodig. Maximaal horecaprogramma 1.000 m²
- Beperking van het Kantorenprogramma van het gebouw is gewenst
- Bedrijfsruimte is beperkt tot bedrijven die gemengd kunnen worden met andere functies. Hiermee zijn alleen bedrijven van de categorie A en B conform de staat van functiemenging van de VNG toegestaan. Showrooms niet zijnde detailhandel zijn mogelijk binnen de bestemming bedrijfsruimte. Verder is bij de bedrijfsruimte/opslagfunctie een internetkafelpunt (niet dagelijks) toegestaan. Voorwaarde hiervan is dat deze in zijn volledigheid gemaximeerd is tot 200 m² en het afhaalpunt (dus geen verkoop ter plekke) gelegen is in de plint van het gebouw of gelieerd is aan de naast het pand gelegen brandstofverkoopplaats. Creativiteitscentra zijn ook toegestaan. Maximaal bedrijvenprogramma 5.000 m²
- Voor een eventuele Hotelfunctie gelden zeer strenge voorwaarden. Er geldt conform het hotelbeleid een 'nee, tenzij'-beleid waarbij Binnenstad en Scherpeningen de primaire hotellocaties zijn. Een hotel is mogelijk mits het om een uniek innovatief concept (geleerd aan het concept van de Nots van Uitgangspunten) en niet grootschalig (max 5.000 m²). Hiervoor is een separate beoordeling nodig
- Voor Cultuur en ontspanning zijn Fitnesscentrum/sportschool, squashcentrum, sauna, wellness en zwembad mogelijk met een maximum van 800 m²

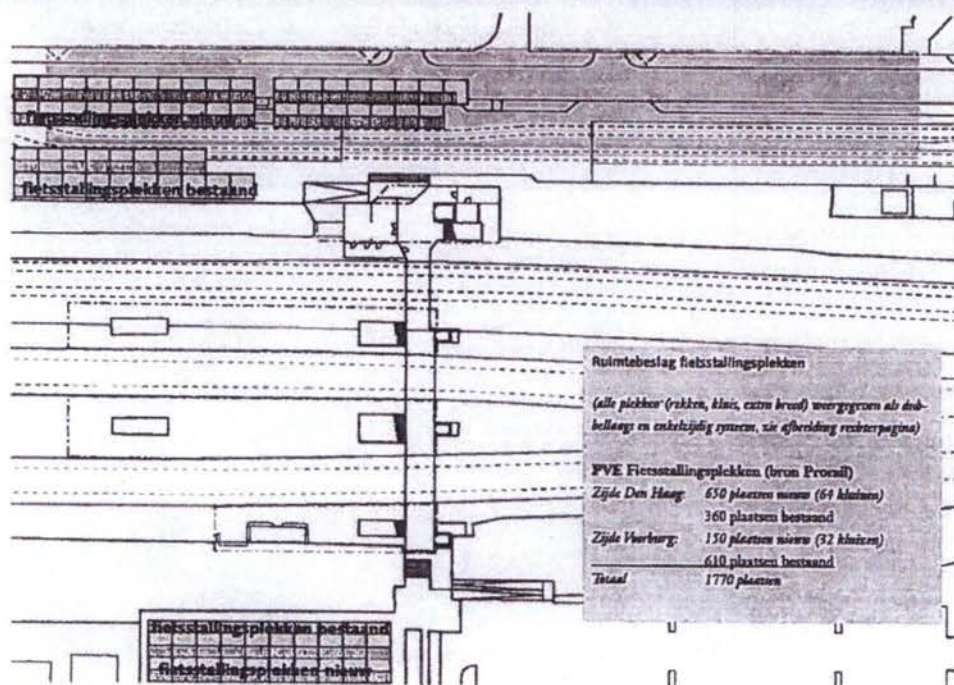
- Kinderdagverblijf is toegestaan onder voorwaarde dat er aan de daarbij behorende eisen aan buitenruimte wordt voldaan

(* Alle oppervlaktes in bvo)

Definitie dienstverlening:
het bedrijfsmatig en publieksgericht verlenen van diensten, al dan niet met bijfunctie, op ondermeer medisch, juridisch, financieel, therapeutisch of cosmetisch gebied, fotostudio's, wizardbureaus, reisbureaus, kapsalons, zelffoto-ontwikkelen, kopieerservicebedrijven, videoteken en andere verhuurbedrijven, autorijchalen; onder dienstverlening wordt niet begrepen: garagesbedrijven, kantoren, belwinkels, internetcafé, seksinrichtingen, escortbedrijven en kamerverhuurbedrijven. Binnen dienstverlening is ondergeschikt horeca toegestaan, zoals omschreven in artikel 1.65.



impressie commerciële functies in de plint (architectenstudio H2)



5.4 Uitgangspunten station en fietsparkeren

Versterken knooppunt

Het station heeft zich de laatste jaren sterk ontwikkeld; sinds er Intercity's rijden (2009) is het aantal trein in- en uitstappers verdubbeld van 6.500 naar ca. 12.000. Het aantal in- en uitstappers van RandstadRail bedraagt ca. 8.000. De huidige omgeving van het station is ondermaats. In het PVE van NS en ProRail wordt voorgesteld om een aantal reizigersvoorzieningen (kaartautomaten binnen, stations winkels) te verbeteren en/of toe te voegen.

Het knooppunt kan versterkt worden en het aantal reizigers kan toenemen:

- Door het verbeteren van de looproute naar het Bestrijkwartier zullen in de spits meer reizigers naar Bennekom/Bestrijkwartier via station Laan van NOI reizen
- De overstap van trein en randstadrail op tram 2 en bus 26 kan verbeteren door de route aantrekkelijker te maken en op langere termijn de halte te verplaatsen en beter zichtbaar te maken. Daarmee wordt het knooppunt beter en aantrekkelijker voor reizigers van Voorburg en Bennekom/Bestrijkwartier Internationale Zone/Scheveningen (bus 23) of naar Leidschendam en Bennekom/Centrum/Zuidwest (lijn 2)
- Toevoeging van programma en intensivering van programma. Dit kan door het bouwen van de groeipositie van het Bestrijkwartier (1.000 banen), de groei van de onderwijspool van de Campus (800-1000 studenten), de groei Safety en Security bedrijven (groei cybersecurity 8% wereldwijd) en door het toevoegen van woningen.
- Door het verbeteren van de OV-verbinding

tussen Bestrijkwartier en Internationale zone worden belangrijke op Internationale Veiligheid gerichte (kennis)clusters onderling verbonden.

Kwesties en kansen stationsomgeving

Er is ruimte voor uitbreiding van het stationsprogramma. Dit biedt kansen voor het verbeteren van de uitstraling van het station en van de stationsentrees.

Er is behoefte aan meer fietsenstallingen. Hiervoor is budget beschikbaar. Het simpelweg bijplaatsen van meer fietsenrekken is niet meer aan de zijde van SZW niet meer mogelijk. In de huidige situatie raakt de kwaliteit van openbare ruimte al onder druk door de aanwezige stallingen. Een gebouwde voorziening voor het fiets parkeren (huidig en toekomstig) aan deze zijde is een kans om de uitstraling van de stationsomgeving in één grote slag te verbeteren.

De voetgangerstransit is onderdeel van het ontwerpdomein van het station en de entree tot de campus aan beide zijden van het station. Bij de aanpassing van het station moet ook de stationsomgeving, o.a. op de perrons, worden verbeterd. Het station en de haltes moeten een kwaliteit krijgen die bij het belang van dit station past. Station Laan van NOI is wat betreft vervoersstromen te vergelijken met station Schiedamschen.

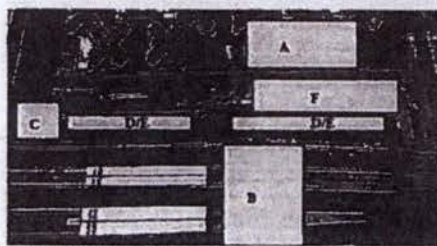
Voor belangrijke haltes in het randstadrail-netwerk zijn zogenaamde "Top-haltes" aangewezen waar de reizigers een extra kwaliteit wordt geboden in de aanwezige halte voorzieningen. Concreet elementen zijn onder andere ruime perrons, brede overkappingen, live-reisinformatie. En waar mogelijk lift realisatie van een Top-halte met met de overige ontwikkelingen in het stationsgebied. Het realiseren van een halte met Top-halte-kwaliteit en bijbehorende investeringsniveau is, gelet

op het totale aantal reizigers van het station en de functie die het heeft voor de bereikbaarheid van het Bestrijkwartier noodzakelijk.

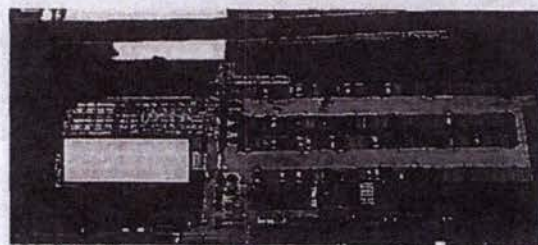
Programma van eisen uitbreiding station

Een vergelijking van stations laat zien dat de voorzieningen op station Laan van NOI onder de maat zijn als deze worden vergeleken met andere stations met vergelijkbare reizigersstromen.

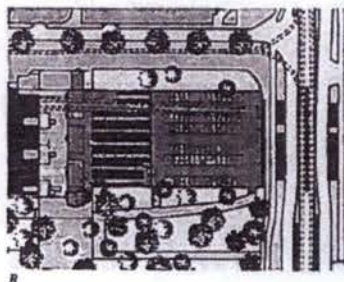
In de Investeringsagenda Werelds Netwerk aan Zee is afgesproken dat NS gaat investeren in verbetering van de voorzieningen. Hiervoor wordt door NS een programma van eisen opgesteld welke tot aanpassingen aan het station in 2016 moet leiden.



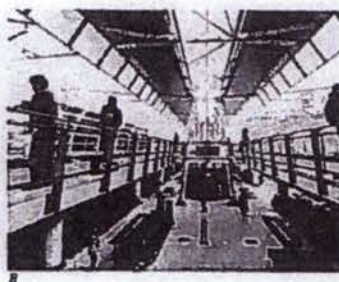
de locaties aan de Hange zijde



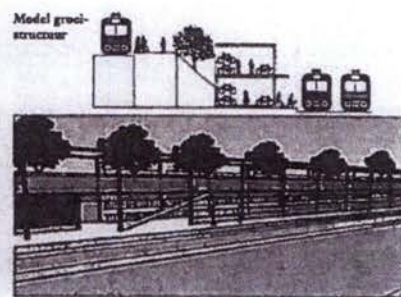
de locatie zijde Leidschendam-Voorburg



B



B



Studie en conclusies locatie onderzoek Fietsparkeeren

Het programma van eisen voor het fietsparkeeren is als volgt:

Aan de Haagse zijde: Totaal 1050 plaatsen, nieuw 650 plaatsen.

Aan de Leidschendam-Voorburg zijde: Totaal 760 plaatsen, nieuw 150 plaatsen.

De herkomst van de fietsers is voornamelijk van de Laan van Nieuw Oost Indië.

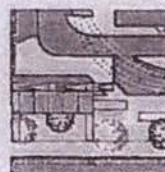
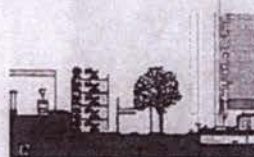
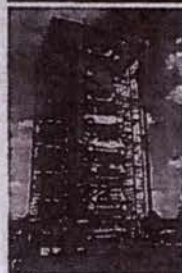
Locatieonderzoek fietsparkeeren

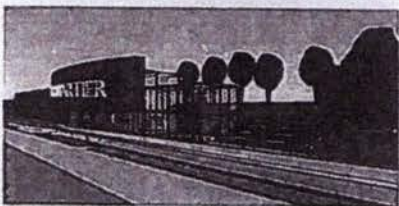
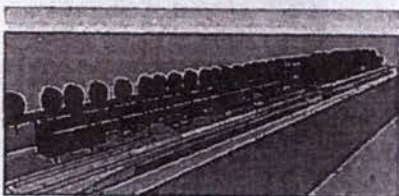
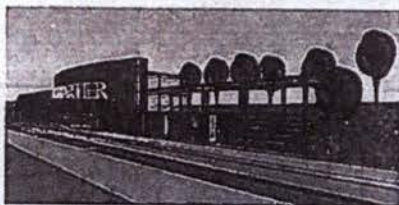
In opdracht van Prorail en de gemeente Den Haag heeft Movares een onderzoek verricht naar de mogelijke locaties voor de situering van het fietsparkeeren. Aan de Haagse zijde zijn de volgende locaties onderzocht:

- A. Fietsenstalling in de het voormalige gebouw van SZW
- B. Fietsenstalling onder de spoorbaan in combinatie met verbreding voetgangers tunnel
- C. Stupeling in een compact gebouw aan de zijde van de Wilhelmina van Pruisenweg
- D. Fietsenstalling in rekken
- E. Fietsenstalling in het talud aan de Haagse zijde
- F. Fietsenstalling onder raaiweld in de Anna van Hannoverstraat

Aan de zijde van Leidschendam-Voorburg is de conclusie uit het onderzoek dat op korte termijn fietsenrekken aansluitend aan de bestaande stalling kunnen worden geïmplementeerd.

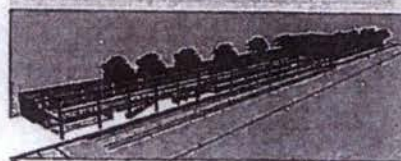
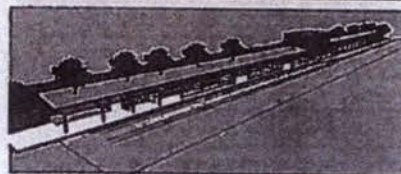
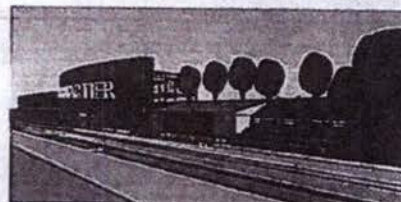
Voor de locaties is een afwegingschema gemaakt door de projectgroep. Dit heeft geleid tot de volgende conclusies:





impressies variërende model fietsenstalling en stationsuitbreiding in het gebied

Model groen-
structuur/dijkmodel



D

Variant A, de stalling in het SZW-gebouw. De stalling kent vanuit de criteria van Actieplan Fiets grote nadelen, met name op het gebied van gebruikersgemak. De exploitatiekosten zijn hoog omdat de locatie een beheersregeling vraagt. De investeringskosten zijn relatief hoog, de Rijkgebouwdienst beoordeelt planning- en procesaspecten negatief, daarom kan deze variant vervallen.

Variant B, onder de sporen. De variant scoort hoog in stedenbouwkundig opzicht en qua gebruik, de kosten zijn echter extreem hoog, en afhankelijk van medewerking NS.

Variant C, geraspelde stalling in 10 lagen. De locatie is te klein en door de stapeling van de stalling in meer dan twee lagen scoort deze variant laag op de criteria van Actieplan Fiets, daarom kan ook deze variant vervallen.

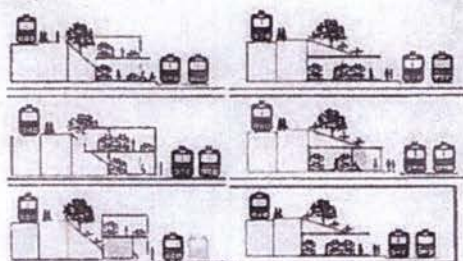
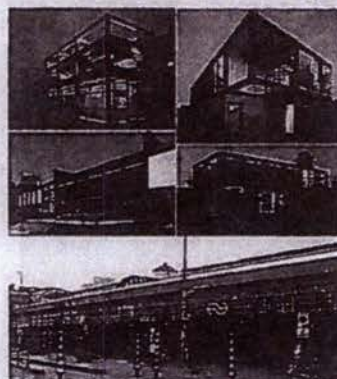
Variant D, het doorgaan op de toer op heden gevolgd weg, conflicteert zeer met de stedenbouwkundige uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten en is ruimtelijk niet inpasbaar, daarom vervalt ook deze variant.

Variant F, onder maaiveld in de Anna van Hannoverstraat. Ook deze variant scoort hoog in stedenbouwkundig opzicht en gebruik. Door de onzekerheid over de tram in de Anna van Hannoverstraat en de hoge investeringskosten is deze locatie nu niet haalbaar. Op termijn kan deze locatie mogelijk nog wel ontwikkeld worden.

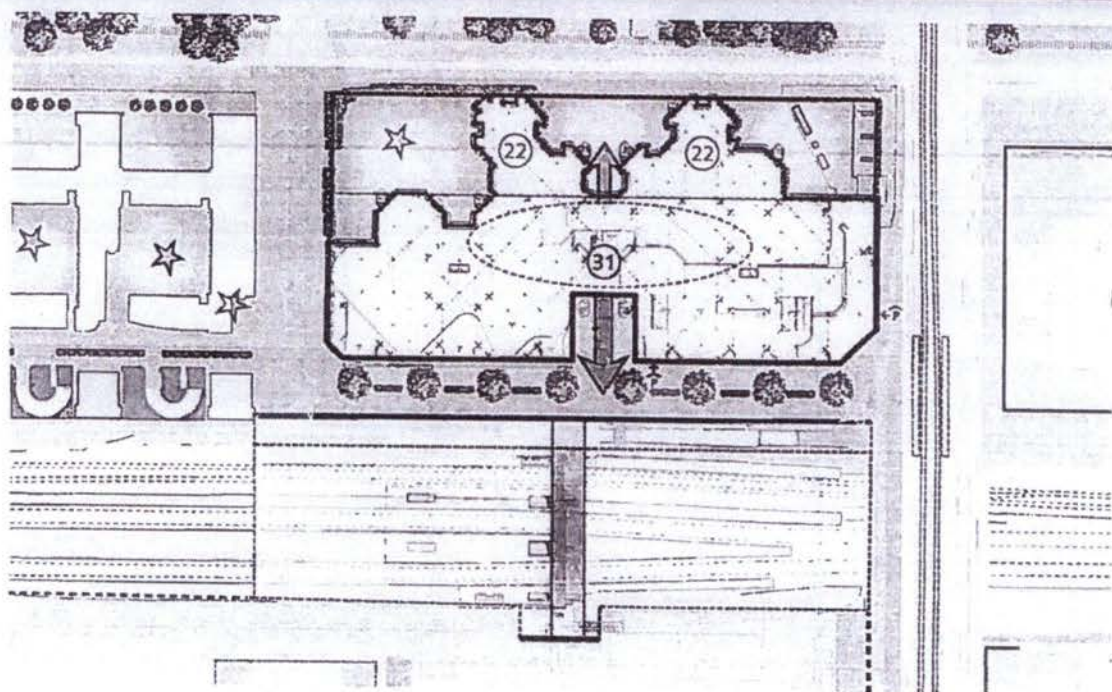
Variant E, eigenlijk meer een denkrichting met vele mogelijkheden, heeft de potentie om goed te scoren op vrijwel alle beoordelingscriteria: stedenbouwkundig, verkeerskundig, procesmatig, vanuit de criteria van Actieplan Fiets en financieel. Het is flexibel en biedt kansen voor een flexibel programma in de tijd

zoals de fasering van de tramsporen, een mogelijke uitbreiding van het fietsprogramma. Het biedt ruimte voor variatie in het programma. Het ligt dan ook voor de hand om in deze richting de gezamenlijk gedragen oplossing te gaan zoeken. *Conclusie*

Het model E biedt meerdere mogelijkheden voor nadere uitwerking. Dit model biedt de kans om de verbetering van het station te integreren met een gebouwde fietsenstalling tot een aantrekkelijke nieuwe stationsomgeving in een evenwijdig aan het talud. Het station krijgt dan een front aan de Anna van Hannoverstraat. Voorgesteld wordt om een vervolgproces in gang te zetten waarbij dit model nader wordt uitgewerkt. De modellen onder maaiveld worden gezien als terugvalopties voor de langere termijn. De variant met de situering van de laerwand met een maximale diepte in het talud heeft de voorkeur omdat dit hierdoor maximale ruimte biedt voor nadere uitwerkingen en de beperkte ruimte optimaal wordt benut. Uit nader onderzoek zal moeten blijken hoe de ruimte zoveel mogelijk geoptimaliseerd kan worden. Combinatie van fietsenstalling met het verbeteren van het comfort op het perron en vormen van functiemenging zijn onderwerp van nadere studie.



Variaties op een thema



Stedenbouwkundige kader

Het ontwerp van het station moet rekening houden en moet bijdragen aan de ontwikkeling van het campusmilieu.

Het gaat om een gefaseerde aanpak waarbij in het ontwerp van de eerste fase al voorgesorteerd wordt op de kwaliteitsambities op langere termijn.

1. De voetganger krijgt (als belangrijkste vorm van na-transport) de grootste prioriteit bij de herinrichting van de stationsomgeving. Dit mag ten koste gaan van de infrastructuur voor andere modaliteiten zoals auto en deels tram (keerlus).
2. De fietsvoorzieningen moeten kwantitatief en kwalitatief worden verbeterd, fietsers zijn na voetgangers de belangrijkste vorm van voor- en na-transport bij het station. Door een structurele aanpak van het fietsparkeren bij het station kan de kerslimit van de buitenruimte naar een hoger plan worden getild.
3. Lazen is om de kwaliteit en uitstraling van de aanwezige halte-voorzieningen (Randstadrail en NS) op het perron te verbeteren en te laten aansluiten op het gebruik en beoogde functie als entree naar het Beatrixkwartier.
4. De ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het stationsgebouw en omgeving sluit aan bij het imago en branding van het gebied: een campusmilieu dat een uitdaging vormt voor de vestiging van het nieuwe werken en campusontwikkelingen. De architectonische uitwerking en materialisering van de bebouwing is hoopvaardig en duurzaam (lang meegaan).
5. Opwaardering van de plint van het gebied door invulling van programma in de plint van het station.
6. Aandsicht voor de aansluiting op maatveld en zoveel in de bebouwing opnemen van hoogteverschillen.

7. Op de kaart en in doorsnede is de maximale rooilijn aangegeven. Met het bepalen van de rooilijn is rekening gehouden met de tijdelijke positionering van de trambanen en tramhaltes. Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur om de bebouwing parallel met en in het talud te positioneren. Hierdoor wordt de buitenruimte van de stationsentree zo ruim mogelijk en wordt aangesloten bij de lange structuurlijn van het talud in deze omgeving.
8. Opwaardering van de identiteit/ kwaliteit van de tunnel.

Om de beoogde ontwikkeling en het ambitieniveau van het gebied naar een campusmilieu en de stationsentree van het Beatrixkwartier tot een succes te maken, is verbetering van de spooromgeving (station, tunnel en perrons) van groot belang. Dit kan er ook toe leiden dat de reizigersstromen niet bestemming Beatrixkwartier meer via station Laan van NOI gaan lopen.

De gemeente zal medewerking verlenen aan het wijzigen van het programma mits het toekomstige programma past binnen de volgende bestemmingen:

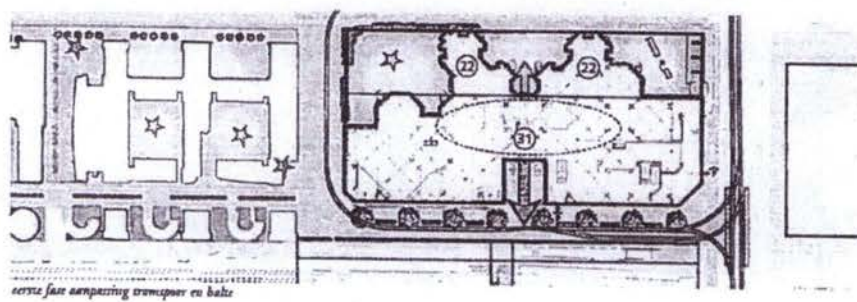
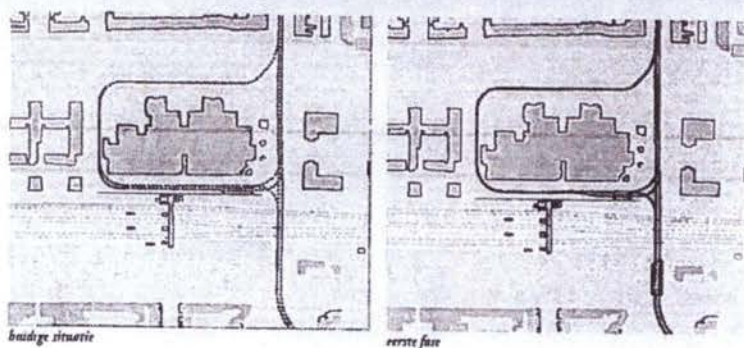
1. Verkeer
2. Dienstverlening
3. Horeca
4. Detailhandel

Voor een programmwijziging gelden de volgende voorwaarden:

1. Commercieel programma bestaat uit detailhandel, horeca en dienstverlening.
2. Het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag niet overschreden worden.

Niet gewenste functie invullingen:

- Geen grootschalige detailhandel of supermarkt.
- Geen nachthoreca. Middelzware horeca tot 23.00 u is toegestaan.



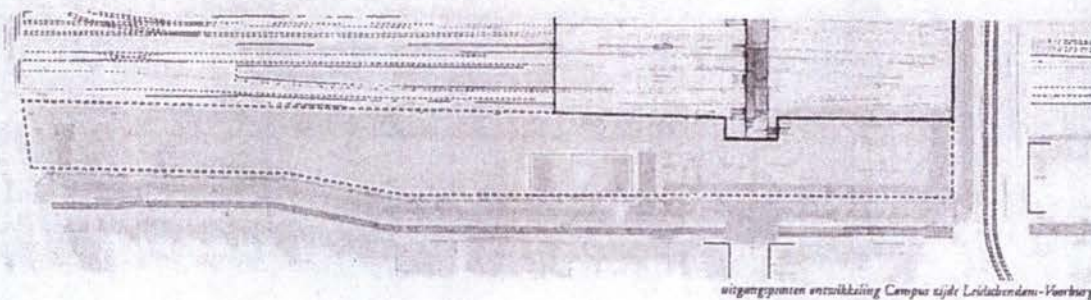
5.5 Uitgangspunten tram- en bus halte en tram keerlus of tramsporen

De keerlus die rond het gebouw van SZW loopt functioneert tegenwoordig als calamiteitenspoor. In de calamiteiten nota Haglanden is opgenomen dat tramlijn 6 kan uitwijken naar deze voerwieling indien er op het traject naar CS een langdurige storing is. Tramlijn 6 is een tramlijn die niet voor 2020 zal beschikken over nieuwe trams die in twee richtingen kunnen rijden, daardoor blijft een keerlus noodzakelijk. Daarnaast is de halte in de Anna van Hannoverstraat nu in de spits een reguliere eindhalte van lijn 2. Wanneer ook lijn 6 over nieuwe trams beschikt kan de keerlus worden opgeheven, er blijft dan wel een keervoorziening nodig.

Uitgangspunt voor de lagere tramlijn is het samenvoegen van de haltes tot één halte voor alle trams en de bus. De halte wordt gesitueerd zo dicht mogelijk op de uitgang van het station aan de Haagse zijde. Een deel van het materiaal moet na de halte kunnen keren. Tot deze tijd is het mogelijk om één tramspoor van de keerlus ter hoogte van het station te laten vervallen en de grindkoffers te bestemmen.

5.6 Uitgangspunten Campuszijde Leidschendam-Voorburg

De zone tussen het spoor en de singel aan de zijde van Leidschendam-Voorburg wordt onderdeel van de Campus. De singel is onderdeel van het ruimtelijk raamwerk, evenals de route naar het station in het verlengde van de Egmondstraat. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de campus ontwikkeling aan deze zijde worden in een later stadium uitgewerkt. De stakeholders voor deze zone, NS en de gemeente Leidschendam-Voorburg, staan positief tegenover het ontwikkelen van deze zone. Een projectgroep bestaande uit NS Vastgoed (grondeigendom) en de gemeente Den Haag zal in nauw overleg met de gemeente Leidschendam-Voorburg en met stakeholders uit de omgeving de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitwerken.



6. Planning en fasering

De ontwikkeling van het stationsgebied Laan van NOI is een proces dat jaren vergt. Sommige ontwikkelingen zoals de campus omgeving hebben tijd nodig om tot de volle omvang te groeien, andere onderdelen kennen een lange voorbereidingsperiode als gevolg van de complexiteit van uitvoering zoals het verbreden van de tunnel onder het spoor. Tegelijk zullen ook op korte termijn verbeteracties worden doorgevoerd. De ontwikkelingen kunnen uit elkaar getrokken worden in snelle successen op de korte termijn en duurzame ontwikkelingen op de langere termijn.

Fasering korte termijn: 2015 - 2017

De komende jaren wordt geïnvesteerd om de ruimtelijke condities te scheppen die bijdragen aan een succesvolle campusontwikkeling. Door het verbeteren van de stationsomgeving (herinrichting buitenruimte, realisatie van een kwalitatieve fietsenstalling, verbeteren stationsentree en betere aansluiting SZW gebouw met de buitenruimte) en het verbeteren van de looproutes naar het Bestrikskwartier ontstaat een aantrekkelijker vestigingsgebied.

Het uitbouwen van de onderwijsvoorzieningen is een langdurig traject. Academische instellingen moeten overtuigd worden van de meerwaarde die het vestigen aan de security campus met zich meebrengt. Een lobbytraject moet gestart worden om in enkele jaren tot een succesvol campusontwikkeling te komen.

Deelgebied	
Buitenruimte	
Stationsomgeving	
Voorlopig ontwerp	Gereed oktober 2015
Bestuurlijke besluitvorming	November 2015
Start uitvoering	Vanaf 3de kwartaal 2016*
Looproutes Bestrikskwartier	
Voorlopig ontwerp	Gereed oktober 2015
Bestuurlijke besluitvorming	November 2015
Start uitvoering	2de kwartaal 2016
Aanpassen HTM Infrastructuur	
Ontwerp en voorbereiding	Januari 2016
Start uitvoering	Zomer 2016*
Verbeteren stationsvoorzieningen (NS)	
Planvorming	Gereed december 2015
Start uitvoering	Medio 2016
Naamwijziging station naar 'Den Haag Bestrikskwartier'	
Voorbereiding	Start medio 2015
In werking treden nieuwe naam	December 2016
Gebouwde fietsenstalling	
Voorlopig ontwerp	November 2015
Start uitvoering	4de kwartaal 2016
SZW	
Gebouw leeg	Augustus 2015
Aanpassen gevel en start tijdelijke invulling	September 2015
Opstarten verkoopproces	September 2015
Verwachte gunning	September 2016
Start verbouwing	3de / 4de kwartaal 2017

* Start uitvoering is mede afhankelijk van de voortgang van de HSE: in de periode oktober 2015 - zomer 2016 is station Laan van NOI de eindhalte van de E-lijn waardoor er extra reizigers via Laan van NOI overstappen op tram 2. Werkzaamheden in de buitenruimte in deze periode zijn niet wettelijk.

Doorontwikkeling 2018 -2025

De ontwikkeling van de campus omgeving is een groeimodel. Het ontwikkelen van het campus gerelateerde programma aan de Voorburgse zijde heeft pas zin als het campus hart aan de Haagse zijde succesvol is en leidt tot invulling van de leegstand van de bestaande kantoren. Het ontwikkelen van delen van het woonprogramma aan deze zijde is minder afhankelijk van de campus vorming en kan al in een eerder stadium aanvangen.

Voor de uitstraling van het gebied en een passend ontvangstgebied zijn aantrekkelijker perrons en een goede kwalitatieve verbinding tussen beide zijde van het spoor noodzakelijk. Het verbeteren en verbreden van de voetgangerstunnel is echter een complex project, zowel in uitvoering (belang ononderbroken lijnvoering traject Rotterdam - Amsterdam) als in de organisatie van middelen. Reizigersgroei kan bijdragen aan draagvlak voor investeringen in de tunnel. Door ontwikkeling van de campus en toename van kantoorvolume in het Basiscampkwartier kan deze reizigersgroei gerealiseerd worden. Van belang is om al in een vroeg stadium een lobbytraject op te starten en het belang van de ontwikkeling van dit economische cluster te onderstrepen, waardoor draagvlak voor investeringen in het ontvangstgebied, waaronder de tunnel en perrons, wordt verkregen.



Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie

Loes Verhaart
loes.verhaart@denhaag.nl

Mei 2015



LEVERING

(Anna van Hannoverstraat 4 Den Haag, voormalig hoofdkantoor van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid)

Heden, negen december tweeduizend zestien, zijn voor mij, mr. René Albertus Spit, notaris te 's-Gravenhage, verschenen:

1. de heer Paulus Johannes Delbeek, Sectiehoofd Verkoop van Sectie 3 van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7, 2511 CW 's-Gravenhage, (Postbus 16700, 2500 BS 's-Gravenhage), geboren te 's-Gravenhage op twee juli negentienhonderd vijftenzestig, van wie de identiteit is vastgesteld aan de hand van een identiteitskaart met nummer IH1023D66, afgegeven te 's-Gravenhage op tweeëntwintig augustus tweeduizend veertien, te dezen handelend namens de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Staat der Nederlanden (Rijksvastgoedbedrijf)**, gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te (2511 CW) 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7, met correspondentieadres: (2500 BJ) 's-Gravenhage, postbus 16350, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2016 van 27 juni 2016 (Staatscourant 8 juli 2016 nr. 35455), waarbij hij handelt namens de minister voor Wonen en Rijksdienst; en
2. de heer Ewoud Johannes van Woerkom, wonende te (2871 MB) Schoonhoven, C.G. Roosweg 17, geboren te Curaçao, Nederlandse Antillen op twintig november negentienhonderdnegenenvijftig, van wie de identiteit is vastgesteld aan de hand van een Nederlands paspoort met nummer NPPBJF246, afgegeven te Schoonhoven op drie mei tweeduizend twaalf, te dezen handelend als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Litoro Investments B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: (2871 MB) Schoonhoven, C.G. Roosweg 17, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24466650.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

Definities.**Artikel 1.**

- 1.1. Tenzij uit deze akte anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- **Bodem:**

de grond en/of het grondwater, behorende tot het Verkochte.

- **Documentatie:**

de door Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot de verkoop van het Verkochte, welke informatie via de website: www.biedboek.nl aan Koper is verstrekt, en de aanvullingen en/of wijzigingen hierop als gevolg van nadere ter kennis van Verkoper gekomen informatie.

- **Gemeente:**

de gemeente Den Haag.

- **Koop:**

de ingevolge de Verkoopprocedure en overeenkomstig het bepaalde in de Voorwaarden op negenentwintig juni tweeduizend zestien tot stand gekomen koop met betrekking tot het Verkochte.

- **Koopovereenkomst:**

de ter uitwerking en formalisering van de Koop door Verkoper en Koper op achtentwintig juli tweeduizend zestien gesloten schriftelijke overeenkomst, waarvan een kopie als **Bijlage 1** aan deze akte wordt gehecht.

- **Koopprijs:**

de door Koper aan Verkoper voor het Verkochte te betalen koopprijs.

- **Koper:**

Litoro Investments B.V., hiervoor in de comparitie onder 2 genoemd.

- **Kwaliteitsrekening:**

de rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt.

- **Notaris:**

mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage, of diens waarnemer.

- **Partijen:**

Verkoper en Koper.

- **Statushouders:**

asielzoekers van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) tijdelijke verblijfsstatus hebben gekregen. De tijdelijke status betreft een periode van vijf jaar. Na deze periode wordt beoordeeld of de statushouder recht heeft op een definitieve verblijfsvergunning.

- **Verkochte:**

het kantoorgebouw met ondergrond, erf en parkeerterrein en verder toebehoren, plaatselijk bekend Anna van Hannoverstraat 2, 4 en 6 en Wilhelmina van Pruisenweg 55 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage AP, sectie AP, nummers 1694 en 1695, respectievelijk groot een hectare, zestig are en zevenenvijftig centiare (1.60.57 ha) en elf centiare (0.00.11 ha).

- **Verkoopprocedure:**

de op achttien mei tweeduizend zestien gehouden verkoop bij openbare inschrijving van het Verkochte, zoals nader omschreven in de Voorwaarden.

• **Verkoper:**

de Staat der Nederlanden (Rijksvastgoedbedrijf), de ondergetekende sub 1 genoemd.

• **Voorwaarden:**

de op de Verkoopprocedure van toepassing zijnde voorwaarden en bepalingen, opgenomen in de Documentatie.

- 1.2. De hiervoor genoemde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.

Koop.

Artikel 2.

- 2.1. Verkoper heeft het Verkochte ingevolge de Verkoopprocedure en onder toepassing van de Voorwaarden, aan Koper verkocht, die het Verkochte daarbij van Verkoper heeft gekocht.
- 2.2. Ter verdere uitwerking en formalisering van de Koop hebben Partijen de Koopovereenkomst gesloten.

Levering.

Artikel 3.

Ter uitvoering van de Koop en hetgeen in verband daarmee overigens tussen Verkoper en Koper is overeengekomen levert Verkoper bij deze het Verkochte aan Koper, die het Verkochte bij deze van Verkoper aanvaardt.

Koopprijs.

Artikel 4.

- 4.1. De Koopprijs bedraagt drieëntwintig miljoen euro (€ 23.000.000,00).
- 4.2. Koper heeft per heden een gedeelte van de Koopprijs ad zeven miljoen zeshonderdzesenzestigduizend zeshonderdzesenzestig euro en zevenenzestig cent (€ 7.666.666,67) en de overige door Koper per heden uit hoofde van de Koop aan Verkoper verschuldigde bedragen voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
- 4.3. Het resterende gedeelte van de Koopprijs ad vijftien miljoen driehonderddrieëndertigduizend driehonderddrieëndertig euro en drieëndertig cent (€ 15.333.333,33) dient door Koper aan Verkoper te worden voldaan in de navolgende twee tranches en op de navolgende data:
- (i) een bedrag ad zeven miljoen zeshonderdzesenzestigduizend zeshonderdzesenzestig euro en zevenenzestig cent (€ 7.666.666,67), uiterlijk te voldoen op eenendertig maart tweeduizend zeventien; en
 - (ii) een bedrag ad zeven miljoen zeshonderdzesenzestigduizend

zeshonderdzesenzestig euro en zesenzestig cent (€ 7.666.666,66), uiterlijk te voldoen op negenentwintig december tweeduizend zeventien, zulks met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in een separate, tussen Partijen per heden gesloten schriftelijke overeenkomst.

- 4.4. De onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten zijn heden tussen Partijen naar tijdsgelang verrekend.
- 4.5. Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van het per heden door Koper aan Verkoper betaalde gedeelte van de Koopprijs ad zeven miljoen zeshonderdzesenzestigduizend zeshonderdzesenzestig euro en zevenenzestig cent (€ 7.666.666,67).

Zodra de hiervoor in artikel 4.3 bedoelde resterende gedeelten van de Koopprijs zijn voldaan en ontvangst hiervoor door Verkoper is bevestigd aan de Notaris, zal de Notaris een daartoe strekkende akte houdende kwijting opmaken en een afschrift daarvan inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

- 4.5. Uitbetaling van het in artikel 4.2 bedoelde gedeelte van de Koopprijs of enige andere betaling in het kader van de Koop zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheeken, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Voorafgaande verkrijging

Artikel 5.

Het Verkochte is door Verkoper verkregen:

- a. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage AP, sectie AP, nummer 1694:
de op elf juli negentienhonderd vier en tachtig voor mr. A.J. Ellens, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van ruiling, van welke akte een afschrift op twaalf juli negentienhonderd vier en tachtig is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 6806, nummer 1, welke akte is gerectificeerd bij akte op zes en twintig april negentienhonderd zes en negentig, verleden voor notaris Ellens, voornoemd, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen en twintig april negentienhonderd zes en negentig in de openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 12618, nummer 30;
- b. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage AP, sectie

AP, nummer 1695:

de op vijftien februari negentienhonderd negentig voor mr. A.J. Ellens, notaris voornoemd, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift op zestien februari negentienhonderd negentig is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 8988, nummer 64.

Juridische staat

Artikel 6.

- 6.1. Overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst levert Verkoper het Verkochte:
- a. onvoorwaardelijk;
 - b. niet bezwaard met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard met beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden, voor zover daarvan niet uit deze akte blijkt; en
 - d. vrij van kwalitatieve verplichtingen en lasten en beperkingen uit overeenkomst, voor zover daarvan niet uit deze akte blijkt.
- 6.2. Verkoper heeft aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de op elf juli negentienhonderd vier en tachtig voor mr. A.J. Ellens, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van ruiling, van welke akte een afschrift op twaalf juli negentienhonderd vier en tachtig is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 6806, nummer 1, waarin woordelijk is opgenomen:

"Omschrijving onroerend goed.

het pand met schuur, onder- en bijgelegen grond, staande en gelegen te 's-Gravenhage aan de Laan van Nieuw Oost Indië nummers 289 en 291, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers 1015, groot drie aren en acht en negentig centiaren.

enzovoorts.

Omschrijving krachtens titel bekende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten en/of persoonlijke rechten en verplichtingen.

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een transportakte, op vijf en twintig augustus negentienhonderd elf, ten overstaan van Jonkheer W.F.A. van Pestel,

destijds notaris ter standplaats 's-Gravenhage verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op negen en twintig augustus daaraanvolgend in deel 1389 nummer 68, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

- "a. het leggen en hebben van een electrischen kabel en eene gasbuis, met zoovele zijkabels en zijbuizen als, ter aansluiting der voorschreven aan de comparanten anderzijds toebehoorende perceelen, zullen noodig blijken.
- b. het gebruik maken daarvan; en
- c. het herstellen en zoo noodig vernieuwen van die werken.

Hebbende de comparant eenerzijds van gemeld onroerend goed, uitmakende de Laan van Nieuw Oost-Indië den eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage, den vijfdien December negentienhonderd tien, in deel 1369 nummer 11 van het afschrift der processen verbaal van veiling en gunning, respectievelijk den zeventienden en vier en twintigsten October negentienhonderd tien en van het afschrift eener akte de command den vijf en twintigsten October negentienhonderd tien door en voor den notaris Treub te 's-Gravenhage gehouden en verleden.

De comparanten verklaren dat dit recht van opstal is verleend en aangenomen onder de navolgende bepalingen en bedingen:

1. Dat de uitvoering dezer overeenkomst zal geschieden op de minst bezwarende wijze in dier voege, dat de kabel voor de electrische verlichting moet worden gelegd in den berm voor de, door de comparanten anderzijds bewoonde, perceelen, op de plaats door den eigenaar der Laan van Nieuw Oost-Indië aan te wijzen en dat de gasbuis blijft liggen in den brandgang.
De comparanten anderzijds hebben het recht de vorenbedoelde gasbuis te verleggen naar den Zuidwestelijken berm van de Laan van Nieuw Oost-Indië naast den electrischen kabel, waardoor echter het bij deze gevestigde recht van opstal, voor zooveel den brandgang betreft, zal vervallen zijn.
2. Dat allen, op den electrischen kabel en op de gasbuis, aangesloten mogen worden de beide voormelde perceelen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers 224 en 225.
3. Dat aan den kabel of de gasbuis niet gewerkt mag worden, tenzij den eigenaar der Laan van Nieuw Oost-Indië tevoren schriftelijk waarschuwend. Dat de werkzaamheden aan den kabel en de gasbuis zoo moeten worden uitgevoerd, dat daardoor het verkeer langs en over de

Laan van Nieuw Oost-Indië, zoo voor voetgangers als voertuigen, nimmer zal gestemd worden."

Omschrijving onroerend goed.

het stationsplein met eventueel daarop gebouwde opstallen en bijgelegen grond, gelegen te 's-Gravenhage aan de Laan van Nieuw Oost-Indië, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgepaald gedeelte van het perceel der gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1083, ter grootte als na uitmeting zal blijken en nader aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening. enzovoorts.

Omschrijving krachtens titel bekende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten en/of persoonlijke rechten en verplichtingen.

Worden ten deze speciaal verwezen naar een transportakte, op negentien november negentienhonderd vier, ten overstaan van W.S.A. van Eck, destijds notaris ter standplaats 's-Gravenhage verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op vier en twintig november daaraanvolgend in deel 1092 nummer 83, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

"5. Ten behoeve van het bij deze akte overgedragen perceel en ten laste van het daaraangrenzend perceel, ter breedte van een meter twintig centimeter, kadastraal bekend gemeente Voorburg, Sectie F nummer 1996 groot een are vijf en twintig centiaren, aan de verkoopster toebehoorende en aan haar bij den voormelden titel in eigendom opgekomen, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad over laatstgemeld perceel doch alleen in de richting Voorburg; dit pad mag dus niet gebruikt worden om daarover uitgang te hebben in den tegenovergestelde richting (naar het Tolhuis) noch om daarover te komen op de aan de overzijde (zuidwestzijde) van dat pad gelegen gronden.

Wordt in strijd met dit verbod gehandeld dan zal voor elke overtreding worden verbeurd eene boete van duizend gulden, onverminderd het recht des eigenaars van het pad om de handhaving der bepaling in rechten te vorderen."

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een onderhandse akte van overdracht, getekend te Haarlem, Voorburg en 's-Gravenhage op respectievelijk dertig mei negentienhonderd negen en twintig, zeven juni negentienhonderd negen en twintig en elf juni negentienhonderd negen en twintig, overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op zestien september negentienhonderd negen en twintig in deel 2195 nummer 9, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

- "1. De overdracht van het onroerend goed geschiedt voetstoots, met al hetgeen daaraan en daarin aard-, nagel- en wortelvast gevonden wordt, in den staat waarin het zich bevindt, onder vrijwaring voor het vreedzaam en rustig bezit, met alle lusten en rechten, voorts, behoudens, wat den onder B. bedoelden grond betreft, de erfdienstbaarheid van aan dien grond geen andere bestemming te mogen geven dan die van onbebouwde openbare straten die van afsluiting of afscheiding van het aangrenzende spoorwegterrein, gevestigd bij akte van grondruiling van 28/31 October 1912, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage 3 November 1913, deel 1456, no.1."

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een onderhandse akte, getekend te 's-Gravenhage op negen en twintig oktober negentienhonderd dertig, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage op vijf november daaraanvolgend in deel 2245 nummer 109, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

"De overdracht van het onroerend goed geschiedt in vollen en vrijen eigendom, voetstoots, met al hetgeen daaraan en daarin aard-, nagel- en wortelvast gevonden wordt, in den staat, waarin het zich bevindt, doch met uitzondering van de hekken, buitentrappjes, betegeling, enz., welke voorwerpen het eigendom van de verkooper blijven, voorts met alle lusten en rechten, onder vrijwaring voor het rustig en vreedzaam bezit en voor lasten en bezwaren, als lijdende erfdienstbaarheden en verborgen gebreken, voor zooverre die lasten en bezwaren aan partij ter tweede zijde bekend waren of moesten zijn, verklarende partij ter tweede zijde, dat het bestaan derzelve haar niet bekend is, en vrij van huur, gebruik en dergelijke.

De gemelde perceelen nos. 1018 en 1019 zullen na overdracht tegen betaling van een recognitie van f 1.- per jaar onder door Burgemeester en Wethouders nader vast te stellen voorwaarden in gebruik worden gegeven aan den verkooper, voor zoolang Burgemeester en Wethouders deze perceelen nog niet als openbare straat wenschen te doen bezigen.

Burgemeester en Wethouders zullen na overdracht van het verkochte tegen betaling van een recognitie van f 0,50 per jaar onder door hen nader vast te stellen voorwaarden tot wederopzegging aan den verkooper vergunning verleen tot het hebben van een deur, toegang gevende tot de perceelen kadastraal bekend als voren nos. 226 en 569.

De rioolputten met riool ten behoeve van de gemelde perceelen nos. 1015 en 1016 zullen, voor zoover zij zich geheel of gedeeltelijk in de gemelde perceelen nos.

1017 tot en met 1020 bevinden, daarin ten gebruike van den eigenaar van de gemelde perceelen nos. 1015 en 1016 en zijn opvolgers in den eigendom daarvan moeten blijven bestaan, totdat door de Gemeente een riool in den openbaren weg zal zijn gelegd."

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een onderhandse akte van overdracht, getekend te 's-Gravenhage en te Utrechts op drie november negentienhonderd zes en dertig, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage op vier en twintig november daaraanvolgend in deel 2523 nummer 79, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"Art. 7.

De Gemeente verbindt zich ten behoeve van de aan H.S. toebehoorende perceelen kadastraal bekend als Gemeente 's-Gravenhage Sectie A.P. Nos 561, 562, 99, 100, 2, 3, 564, 565, 729, 949, 7, 8, 721 tot en met 727, 80, 560 en 728 (de laatste drie voor zooveel nog eigendom van H.S.), Gemeente Voorburg Sectie D Nos 885, 1030 en Gemeente Voorburg Sectie E. No 2145 als heerschende erven, recht van uitweg te verleenen naar en van de Laan van Nieuw Oost-Indië over en ten laste van de bij deze aan de Gemeente verkochte gedeelten van de perceelen kadastraal bekend Gemeente 's-Gravenhage Sectie A.P. Nos 728, 75, 76, 79 en 80 als lijdende erven en wel ter plaatse van het daarop thans aanwezige gedeelte uitweg, dat door en op kosten van de Gemeente in den bestaanden toestand zal worden in stand gehouden.

Bedoeld recht van uitweg, dat bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd wordt ten behoeve van de heerschende en ten laste der lijdende erven hiervoren genoemd, vervalt zoodra de Gemeente door het blijvend voor het openbaar verkeer openstellen van een rijweg vanaf de viaduct bij K.M. 21.330 van den spoorweg Rotterdam Hofplein - 's-Gravenhage naar de Schenkkade in een uitweg (naar de Laan van Nieuw Oost Indië) van en toegang tot de heerschende erven heeft voorzien."

Omschrijving onroerend goed.

een perceel grond, met de eventueel daarop gestichte opstallen, gelegen te 's-Gravenhage nabij de Schenkkade, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgepaald gedeelte van het perceel der gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1082, ter grootte als na uitmeting zal blijken en nader aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening. enzovoorts.

Omschrijving krachtens titel bekende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten en/of persoonlijke rechten en verplichtingen.

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een transportakte, op negentien november negentienhonderd vier, ten overstaan van W.S.A. van Eck, destijds notaris ter standplaats 's-Gravenhage verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op vier en twintig november daaraanvolgend in deel 1092 nummer 83, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

"5. Ten behoeve van het bij deze akte overgedragen perceel en ten laste van het daaraangrenzend perceel, ter breedte van een meter twintig centimeter, kadastraal bekend gemeente Voorburg, Sectie F nummer 1996 groot een are vijf en twintig centiaren, aan de verkoopster toebehoorende en aan haar bij den voormelden titel in eigendom opgekomen, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad over laatstgemeld perceel doch alleen in de richting Voorburg; dat pad mag dus niet gebruikt worden om daarover uitgang te hebben in den tegenoverstelde richting (naar het Tolhuis) noch om daarover te komen op de aan de overzijde (zuidwestzijde) van dat pad gelegen gronden. Wordt in strijd met dit verbod gehandeld dan zal voor elke overtreding worden verbeurd eene boete van duizend gulden, onverminderd het recht des eigenaars van het pad om de handhaving der bepaling in rechten te vorderen."

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een onderhandse akte van overdracht, getekend te 's-Gravenhage en te Utrecht op drie november negentienhonderd zes en dertig, overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op vier en twintig november daaraanvolgend in deel 2523 nummer 79, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"Art. 7.

De Gemeente verbindt zich ten behoeve van de aan H.S. toebehoorende perceelen kadastraal bekend als Gemeente 's-Gravenhage Sectie A.P. Nos 561, 562, 99, 100, 2, 3, 564, 565, 729, 949, 7, 8, 721 tot en met 727, 80 560 en 728 (de laatste drie voor zooveel nog eigendom van H.S.), Gemeente Voorburg Sectie D Nos 885, 1030 en Gemeente Voorburg Sectie E. No 2145 als heerschende erven, recht van uitweg te verleenen naar en van de Laan van Nieuw Oost Indië over en ten laste van de bij deze aan de Gemeente verkochte gedeelten van de perceelen kadastraal bekend Gemeente 's-Gravenhage Sectie A.P. Nos 728, 75, 76, 79 en 80 als lijdende erven en wel ter plaatse van het daarop thans aanwezige gedeelte uitweg, dat door en op kosten van de Gemeente in den bestaanden toestand zal worden in stand gehouden.

Bedoeld recht van uitweg, dat bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd wordt ten behoeve van de heerschende en ten laste der lijdende erven hiervoren genoemd,

vervalt zoodra de Gemeente door het blijvend voor het openbaar verkeer openstellen van een rijweg vanaf de viaduct bij K.M. 21.330 van den spoorweg Rotterdam Hofplein - 's-Gravenhage naar de Schenkkade in een uitweg (naar de Laan van Nieuw Oost Indië) van en toegang tot de heerschende erven heeft voorzien."

Omschrijving onroerend goed.

een perceel grond, met de eventueel daarop gestichte opstallen, gelegen te 's-Gravenhage, nabij de Schenkkade, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgepaald gedeelte van het perceel der gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1081, ter grootte als na uitmeting zal blijken - en nader aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening. enzovoorts.

Omschrijving krachtens titel bekende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten en/of persoonlijke rechten en verplichtingen.

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een op negentien november negentienhonderd vier, ten overstaan van W.S.A. van Eck, destijds notaris ter standplaats 's-Gravenhage verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op vier en twintig november daaraanvolgend in deel 1092 nummer 83, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

"5. Ten behoeve van het bij deze akte overgedragen perceel en ten laste van het daaraangrenzend perceel, ter breedte van een meter twintig centimeter, kadastraal bekend gemeente Voorburg, Sectie F nommer 1996 groot een are vijf en twintig centiaren, aan de verkoopster toebehoorende en aan haar bij den voormelden titel in eigendom opgekomen, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad over laatstgemeld perceel doch alleen in de richting Voorburg; dit pad mag dus niet gebruikt worden om daarover uitgang te hebben in den tegenovergestelde richting (naar het Tolhuis) noch om daarover te komen op de aan de overzijde (zuidwestzijde) van dat pad gelegen gronden. Wordt in strijd met dit verbod gehandeld dan zal voor elke overtreding worden verbeurd eene boete van duizend gulden, onverminderd het recht des eigenaars van het pad om de handhaving der bepaling in rechten te vorderen."

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een onderhandse akte van overdracht, getekend te 's-Gravenhage en te Utrecht op drie november negentienhonderd zes en dertig, overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op vier en twintig november daaraanvolgend in deel 2523 nummer 79, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"Art. 7.

De Gemeente verbindt zich ten behoeve van de aan H.S. toebehoorende perceelen kadastraal bekend als Gemeente 's-Gravenhage Sectie A.P. Nos 561, 562, 99, 100, 2, 3, 564, 565, 729, 949, 7, 8, 721 tot en met 727, 80, 560 en 728 (de laatste drie voor zooveel nog eigendom van H.S.), Gemeente Voorburg Sectie D Nos 885, 1030 en Gemeente Voorburg Sectie E. No 2145 als heerschende erven, recht van uitweg te verleenen naar en van de Laan van Nieuw Oost Indië over en ten laste van de bij deze aan de Gemeente verkochte gedeelten van de perceelen kadastraal bekend Gemeente 's-Gravenhage Sectie A.P. Nos 728, 75, 76, 79 en 80 als lijdende erven en wel ter plaatse van het daarop thans aanwezige gedeelte uitweg, dat door en op kosten van de Gemeente in den bestaanden toestand zal worden in stand gehouden.

Bedoeld recht van uitweg, dat bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd wordt ten behoeve van de heerschende en ten laste der lijdende erven hiervoren genoemd, vervalt zoodra de Gemeente door het blijven voor het openbaar verkeer openstellen van rijweg vanaf de viaduct bij K.M. 21.330 van den spoorweg Rotterdam Hofplein - 's-Gravenhage naar de Schenkkade in een uitweg (naar de Laan van Nieuw Oost Indië) van en toegang tot de heerschende erven heeft voorzien."

- 6.3. Blijkens de kadastrale registratie per heden zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
- 6.4. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen die uit het hiervoor sub 6.2 vermelde voortvloeien.
Voor zover in het hiervoor sub 6.2 vermelde, verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen bij deze door Verkoper aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden moeten worden bedongen, worden die rechten door Verkoper van Koper bedongen en voor die derden aangenomen.
- 6.5. Verkoper garandeert dat er met betrekking tot het Verkochte geen lasten en/of beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers en die op de Sluitingsdatum nog niet zijn ingeschreven.

Feitelijke staat. Baten en lasten. Risico

Artikel 7.

- 7.1. Het Verkochte wordt terstond na het verlijden van deze akte door Verkoper aan Koper in bezit gesteld en door Koper aanvaard in de staat waarin het zich heden

bevindt en ongevorderd.

- 7.2. Partijen stellen vast dat het gebruik van het Verkochte door Verkoper na de Koop tot en met heden geen wijziging heeft gebracht in de staat van het Verkochte.
- 7.3. Koper is door Verkoper voor het verlijden van deze akte in de gelegenheid gesteld zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich op dat moment bevond. Koper heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.
- 7.4. Het Verkochte is door Verkoper gebruikt als kantoorgebouw. Koper is voornemens het Verkochte op een andere wijze te (doen) gebruiken, namelijk als herontwikkelingsobject. Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.
- 7.5. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte meer dan vijftientig (25) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat Verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 7.4 omschreven gebruik.
- 7.6. Vanaf het in deze akte te vermelden tijdstip draagt Koper het risico van het Verkochte. Met ingang van heden komen de baten en lasten met betrekking tot het Verkochte voor zijn rekening.

Huur. Gebruiksovereenkomsten

Artikel 8.

- 8.1. Verkoper garandeert dat ter zake van het Verkochte - voor zover hierna in artikel 8 niet anders bepaald - geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten.
- 8.2. Ter zake van het Verkochte heeft Verkoper de volgende overeenkomsten gesloten:
 - a. een gebruiksovereenkomst (als onderdeel van een raamovereenkomst) met T-Mobile Netherlands B.V. voor het hebben van een GSM-opstelpunt met bijkomende werken op het Verkochte, tegen een jaarlijkse vergoeding van (thans) zesduizend zeshonderddrieënvijftig euro en tweeënveertig cent (€ 6.653,42);
 - b. een vastgoedbeschermingsovereenkomst om niet met Motus B.V.
- 8.3. Koper neemt de verplichtingen van Verkoper, voortvloeiende uit de in het tweede lid van dit artikel genoemde overeenkomsten over, verbindt zich deze na te komen

en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering te diere zake.

- 8.4. De ter zake van de in het tweede lid van dit artikel onder a genoemde overeenkomst verschuldigde tegenprestatie komt tot heden ten goede van Verkoper.

Onder- of overmaat

Artikel 9.

Indien de door Verkoper opgegeven maat, grootte of omschrijving van de tot het Verkochte behorende percelen grond of de zich daarop bevindende opstallen niet juist is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit geldt ten opzichte van Koper uitzondering indien de desbetreffende door Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

Kosten en belastingen

Artikel 10.

Alle kosten, rechten en belastingen ter zake van de Koop en de levering, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper.

Titelbewijzen en bescheiden aanspraken

Artikel 11.

- 11.1. De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit heeft, aan Koper afgegeven.
- 11.2. Alle rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op Koper zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is.
- Voor zover deze rechten geen kwalitatieve rechten zijn als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek levert Verkoper bij deze die rechten met betrekking tot het Verkochte, aan Koper, die de rechten van Verkoper aanvaardt.
- Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Bodemverontreiniging

Artikel 12.

- 12.1. Met betrekking tot verontreiniging van de Bodem komen Partijen, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 7.6 bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende, in dit artikel 12 bepaalde overeen.
- 12.2. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de Bodem hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het

Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

- 12.3. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van Partijen onafhankelijke instelling onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Bodem. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Tauw B.V. de dato zestien november tweeduizend vijftien, projectnummer 1230845. Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Verkoper verwijst naar bedoeld rapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van verontreiniging van de Bodem.
- 12.4. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan Partijen ervan uit dat de Bodem geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is Koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruiksbeperkingen die geen aanleiding hebben gegeven de Koopprijs te verlagen.
- 12.5. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de Bodem, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van Koper wordt bij deze als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan Koper en zal overgaan op degenen die het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- 12.6. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Verkoper, indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide Partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in de Bodem aanwezig is, waarover Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
- 12.7. Wanneer binnen een periode van tien (10) jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt

vastgesteld dat er in de Bodem sprake is van een Partijen ten tijde van de overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de overdracht in de Bodem aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van deze akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de Bodem ten tijde van de ondertekening van deze akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.

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

Asbest

Artikel 13.

- 13.1. Verkoper heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van B&C Milieuconsultancy B.V., de dato achtentwintig augustus tweeduizend vijftien, projectnummer 15.066.1. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
- 13.2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het Verkochte.
- 13.3. Het is Koper bekend dat de inhoud van het hierboven bedoelde rapport geen aanleiding heeft gegeven de Koopprijs te verlagen.

- 13.4. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.
- 13.5. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in artikel 13.4 bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van Koper wordt bij deze als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan Koper en zal overgaan op degenen die het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Overname verplichtingen met betrekking tot leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke

Artikel 14.

Voor zover in het Verkochte andere dan de in de Koopovereenkomst vermelde leidingen, kabels en buisleidingen aanwezig zijn, neemt Koper de daarmee verband houdende verplichtingen bij deze over van Verkoper en verbindt zich deze na te komen. Koper vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.

Kunstwerken

Artikel 15.

Het is Koper bekend dat kunstwerken, waarvan een inventarisatie is opgenomen in de Documentatie, deel uit maken van het Verkochte, dat deze kunstwerken onder de Auteurswet vallen en daarom alleen met instemming van de kunstenaars of hun erfgenamen en/of andere rechthebbenden mogen worden verplaatst, bewerkt of afgestoten.

Legionella

Artikel 16.

- 16.1. Koper is ermee bekend dat in het (collectieve leidingwatersysteem) van het Verkochte legionella-onderzoeken (risicoanalyses) zijn verricht.
- 16.2. Op basis van deze risicoanalyses is de noodzaak van het opstellen van beheersplannen en de bijbehorende maatregelen gebleken.
- 16.3. Partijen verklaren in het bezit te zijn van deze risico-evaluaties en de opgestelde beheersplannen.
- 16.4. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat de bij de beheersplannen behorende

maatregelen door Verkoper zijn uitgevoerd.

- 16.5. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat het bij het onderzoek om een momentopname gaat en geen garanties geeft voor het niet ontstaan van legionella in de toekomst.
- 16.6. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot het nemen van maatregelen ten aanzien van legionella in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van aanwezigheid van legionella. Deze verplichting van Koper wordt bij deze als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan Koper en zal overgaan op degenen die het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Derdenbeding

Artikel 17.

- 17.1. Bij de herontwikkeling van het complex waarvan het Verkochte onderdeel is, zijn de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten Station Laan van NOI, RIS 282919 ("NvU"), van toepassing.
- 17.2. In afwijking van de NvU geldt dat maximaal zeventig procent (70%) van het bouwprogramma een woonfunctie krijgt.
- 17.3. Koper is gehouden een gedeelte van het Verkochte gedurende een periode van vijf (5) jaren na inwerkingtreding van de vergunning bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (al dan niet met toepassing van de vergunning bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Leegstandswet) aan te wenden voor de verhuur van onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen aan 350 Statushouders.
- 17.4. De verbouwing van het Verkochte dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012.
- 17.5. Koper spant zich in om uiterlijk een december tweeduizend zestien ten minste vijftig (50) onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders te realiseren.
- 17.6. Koper dient een vergunning als bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Leegstandswet aan te vragen bij de Gemeente om voor de verhuur van de onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders die op basis van de (tijdelijke) omgevingsvergunning worden gerealiseerd, gebruik te kunnen maken van tijdelijke verhuurcontracten overeenkomstig de bepalingen in de Leegstandswet. De Gemeente zal die aanvraag voortvarend behandelen.
- 17.7. Huurders voor de onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve

van Statushouders worden aangeleverd door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) via de Gemeente. Koper zal deze woonruimten en/of starterswoningen te allen tijde aan door de Gemeente aan te leveren Statushouders verhuren. In het geval dat bij deze woonruimten en/of starterswoningen gedurende een periode van ten minste drie (3) maanden leegstand is opgetreden, treedt de Koper met de Gemeente direct in overleg om de situatie en de mogelijke gevolgen daarvan te bespreken. Koper zal dan de Gemeente gedurende een periode van vier (4) weken in de gelegenheid stellen om bij het COA te informeren of huisvesting van de Statushouders in het Verkochte alsdan noodzakelijk is. Indien dat niet het geval blijkt te zijn, zal de Gemeente dit schriftelijk aan de Koper mededelen waarna de Koper na overleg met de Gemeente deze woonruimten en/of starterswoningen permanent kan inzetten voor de huisvesting van andere groepen op de Haagse woningmarkt.

- 17.8. Koper verplicht zich de Gemeente terstond in te lichten wanneer er woonruimte beschikbaar komt voor de huisvesting van Statushouders als hiervoor bedoeld.
- 17.9. Koper kan voor de realisering van onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders gebruikmaken van de Subsidieregeling Huisvesting Vergunninghouders, welke op een februari tweeduizend zestien in werking is getreden.
- 17.10. Voor de berekening van de huur van een starterswoning voor Statushouders is het woningwaarderingssysteem van toepassing. De maximale huur moet zodanig zijn dat deze bij een zelfstandige woning onder de woontoeslaggrens valt die op de huurders van toepassing is.
- 17.11. Koper en de Gemeente treden met elkaar in gesprek om te overleggen onder welke voorwaarden het Verkochte voor de huisvesting van Statushouders verhuurd kan worden.
- 17.12. Met betrekking tot de parkeernormen voor de huisvesting van Statushouders en voor de overige, planologisch toegestane functies geldt het Haags beleid zoals omschreven in de NvU.
- 17.13. Ingeval van gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van het hiervoor onder 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8 in dit artikel bepaalde kan de Gemeente Koper een onmiddellijk opeisbare boete van maximaal tienduizend euro (€ 10.000,00) per dag ten behoeve van de Gemeente met een maximum van een miljoen tweehonderdvijftigduizend euro (€ 1.250.000,00), opleggen onverminderd het recht van de Gemeente de door haar ter ten gevolge van de niet-nakoming geleden schade op Koper te verhalen. Het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is derhalve niet van toepassing.

- 17.14. Het hiervoor in dit artikel 17 bepaalde wordt door Verkoper bij wege van onherroepelijk derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 en verder van het Burgerlijk Wetboek bedongen van Koper ten behoeve van de Gemeente.
- 17.15. Onverminderd het hiervoor in dit artikel 17 bepaalde is Koper gehouden het in dit artikel 17 bepaalde integraal en bij wege van kettingbeding op te leggen aan rechtsopvolger(s) in de gerechtigdheid tot (het betrokken gedeelte van) het Verkochte.
- Koper is verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het Verkochte 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 het Verkochte 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 een miljoen tweehonderdvijftigduizend euro (€ 1.250.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente de door haar ten gevolge van deze niet-nakoming geleden schade te vorderen.
- 17.16. De Gemeente is gerechtigd eenzijdig dit derdenbeding buiten toepassing te laten en – indien nodig – te laten doorhalen in de registers van het Kadaster indien zij van oordeel is dat dit derdenbeding niet meer noodzakelijk is voor de uitvoering van haar beleid op het gebied van de opvang van Statushouders in de gemeente Den Haag. Wanneer de Gemeente (middels een besluit door of namens het college) hiertoe besluit zal zij de eigenaar van het Verkochte op de hoogte stellen van dit besluit.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 18.

Alle eventueel in de Koopovereenkomst, of in nadere overeenkomsten die op de Koop betrekking hebben, overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Koop en de in deze akte vervatte overeenkomst tot levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Voorafgaande overeenkomsten

Energieprestatiecertificaat

Artikel 19.

Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigd.

Overdrachtsbelasting

Artikel 20.

Ter zake van de verkrijging van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Koopprijs en komt voor rekening van en wordt gedragen door Koper. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de Koopprijs en bedraagt een miljoen driehonderdtachtigduizend euro (€ 1.380.000,00).

Voorafgaande overeenkomsten

Artikel 21.

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen bij de Koop en overigens voor het passeren van deze akte tussen hen is overeengekomen.

Woonplaatskeuze

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen bij deze woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, met adres: Bezuidenhoutseweg 57, 2594 AC 's-Gravenhage.

Slot akte

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en het geven van een toelichting daarop, hebben de comparanten verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte gelegenheid te hebben gehad om van de inhoud van deze akte kennis te nemen en daarvan ook kennis te hebben genomen, met de inhoud van deze akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na voorlezing van in elk geval die gedeelten van deze akte, waarvan de wet voorlezing verplicht stelt, is deze akte vervolgens eerst door de comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om zestien uur en twintig minuten. Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.): R.A. Spit

De ondergetekende, mr. René Albertus Spit, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat de betrokken onroerende zaak niet is opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) : R.A. Spit

De ondergetekende, mr. René Albertus Spit, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-12-2016 om 09:54 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 69607 nummer 180.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren tot het certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 376F68DEAC0C9A8CAA6590C8AA7B3BCB toebehoort aan Rene Albertus Spit.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

**Biedboek voor de verkoop van:
het voormalig hoofdkantoor van het ministerie van
Sociale Zaken en Werkgelegenheid, gelegen aan de
Anna van Hannoverstraat 4 te Den Haag**

(definitieve versie)

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	pagina
1. Inleiding/leeswijzer en definities	4
2. Belangrijke data	6
3. Informatie te verkopen object en bezichtiging	7
4. Verkoop bij inschrijving	12
5. Algemene procedurevoorwaarden	17

Bijlagen: zie volgende pagina

Bijlagen:

A Informatie

- A01 Fotomateriaal en inspectierapport
- A02 Plattegronden en meetstaten
- A03 Kadastrale gegevens en erfpacht ABP
- A04 Aankomsttitels
- A05 Erfdienstbaarhedenonderzoek
- A06 Bodemrapport
- A07 Asbestonderzoek
- A08 Nota van Uitgangspunten en nadere afspraken
- A09 Milieuruimtescan
- A10 Archeologie
- A11 Flora en fauna
- A12 Energieprestatiecertificaat
- A13 Geluidsonderzoek
- A14 Kunst
- A15 Legionella
- A16 Gebruiksovereenkomsten
- A17 WOZ-beschikking en aanslag waterschapsbelastingen 2015
- A18 Studie AHH

B: Bescheiden

- B01 Model inschrijfformulier onvoorwaardelijke/voorwaardelijke bieding
- B02 Concept-koopovereenkomst
- B03 Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer

1. Inleiding/leeswijzer

De Staat (Rijksvastgoedbedrijf) **biedt te koop** aan:

**het voormalig hoofdkantoor van het ministerie van
Sociale Zaken en Werkgelegenheid, gelegen aan de
Anna van Hannoverstraat 4 te Den Haag**

Via een marktinitiatief is een acceptabele bieding voor dit object ontvangen, waarna deze verkoopprocedure is gestart. Via biedboek.nl en mailings zijn partijen geïnformeerd en uitgenodigd om dit biedboek aan te vragen (te downloaden), waarbij zij akkoord zijn gegaan met de inhoud van het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer (Bijlage B03)'.

Deze verkoop vindt plaats bij openbare inschrijving. De Staat biedt de mogelijkheid een bieding onder voorwaarden uit te brengen.

Elke partij die een bieding heeft uitgebracht tijdens de fase van het marktinitiatief, kan zijn bieding in deze verkoopprocedure gestand doen dan wel verbeteren. Partijen die geen bieding hebben uitgebracht tijdens de fase van het marktinitiatief kunnen in deze verkoopprocedure alsnog een bieding uitbrengen.

Voorafgaand krijgen belangstellenden de gelegenheid het object te bezichtigen (zie hoofdstuk 3 van dit biedboek).

Belangstellenden krijgen de tijd hun bieding voor te bereiden. Zij moeten uiterlijk **woensdag 18 mei 2016 om 11.00 uur** een bieding inleveren bij de notaris. Een belangstellende mag aan deze bieding voorwaarden verbinden.

De Staat onderzoekt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke en de voorwaardelijke biedingen. Hierbij beoordeelt de Staat de risico's die zijn verbonden aan de (eventueel) gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de bieding. Met name de eventuele onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de belangstellende de eigendomsoverdracht wil laten plaatsvinden zal worden meegenomen in deze afweging. Ook de mate waarin een partij kan voldoen aan het derdenbeding inzake de huisvesting van statushouders, en dan met name de inspanningsverplichting voor het huisvesten van ten minste 50 statushouders per 1 december 2016, speelt mee in deze afweging.

De Staat beslist over het al dan niet aanvaarden van de biedingen en omtrent de gunning aan degene met de meest aanvaardbare bieding. Tevens is de Staat gerechtigd de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek.

De verkoopprocedure en -voorwaarden zijn beschreven in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 3 is nadere informatie over het object opgenomen, zoals omschrijving, bodem- en asbestonderzoeken, bestemmingsplan enz.

Definities

Belangstellende:	een koper van het biedboek.
Bieder:	een belangstellende die een bieding heeft uitgebracht in het kader van de verkoop bij openbare inschrijving van het object.
Koper:	de bieder aan wie de verkoop bij openbare inschrijving is gegund.
Object:	de onroerende zaak, zoals nader is omschreven in hoofdstuk 3.1.

2. Belangrijke data

In dit verkoopproces zijn de volgende data van belang:

1. vanaf **dinsdag 22 maart 2016** biedboek aanvragen bij het Rijksvastgoedbedrijf door middel van het digitaal akkoord verklaren van het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (**bijlage B03**).
2. op **dinsdag 5 april 2016 en donderdag 7 april 2016**: bezichtiging (3.21.1). Belangstellenden kunnen zich digitaal aanmelden voor een bezichtiging via de biedboekpagina op www.biedboek.nl.
3. uiterlijk **woensdag 18 mei 2016 om 11.00 uur**, door belangstellenden uitbrengen van biedingen (4.2.4.6).
4. **in beginsel uiterlijk op woensdag 15 juni 2016** gunning (4.2.10.1 en 4.2.10.2).
5. uiterlijk 3 weken na gunning ondertekenen koopovereenkomst (4.2.10.4).
6. uiterlijk 5 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst afgeven bankgarantie of betaling waarborgsom (4.2.11).

3. Informatie te verkopen object en bezichtiging

3.1 Beschrijving en ligging object

Het te verkopen object betreft het voormalig hoofdkantoor van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, staande en gelegen aan de Anna van Hannoverstraat 4 te 's-Gravenhage. Het object is gelegen in het centrum van Den Haag op 2 minuten lopen van NS-station Laan van NOI. Het gebouw beschikt over circa 300 parkeerplaatsen.

Het gebouw is ontworpen door architect Herman Hertzberger en is in 1990 opgeleverd. Kenmerkend voor het gebouw zijn de zestien achthoekige kantoorstorens die rondom een langgerekte straat zijn gesitueerd. Het gebouw heeft een symmetrische opbouw met aan de spoorzijde een hoogte van acht verdiepingen en aan de Schenkkade een hoogte van zes verdiepingen. De kantoorruimtes zijn gesitueerd boven de parkeergarages waardoor er vanuit de kantoren uitzicht is over de spoordijk.

In 2005 is het gebouw gerenoveerd, waarbij het een nieuwe bibliotheek en vergadercentrum kreeg. Toen zijn ook alle plafonds in het gebouw vervangen.

Foto's en inspectierapporten zijn als **bijlage A01** in dit biedboek opgenomen.

De volledige inspectierapporten met bijbehorende inspectiematrix en foto's worden op aanvraag toegezonden. De kostprijs voor toezending van de volledige inspectierapporten bedraagt € 100,--. Aanvragen hiervoor moeten plaatsvinden via biedboek@rijksoverheid.nl.

3.2 Indeling en vloeroppervlaktes

Het gebouw is onderverdeeld in de volgende bouwlagen en oppervlakten:

Bouwlaag -03	3.042 m ² b.v.o.
Bouwlaag -02	10.917 m ² b.v.o.
Bouwlaag -01	145 m ² b.v.o.
Bouwlaag 0	7.666 m ² b.v.o.
Bouwlaag 1	9.185 m ² b.v.o.
Bouwlaag 2	8.829 m ² b.v.o.
Bouwlaag 3	7.451 m ² b.v.o.
Bouwlaag 4	6.831 m ² b.v.o.
Bouwlaag 5	5.444 m ² b.v.o.
Bouwlaag 6	5.188 m ² b.v.o.
Bouwlaag 7	4.226 m ² b.v.o.

Totaal	68.925 m ² b.v.o.

De plattegronden zijn in dit biedboek opgenomen als **bijlage A02**.

Voorts maakt de Staat de belangstellenden erop attent dat voor dit object diverse meetstaten beschikbaar zijn, welke als **bijlage A02** in dit biedboek zijn opgenomen.

3.3 Kadastrale informatie en erfpacht ABP

Het object is kadastraal bekend als de gehele percelen gemeente 's-Gravenhage AP, sectie AP, nummer 1694, groot 1.60.57 ha (16.057 m²)

en gemeente 's-Gravenhage AP, sectie AP, nummer 1695, groot 11 ca (11 m²), welke percelen zijn belast met het zakelijk recht van erfpacht ten behoeve van de Stichting Pensioenfonds ABP.

De Staat zal dit recht van erfpacht zo spoedig mogelijk beëindigen en daarmee de volle eigendom leveren aan de koper. Naar huidige verwachting zal deze erfpacht medio juni 2016 beëindigd zijn. Echter voor de zekerheid wordt in de koopovereenkomst de voor de Staat opschortende voorwaarde opgenomen, dat dit recht van erfpacht is beëindigd.

De kadastrale informatie en een kopie van de akte vestiging erfpacht zijn in dit biedboek opgenomen als **bijlage A03**.

3.4 Aankomsttitels

De Staat heeft het object verkregen:

- a. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage AP, sectie AP, nummer 1694: de op elf juli negentienhonderd vier en tachtig voor mr. A.J. Ellens, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van ruiling, van welke akte een afschrift op twaalf juli negentienhonderd vier en tachtig is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 6806, nummer 1, welke akte is gerectificeerd bij akte op zes en twintig april negentienhonderd zes en negentig, verleden voor notaris Ellens, voornoemd, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen en twintig april negentienhonderd zes en negentig in de openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 12618, nummer 30;
- b. voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage AP, sectie AP, nummer 1695: de op vijftien februari negentienhonderd negentig voor mr. A.J. Ellens, notaris voornoemd, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift op zestien februari negentienhonderd negentig is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 8988, nummer 64.

De eigendomsaktes zijn in dit biedboek opgenomen als **bijlage A04**.

3.5 Onderzoek erfdienstbaarheden

Uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat het object niet belast is met erfdienstbaarheden.

Het erfdienstbaarhedenonderzoek is als **bijlage A05** opgenomen in dit biedboek.

3.6 Situatie bodem

De Staat heeft in verband met de geplande verkoop een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Tauw B.V., gevestigd te Utrecht, en de resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport 16 november 2015, projectnummer 1230845. Dit rapport is als **bijlage A06** in dit biedboek opgenomen.

3.7 Asbesthoudende materialen

De Staat heeft ook onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen (type A, direct waarneembaar

asbest). Het onderzoek is uitgevoerd door B&C Milieuconsultancy B.V., gevestigd te Nijmegen, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van 28 augustus 2015, projectnummer 15.066.1.

Dit rapport is, samen met een kostenraming voor de asbestsanering (de dato 28 augustus 2015) en een asbestbeheersplan (de dato 31 augustus 2015), als **bijlage A07** in dit biedboek opgenomen.

3.8 Bestemmingsplan

Voor nadere informatie over het bestemmingsplan wordt verwezen naar de [website](#) van de gemeente Den Haag.

3.9 Nota van Uitgangspunten en aanvullende afspraken

Voor het toekomstige gebruik van het object heeft de gemeente Den Haag de Nota van Uitgangspunten "Station Laan van NOI en omgeving" vastgesteld. In aanvulling op deze Nota van Uitgangspunten hebben de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf een paar belangrijke, nadere afspraken gemaakt. De koper mag het bouwvolume voor maximaal 70 procent benutten voor huur- of koopwoningen in een zelfgekozen segment van de particuliere markt. De rest van het bouwvolume is voor gebruik dat past binnen deze Nota van Uitgangspunten. Wel wordt ten behoeve van de gemeente bedongen dat de koper in overleg met de gemeente de eerste vijf jaar sobere woonruimte aan 350 mensen met een tijdelijke verblijfsvergunning (statushouders) verhuurt. Voor de ombouw naar woonruimte voor statushouders is onder voorwaarden een subsidie van het Rijk beschikbaar. De gemeente zal via een wijziging van het bestemmingsplan en het verlenen van vergunningen meewerken aan de plannen van een koper. Ook zal de gemeente de koper bijstaan in de communicatie rondom de ontwikkeling. Verder kan de koper de ontwikkeling van de huisvesting desgewenst uitvoeren op basis van de Leegstandswet en het bouwbesluit uit 2012.

Over de omgeving van het object heeft de gemeente nadere afspraken gemaakt met derden, welke zijn vastgelegd in diverse documenten. De in dit artikel genoemde documenten zijn als **bijlage A08** in dit biedboek opgenomen.

3.10 Milieuruimtescan

De Staat heeft ook een milieuruimtescan laten uitvoeren. Dit onderzoek is uitgevoerd door Mees Ruimte & Milieu en de resultaten daarvan zijn vastgelegd in het rapport van 27 mei 2014, projectnummer 13129. Dit rapport is als **bijlage A09** in dit biedboek opgenomen.

3.11 Archeologisch onderzoek

Verder heeft de Staat een archeologisch onderzoek laten uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Quickscan Archeologie Plangebied Anna van Hannoverstraat 4 te Den Haag" van Hamaland Advies van 18 april 2014, kenmerk EKU/DIR/HAMA/140670. Dit rapport is als **bijlage A10** in dit biedboek opgenomen.

3.12 Flora en fauna

Ook met betrekking tot de aanwezigheid van flora en fauna is een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de ecologische quickscan van Koenders en Partners adviseurs en procesmanagers B.V. van 17 december 2015, projectnummer 150854. Dit rapport is als **bijlage A11** in dit biedboek opgenomen.

3.13 Monument & beschermd stadsgezicht

Het object is geen gemeentelijk monument, noch een rijksmonument op basis van de Monumentenwet 1988, noch is het object gelegen in een beschermd stadsgezicht.

3.14 Energielabel

Op het object is energieklaas D van toepassing. Het onderzoek is uitgevoerd door Enerdec, op 12 mei 2009, afmeldnummer 369921641. Een kopie van dit energieprestatiecertificaat is in dit biedboek opgenomen als **bijlage A12**.

3.15 Geluidsonderzoek

De Staat heeft ook een geluidsonderzoek laten uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van BK Geluid&Trillingen B.V. van 22 januari 2016, projectnummer 154973. Dit rapport is als **bijlage A13** in dit biedboek opgenomen.

3.16 Kunst/auteursrechten

Er is kunst aanwezig in het object. Het betreft (deels) gebouwgebonden kunstwerken en zij maken daarmee integraal onderdeel uit van het object. De kunstwerken vallen onder de Auteurswet en mogen alleen met instemming van de kunstenaar of zijn erfgenamen en/of andere rechthebbenden worden verplaatst, bewerkt of afgestoten. Een overzicht van de aanwezige kunst is in dit biedboek opgenomen als **bijlage A14**.

3.17 Legionella

De Staat heeft ook een onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van legionella. Het onderzoek is uitgevoerd door Smits van Burgst Beheer en Onderhoud B.V. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapporten van 27 november 2015 (rechterdeel) respectievelijk 9 december 2015 (linkerdeel), objectcode 100911G01. Beide rapporten zijn in dit biedboek opgenomen als **bijlage A15**.

3.18 Contracten met derden

Het object zal worden geleverd onder gestanddoening van de volgende overeenkomsten:

- a. een gebruiksovereenkomst (als onderdeel van een raamovereenkomst) met T-Mobile Netherlands B.V. voor het hebben van een GSM-opstelpunt met bijkomende werken, tegen een jaarlijkse vergoeding van (thans) € 6.653,42;
- b. een vastgoedbeschermingsovereenkomst om niet met Motus B.V. Kopieën van deze contracten zijn in dit biedboek opgenomen als **bijlage A16**.

3.19 Opgave zakelijke lasten

De Staat is in 2015 aangeslagen voor volgende eigenaarslasten:

- de onroerende zaakbelasting eigenaar: € 118.362,40;
- rioolheffing: € 133,31 en
- waterschapsbelasting: € 13.338,00.

Kopieën van de WOZ-beschikking 2015 en de aanslag waterschapsbelastingen 2015 zijn als **bijlage A17** in dit biedboek opgenomen.

3.20 Verzekeringen

De Staat heeft het object niet verzekerd.

3.21 Bezichtiging

- 3.21.1 Het bezichtigen van het object is mogelijk op **dinsdag 5 april 2016 en donderdag 7 april 2016**, telkens van 9 uur tot 12 uur en van 13 uur tot 16 uur.
- 3.21.2 Bezichtiging is uitsluitend op uitnodiging mogelijk voor belangstellenden die minimaal een week voor de in 3.21.1 aangegeven data, een exemplaar van dit biedboek hebben aangevraagd en zich hebben aangemeld bij het Rijksvastgoedbedrijf, door middel van het invullen van de voorkeursdatum op de biedboekpagina van www.biedboek.nl.
- 3.21.3 Het Rijksvastgoedbedrijf stuurt aan belangstellenden, die tijdig een voorkeursdatum hebben aangegeven een uitnodiging voor een bezichtiging van het object.

3.22 Studie architectuurstudio HH

Architectuurstudio HH heeft in opdracht van de Staat een studie verricht naar de transformatiemogelijkheden van het object, waarbij uitdrukkelijk moet worden vermeld dat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in rapportages van februari 2015 en maart 2016, welke als **bijlage A18** in dit biedboek zijn opgenomen.

4. Verkoop bij inschrijving

4.1 Algemeen

Belangstellenden hebben de mogelijkheid om:

- een afspraak te maken voor het (opnieuw) bezichtigen van het object, door een mailbericht met dat verzoek te zenden aan: biedboek@rijksoverheid.nl.
- eventueel naar behoefte een presentatie aan het Rijksvastgoedbedrijf te geven, met dien verstande dat deze presentatie niet meeweegt bij de uiteindelijke gunningsbeslissing van de Staat;
- deel te nemen aan de verkoop bij inschrijving door het uitbrengen van een onvoorwaardelijke bieding en/of een bieding waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden. Eventueel kan deze voorwaardelijke bieding worden aangevuld met bescheiden die van invloed zouden kunnen zijn op het hieronder beschreven proces van gunning.
- (indien van toepassing) de bieding die gedaan is ten tijde van de fase van het marktinitiatief toe te lichten.

De Staat beslist in beginsel binnen 4 weken na de inschrijvingsdatum over het al dan niet gunnen. De Staat onderzoekt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke en de voorwaardelijke biedingen. Hierbij beoordeelt de Staat de eventuele risico's die zijn verbonden aan de gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de bieding. Met name de eventuele onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de belangstellende de eigendomsoverdracht wil laten plaatsvinden zal worden meegenomen in de afweging. Ook de mate waarin een partij kan voldoen aan het derdenbeding inzake de huisvesting van statushouders, en dan met name de inspanningverplichting voor het huisvesten van ten minste 50 statushouders per 1 december 2016, speelt mee in deze afweging.

De Staat behoudt zich het recht voor om een nadere toelichting te vragen op de uitgebrachte biedingen. De Staat beslist uiteindelijk of kan worden gegund aan degene met de meest aanvaardbare bieding.

Door middel van de gunning komt de koop tussen de Staat en de koper tot stand, welke koop nader wordt uitgewerkt in de koopovereenkomst. Binnen drie weken na gunning dient de koopovereenkomst, conform het concept zoals opgenomen in het biedboek, te worden ondertekend. Binnen de termijn van 5 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst zal door de koper een bankgarantie moeten worden afgegeven of een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom moeten worden gestort. De levering en de betaling van de koopsom zullen plaatsvinden binnen de termijn genoemd in de koopovereenkomst, zijnde uiterlijk 30 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst of een andere termijn, indien de gunning geschiedt op grond van een bieding met voorwaarden, dat een uitstel van de levering inhoudt.

4.2 Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden

Deze uitnodiging tot het doen van een bieding geschiedt onder de volgende voorwaarden:

4.2.1 Sluitingsdatum

De inschrijving sluit op **woensdag 18 mei 2016 om 11.00 uur**.

4.2.2 (On)voorwaardelijkheid

De belangstellende mag uitsluitend één inschrijfformulier indienen voor het uitbrengen van een bieding. De belangstellende heeft de keuze uit drie mogelijkheden:

- alleen een onvoorwaardelijke bieding
- alleen een voorwaardelijke bieding
- een onvoorwaardelijke bieding en een voorwaardelijke bieding

In het geval van het uitbrengen van een bieding onder voorwaarden, moet(en) de voorwaarde(n) ondubbelzinnig en nauwkeurig worden omschreven.

4.2.3 Koop en levering

De koop komt tot stand onder de voorwaarden en bepalingen, zoals opgenomen in de concept-koopovereenkomst (**bijlage B02**). De levering zal onder gelijke voorwaarden als opgenomen in de concept-koopovereenkomst plaatsvinden.

4.2.4 Wijze van inschrijven

- 4.2.4.1 Een inschrijving dient uitsluitend schriftelijk in gesloten enveloppe worden gedaan met gebruikmaking van het voorgescreven inschrijfformulier (zie **bijlage B01**).
- 4.2.4.2 De biedingen zijn exclusief overdrachtsbelasting en eventueel verschuldigde omzetbelasting.
- 4.2.4.3 De inschrijving moeten inhouden de naam, de voorletter(s) en het adres van de bieder, de zaak waarop de bieding betrekking heeft en het bedrag van de bieding in letters en cijfers, afgerond op hele euro's en bij een bieding onder voorwaarden een ondubbelzinnige en nauwkeurig omschrijving van de voorwaarden, die de belangstellende aan zijn bieding verbindt.
- 4.2.4.4 Onder de inschrijvingen moet de bieder zijn handtekening zetten.
- 4.2.4.5 Bij de inschrijving moet worden gevoegd:
 - a. een leesbare kopie van de relevante bladzijden (de bladzijden met de pasfoto en de handtekening) uit een geldig legitimatiebewijs (paspoort, Europese identiteitskaart, Nederlands rijbewijs) van de bieder (in geval van een natuurlijk persoon) c.q. ondertekenaar(s) namens de bieder (in geval van een rechtspersoon); en
 - b. indien de bieding wordt uitgebracht door een rechtspersoon, een uittreksel uit het handelsregister, die de actuele situatie en bevoegdheden ten aanzien van de desbetreffende rechtspersoon en haar bevoegde bestuurder(s) weergeeft.
- 4.2.4.6 De inschrijving moet in een gesloten enveloppe uiterlijk op woensdag 18 mei 2016 om 11.00 uur worden afgegeven ten kantore van mr. R.A. Spit, notaris te Den Haag (of diens waarnemer), kantoor Pels Rijcken en Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, kantooradres: Bezuidenhoutseweg 57 te Den Haag (gebouw New Babylon).
- 4.2.4.7 Te laat ontvangen inschrijvingen en inschrijvingen die niet voldoen aan de onder punt 4.2.2, 4.2.4.1 tot en met punt 4.2.4.6 vermelde voorwaarden, zijn ongeldig of zullen ongeldig worden verklaard. Indien het in letters en cijfers vermelde bedrag niet met elkaar overeenstemmen, geldt het bedrag in letters. Ongeldige inschrijvingen worden geretourneerd aan de bieder.

- 4.2.4.8 Inschrijvingen uitgebracht op een andere wijze dan hiervoor in dit hoofdstuk 4.2 omschreven worden niet geaccepteerd.
- 4.2.4.9 De inschrijving voor deze verkoop dient te zijn vergezeld van een verklaring van een bank of instelling (welke onder toezicht staat krachtens de Wet Toezicht Kredietwezen of de Wet op de Schadeverzekeringsbedrijf of een vergelijkbare buitenlandse instelling), waaruit blijkt dat de bieder zijn bieding kan nakomen. Het is ter uitsluitende beoordeling van de Staat om - indien een dergelijke verklaring ontbreekt- de inschrijving ongeldig te verklaren en/of al die informatie te vragen die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de gunning kan worden voldaan. De bidders geven door het uitbrengen van een bieding volmacht aan de Staat waar nodig, die informatie in te winnen.
- 4.2.4.10 De inschrijving voor deze verkoop dient tevens te zijn vergezeld van een document, waarin beschreven wordt op welke wijze en in welk tijdsbestek de bieder kan voldoen aan het derdenbeding inzake de huisvesting van statushouders, en dan met name de Inspanningsverplichting voor het huisvesten van ten minste vijftig (50) statushouders per 1 december 2016, als bedoeld in artikel 28 van de concept-koopovereenkomst. Het is ter uitsluitende beoordeling van de Staat om -indien zo'n document ontbreekt- de inschrijving ongeldig te verklaren.
- 4.2.5 *Aansprakelijkheid Staat*
 - 4.2.5.1 De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of Inlichtingen die niet in dit biedboek met bijbehorende bijlagen of in de hierbij gevoegde concept-koopovereenkomst zijn opgenomen.
 - 4.2.5.2 Tenzij een overeenkomst tot stand komt tussen een geïnteresseerde en de Staat met betrekking tot het object, welke uitdrukkelijk andersluidende verklaringen en/of garanties van de Staat bevat, staat de Staat niet in voor de kwaliteit en de onderhoudstoestand van het object en/of de zich daarin bevindende technische installaties. De informatie op de website en in dit biedboek mag en kan niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van het object en bedoelde installaties. Desgewenst wordt de geïnteresseerde tijdens de bezichtigingen of eventueel op afspraak in de gelegenheid gesteld onderzoek uit te voeren om de bovengenoemde kwaliteit en onderhoudstoestand vast te stellen.
 - 4.2.5.3 Het object zal aan de uiteindelijke koper worden overgedragen en door de koper worden aanvaard in de staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt. Eventuele wijzigingen in de staat van het object, ontstaan gedurende de periode tussen de datum, waarop de koper zijn bieding in het kader van de verkoopprocedure heeft gedaan en de datum van de levering, komen voor rekening en risico van de koper, tenzij de koper aantoont dat deze wijzigingen het gevolg zijn van een handelen of nalaten van de zijde van de Staat en koper ten gevolge van dit handelen of nalaten schade lijdt.
 - 4.2.5.4 De voorwaarden in het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' (**bijlage B03**) zijn

onverkort van toepassing met betrekking tot de aansprakelijkheid van de Staat (4.2.5.1).

4.2.6 Gebondenheid en aansprakelijkheid bieder

4.2.6.1 Met het doen van zijn bieding onderwerpt de bieder zich aan alle bepalingen van dit biedboek.

4.2.6.2 Hij is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijfformulier inlevert, tot en met het moment van gunning onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bieding(en) gebonden. Nadat en voor zover gunning heeft plaatsgehad, eindigt deze gebondenheid eerst voor degene aan wie niet is gegund, nadat een daartoe strekkende schriftelijke mededeling van de Staat door de desbetreffende deelnemer is ontvangen.

4.2.6.3 (Rechts)personen die gezamenlijk een bieding hebben gedaan, zijn ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk.

4.2.7 Openen enveloppen

4.2.7.1 Onmiddellijk na het onder punt 4.2.4.6 genoemde tijdstip zal de notaris de enveloppen in een niet-openbare bijeenkomst openen. Nadat alle enveloppen zijn geopend zal de notaris, de geldigheid van de biedingen controleren en de geldige biedingen vervolgens aan de Staat overhandigen. Daarna zal de onder 4.2.10 bedoelde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de biedingen plaatsvinden. Over de uitgebrachte biedingen worden geen mededelingen verstrekt.

4.2.7.2 Van de inschrijving wordt een notarieel proces-verbaal opgemaakt.

4.2.8 Gelijke biedingen

Indien bij de bieding twee of meer bidders dezelfde hoogste onvoorwaardelijke bieding hebben uitgebracht, zal de notaris door middel van een loting bepalen welke bieding als de hoogste bieding zal worden aangemerkt.

4.2.9 Legitimatieplicht

De bidders zijn op eerste verzoek van de notaris verplicht zich tegenover hem te legitimeren.

4.2.10 Gunning

4.2.10.1 De Staat beslist in beginsel binnen 4 weken na de inschrijvingsdatum omtrent het al dan niet aanvaarden van de biedingen en omtrent de gunning. Zie hiervoor ook 4.1.

4.2.10.2 Naast het bepaalde in artikel 4.2.10.1. is de Staat gerechtigd om de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een door de Staat desgewenst uit te voeren integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek naar de partij die de meest aanvaardbare bieding heeft uitgebracht, gelijk aan of vergelijkbaar met de procedures en criteria zoals opgenomen in de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Staat is gerechtigd een door haar aan te wijzen externe partij te verzoeken om dienaangaande een advies uit te brengen. Dit advies is voor de Staat niet bindend. De Staat is gerechtigd niet tot gunning over te gaan zolang vorenbedoeld onderzoek niet is afgerond.

4.2.10.3 De gunning wordt bij aangetekende brief meegedeeld aan degene aan wie is gegund. Degenen aan wie niet is gegund ontvangen hiervan schriftelijk bericht.

4.2.10.4 Degene aan wie is gegund, moet binnen drie weken na dagtekening van de brief waarbij hem mededeling is gedaan van de gunning, de koopovereenkomst ondertekenen. De levering en de betaling van de koopsom zullen plaatsvinden

binnen de termijn genoemd in de koopovereenkomst, zijnde uiterlijk 30 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst of een andere termijn, indien de gunning geschiedt op grond van een bieding met voorwaarden, dat een uitstel van de levering inhoudt.

4.2.11 *Waarborgsom/bankgarantie*

De koper is gehouden een waarborgsom te betalen ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in artikel 7 van de koopovereenkomst.

In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan koper desgewenst uiterlijk op de hiervoor vermelde datum een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in artikel 7 van de koopovereenkomst.

4.2.12 *Reserveringsvergoeding*

4.2.12.1 Indien er sprake is van een voorwaardelijke bieding zal in de koopovereenkomst worden opgenomen dat de koper voor een nader te bepalen termijn in de gelegenheid wordt gesteld aan deze voorwaarde(n) te voldoen. Daarbij is het uitgangspunt dat de koper gedurende een termijn van 3 maanden voor deze exclusiviteit geen vergoeding verschuldigd is aan de Staat. Na ommekomst van deze termijn van 3 maanden is de koper maandelijks een reserveringsvergoeding verschuldigd aan de Staat. De reserveringsvergoeding bedraagt op jaarbasis 5% van de koopsom. Deze vergoeding is de koper verschuldigd tot het moment dat de levering zal plaatsvinden.

4.2.12.2 De op dat moment door koper reeds betaalde en door de Staat ontvangen reserveringsvergoeding zal in mindering worden gebracht op de uiteindelijk door de koper verschuldigde koopsom.

4.2.12.3 Indien de koper de overeenkomst op grond van de ontbindende voorwaarde(n) rechtsgeldig ontbindt vindt er géén restitutie plaats van de reeds door de koper betaalde en door de Staat ontvangen reserveringsvergoedingen.

4.2.12.4 Indien de koper de overeenkomst op niet gegronde reden ontbindt vindt er evenmin restitutie plaats van de reeds door de koper betaalde reserveringsvergoedingen.

4.2.13 *Niet-nakoming verplichtingen*

Bij niet-nakoming van de in 4.2.10.4 en 4.2.11 bedoelde verplichtingen zal zonder dat ingebrekestelling is vereist:

- a. de Staat bevoegd zijn de koopovereenkomst te ontbinden;
- b. de koper een boete verschuldigd zijn, gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd de bevoegdheid van de Staat om vergoeding te vorderen voor de geleden of te lijden schade, voor zover deze schade het bedrag van de boete te boven gaat.

5. Algemene procedurevoorwaarden

Beslissingen Staat

De beslissingen van de Staat zijn niet aan te merken als besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. De beslissingen zijn onderdeel van het privaatrechtelijk handelen van de Staat.

Akte van koop/levering

Op negen december tweeduizend zestien zijn voor mij, mr. Oscar Willem Jan Hoefnagels, notaris te Amsterdam, verschenen:

1. mr. Clementine Henriëtte Laverman, met kantooradres Claude Debussylaan 247, 1082 MC Amsterdam, geboren te Lisse op vijftieng juli negentienhonderd vijftachtig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde – blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke volmacht aan deze akte is gehecht (*bijlage*) – van de heer Ewoud Johannes van Woerkom, wonende C.G. Roosweg 17, 2871 MB Schoonhoven, geboren te Curaçao op twintig november negentienhonderd negenenvijftig, houder van een Nederlands paspoort met nummer BG76R83D3, die bij het verstrekken van die machtiging handelde in zijn hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van Litoro Investments B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoor houdende C.G. Roosweg 17, 2871 MB Schoonhoven, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 24466650; Litoro Investments B.V., voornoemd, hierna te noemen: "Verkoper"; en
2. mr. Siemkje Wilhelmina Sakina Batenburg, met kantooradres Claude Debussylaan 247, 1082 MC Amsterdam, geboren te Rotterdam op acht februari negentienhonderd negenenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde – blijkens een notariële akte van volmacht op vijftien juli tweeduizend zestien voor mij, notaris, verleden – van de heer Bertus Wilhelmus Antonius Meijer, wonende Mishagen 75, 2950 Brasschaat (België), geboren te 's-Gravenhage op zeventien juli negentienhonderd achtenzestig, houder van een Nederlands paspoort met nummer BC22F5795, die bij het verstrekken van die machtiging handelde:
 - a. voor zich;
 - b. in iedere hoedanigheid die hij ten tijde van de volmachtverlening had of te eniger tijd zal krijgen, derhalve tevens in zijn hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van B.W.A. Meijer Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte

aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoor houdende Lange Voorhout 15, 2514 EA 's-Gravenhage, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 58711732,

welke besloten vennootschap te dezen handelt in haar hoedanigheid van zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van Meijer Realty Partners B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoor houdende Lange Voorhout 15, 2514 EA 's-Gravenhage, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 58723552;

de heer B.W.A. Meijer en Meijer Realty Partners B.V., beiden voornoemd, te dezen handelend in hun hoedanigheid van gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegde bestuurders van MRP SOZA B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoor houdende Lange Voorhout 15, 2514 EA 's-Gravenhage, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 67448801;

MRP SOZA B.V., voornoemd, hierna te noemen: "Koper";

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen".

De verschenen personen, handelend als voormeld, verklaarden:

OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING

Verkoper en Koper hebben – blijkens een op heden door Verkoper en Koper getekende overeenkomst (voortvloeiende uit een op vijftieng november tweeduizend zestien getekende overeenkomst) – een overeenkomst van koop gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed; voormelde overeenkomst de dato vijftieng november tweeduizend zestien alsmede voormelde overeenkomst de dato heden zijn in kopie aan deze akte gehecht (bijlagen).

Op grond van het vorenstaande levert de comparante onder 1. genoemd, namens Verkoper, bij deze aan Koper, voor wie de comparante onder 2. genoemd bij deze aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het kantoorgebouw met ondergrond, erf en parkeerterrein en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2595 BJ 's-Gravenhage als Anna van Hannoverstraat 4** (volgens het kadaster: 2595 BJ 's-Gravenhage als Anna van Hannoverstraat 2, 4 en 6 alsmede 2595 AN 's-Gravenhage als Wilhelmina van Pruisenweg 55), kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AP, nummers 1694 en 1695**, respectievelijk groot één hectare zestig are zevenenvijftig centiare en elf centiare;

hierna te noemen: het "Verkochte"

EIGENDOMSVERKRIJGING

Verkoper zal het Verkochte verkrijgen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, mede op heden verleden voor mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is:

drieëntwintig miljoen euro (EUR 23.000.000,00).

KWIJTING

1. Koper heeft per heden een gedeelte van voormelde koopprijs, te weten zeven miljoen zeshonderd zesenzestigduizend zeshonderd zesenzestig euro en zevenenzestig eurocent (EUR 7.666.666,67), en de overige door Koper per heden uit hoofde van de onderhavige koop/levering aan Verkoper verschuldigde bedragen voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Simmons & Simmons LLP kwaliteitsrekening notariaat, ter uitbetaling aan Verkoper.
2. Het resterende gedeelte van voormelde koopprijs, te weten vijftien miljoen driehonderddrieëndertigduizend driehonderddrieëndertig euro en drieëndertig eurocent (EUR 15.333.333,33), dient door Koper aan Verkoper te worden voldaan in de navolgende twee (2) tranches en op de navolgende data:
 - (i) een bedrag ad zeven miljoen zeshonderd zesenzestigduizend zeshonderd zesenzestig euro en zevenenzestig eurocent (EUR 7.666.666,67) uiterlijk te voldoen op éénendertig maart tweeduizend zeventien; en
 - (ii) een bedrag ad zeven miljoen zeshonderd zesenzestigduizend zeshonderd zesenzestig euro en zesenzestig eurocent (EUR 7.666.666,66), uiterlijk te voldoen op negenentwintig december tweeduizend zeventien,zulks met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in voormelde aanvullende overeenkomst de dato heden.
3. Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van het per heden door Koper aan Verkoper betaalde gedeelte van voormelde koopprijs, te weten zeven miljoen zeshonderd zesenzestigduizend zeshonderd zesenzestig euro en zevenenzestig eurocent (EUR 7.666.666,67). Zodra de hiervoor onder 2. bedoelde resterende gedeelten van voormelde koopprijs zijn voldaan en ontvangst hiervoor door Verkoper is bevestigd aan de notaris, zal de notaris een daartoe strekkende akte houdende kwijting opmaken en een afschrift daarvan inschrijven ten kantore van voormelde Openbare Registers in register Hypotheken 4.

OMZETBELASTING

Over voormelde koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

- e. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
- 2. Blijkens de kadastrale registratie per heden zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
- 3.
 - a. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte dient heden plaats te vinden, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich op heden bevindt en zoals genoegzaam aan Koper bekend en welke staat door Koper hierbij wordt aanvaard.
 - b. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte meer dan vijftientig (25) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen.
Tenzij Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat Verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.
Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte als herontwikkelingsobject.
- 4. Huur. Gebruiksovereenkomsten.
 - a. Verkoper garandeert dat ter zake van het Verkochte – voor zover hierna niet anders bepaald – geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten.
 - b. Ter zake van het Verkochte zijn de volgende overeenkomsten gesloten:
 - i. een gebruiksovereenkomst (als onderdeel van een raamovereenkomst) met T-Mobile Netherlands B.V. voor het hebben van een GSM-opstelpunt met bijkomende werken op het Verkochte, tegen een jaarlijkse vergoeding van (thans) zesduizend zeshonderd drieënvijftig euro en tweeënveertig eurocent (EUR 6.653,42);
 - ii. een vastgoedbeschermingsovereenkomst om niet met Motus B.V.
 - c. Koper neemt de verplichtingen van Verkoper, voortvloeiende uit de in het voorgaande lid van dit artikel genoemde overeenkomsten over, verbindt zich deze na te komen en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering te dier zake.

- d. De ter zake van voormelde gebruiksovereenkomst met T-Mobile Netherlands B.V. verschuldigde tegenprestatie komt tot heden ten goede van Verkoper.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

1. Met ingang van heden komen de baten aan Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.
2. De onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten zijn heden tussen Verkoper en Koper naar tijdsgelang verrekend.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert Verkoper bij deze aan Koper, die aanvaardt, alle bedoelde aanspraken die Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het Verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat Verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Onder- of overmaat

Indien de door Verkoper opgegeven maat, grootte of omschrijving van de tot het Verkochte behorende percelen grond of de zich daarop bevindende opstallen niet juist is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van Koper uitzondering indien de desbetreffende door Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw geschiedt.

Artikel 7

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van Koper.

Voor de berekening van de overdrachtsbelasting wordt op grond van artikel 13 Wet belastingen van rechtsverkeer, een beroep gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat het Verkochte door Verkoper binnen zes (6) maanden vóór het ondertekenen van deze akte is verkregen belast met overdrachtsbelasting.

Verkoper en Koper zijn overeengekomen dat Koper aan Verkoper zal uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag, zijnde een bedrag ad één miljoen driehonderd tachtigduizend euro (EUR 1.380.000,00).

De door Koper over deze vergoeding te betalen overdrachtsbelasting is niet in mindering gebracht op het aan Verkoper te betalen bedrag.

De onderhavige grondslag voor de overdrachtsbelasting bedraagt één miljoen driehonderd tachtigduizend euro (EUR 1.380.000,00);

derhalve is door Koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd een bedrag ad tweeëntachtigduizend achthonderd euro (EUR 82.800,00).

BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST EN LEVERING

De koop en de op grond daarvan hiervoor plaats gevonden levering zijn geschied onder de navolgende bepalingen:

Artikel 1

Kosten

Alle kosten, rechten en belastingen terzake van de onderhavige koop/levering, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan Koper eigendom van het Verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek of met inschrijvingen daarvan, behoudens een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de Staat der Nederlanden (Rijksvastgoedbedrijf), gevestigd te 's-Gravenhage, blijkens een akte van hypotheek, mede op heden verleden voor voornoemde notaris Spit, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van voormelde Openbare Registers in register Hypotheken 3;
 - c. niet bezwaard is met (andere) beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;

GARANTIES

Door Partijen verstrekte garanties en gedane verklaringen blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt.

Noch Verkoper noch Koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het Verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Verkoper heeft aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de op elf juli negentienhonderd vier en tachtig voor mr. A.J. Ellens, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van ruiling, van welke akte een afschrift op twaalf juli negentienhonderd vier en tachtig is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer (destijds te 's-Gravenhage), in register Hypotheken 4, deel 6806, nummer 1, waarin woordelijk is opgenomen:

"Omschrijving onroerend goed.

het pand met schuur, onder- en bijgelegen grond, staande en gelegen te 's-Gravenhage aan de Laan van Nieuw Oost Indië nummers 289 en 291, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers 1015, groot drie aren en acht en negentig centiaren.

enzovoorts.

Omschrijving krachtens titel bekende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten en/of persoonlijke rechten en verplichtingen.

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een transportakte, op vijf en twintig augustus negentienhonderd elf, ten overstaan van Jonkheer W.F.A. van Pestel, destijds notaris ter standplaats 's-Gravenhage verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op negen en twintig augustus daaraanvolgend in deel 1389 nummer 68, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

"a. het leggen en hebben van een electrischen kabel en eene gasbuis, met zoovele zijkabels en zijbuizen als, ter aansluiting der voorschreven aan de comparanten anderzijds toebehoorende perceelen, zullen

noodig blijken.

- b. het gebruik maken daarvan; en
- c. het herstellen en zoo noodig vernieuwen van die werken.

Hebbende de comparant eenerzijds van gemeld onroerend goed, uitmakende de Laan van Nieuw Oost-Indië den eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage, den vijftien December negentienhonderd tien, in deel 1369 nummer 11 van het afschrift der processen verbaal van veiling en gunning, respectievelijk den zeventienden en vier en twintigsten October negentienhonderd tien en van het afschrift eener akte de command den vijf en twintigsten October negentienhonderd tien door en voor den notaris Treub te 's-Gravenhage gehouden en verleden.

De comparanten verklaren dat dit recht van opstal is verleend en aangenomen onder de navolgende bepalingen en bedingen:

1. Dat de uitvoering dezer overeenkomst zal geschieden op de minst bezwarende wijze in dier voege, dat de kabel voor de electrische verlichting moet worden gelegd in den berm voor de, door de comparanten anderzijds bewoonde, perceelen, op de plaats door den eigenaar der Laan van Nieuw Oost-Indië aan te wijzen en dat de gasbuis blijft liggen in den brandgang.

De comparanten anderzijds hebben het recht de vorenbedoelde gasbuis te verleggen naar den Zuidwestelijken berm van de Laan van Nieuw Oost-Indië naast den electrischen kabel, waardoor echter het bij deze gevestigde recht van opstal, voor zooveel den brandgang betreft, zal vervallen zijn.

2. Dat allen, op den electrischen kabel en op de gasbuis, aangesloten mogen worden de beide voormelde perceelen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummers 224 en 225.
3. Dat aan den kabel of de gasbuis niet gewerkt mag worden, tenzij den eigenaar der Laan van Nieuw Oost-Indië tevoren schriftelijk waarschuwend.

Dat de werkzaamheden aan den kabel en de gasbuis zoo moeten worden uitgevoerd, dat daardoor het verkeer langs en over de Laan van Nieuw Oost-Indië, zoo voor voetgangers als voertuigen, nimmer zal gestemd worden."

Omschrijving onroerend goed.

het stationsplein met eventueel daarop gebouwde opstallen en bijgelegen grond, gelegen te 's-Gravenhage aan de Laan van Nieuw Oost-Indië, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgepaald gedeelte van het perceel der gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1083, ter grootte als na uitmeting zal blijken en nader aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening.

enzovoorts.

Omschrijving krachtens titel bekende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten en/of persoonlijke rechten en verplichtingen.

Worden ten deze speciaal verwezen naar een transportakte, op negentien november negentienhonderd vier, ten overstaan van W.S.A. van Eck, destijds notaris ter standplaats 's-Gravenhage verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op vier en twintig november daaraanvolgend in deel 1092 nummer 83, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

"5. Ten behoeve van het bij deze akte overgedragen perceel en ten laste van het daaraangrenzend perceel, ter breedte van een meter twintig centimeter, kadastraal bekend gemeente Voorburg, Sectie F nummer 1996 groot een are vijf en twintig centiaren, aan de verkoopster toebehoorende en aan haar bij den voormelden titel in eigendom opgekomen, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad over laatstgemeld perceel doch alleen in de richting Voorburg;

dit pad mag dus niet gebruikt worden om daarover uitgang te hebben in den tegenovergestelde richting (naar het Tolhuis) noch om daarover te komen op de aan de overzijde (zuidwestzijde) van dat pad gelegen gronden.

Wordt in strijd met dit verbod gehandeld dan zal voor elke overtreding worden verbeurd eene boete van duizend gulden, onverminderd het recht des eigenaars van het pad om de handhaving der bepaling in rechten te vorderen."

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een onderhandse akte van overdracht, getekend te Haarlem, Voorburg en 's-Gravenhage op respectievelijk dertig mei negentienhonderd negen en twintig, zeven juni negentienhonderd negen en twintig en elf juni negentienhonderd negen en twintig, overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op zestien september negentienhonderd negen en twintig in deel 2195 nummer 9, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"1. De overdracht van het onroerend goed geschiedt voetstoots, met al hetgeen daaraan en daarin aard-, nagel- en wortelvast gevonden wordt, in den staat waarin het zich bevindt, onder vrijwaring voor het vreedzaam en rustig bezit, met alle lusten en rechten, voorts, behoudens, wat den onder B. bedoelden grond betreft, de erfdienstbaarheid van aan dien grond geen andere bestemming te mogen geven dan die van onbebouwde openbare straten die van afsluiting of afscheiding van het aangrenzende spoorwegterrein, gevestigd bij akte van grondruiling van 28/31 October 1912, overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage 3 November 1913, deel 1456, no.1."

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een onderhandse akte, getekend

te 's-Gravenhage op negen en twintig oktober negentienhonderd dertig, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage op vijf november daaraanvolgend in deel 2245 nummer 109, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

"De overdracht van het onroerend goed geschiedt in vollen en vrijen eigendom, voetstoots, met al hetgeen daaraan en daarin aard-, nagel- en wortelvast gevonden wordt, in den staat, waarin het zich bevindt, doch met uitzondering van de hekken, buitentrappjes, betegeling, enz., welke voorwerpen het eigendom van de verkooper blijven, voorts met alle lusten en rechten, onder vrijwaring voor het rustig en vreedzaam bezit en voor lasten en bezwaren, als lijdende erfdienstbaarheden en verborgen gebreken, voor zooverre die lasten en bezwaren aan partij ter tweede zijde bekend waren of moesten zijn, verklarende partij ter tweede zijde, dat het bestaan derzelve haar niet bekend is, en vrij van huur, gebruik en dergelijke.

De gemelde perceelen nos. 1018 en 1019 zullen na overdracht tegen betaling van een recognitie van f 1.- per jaar onder door Burgemeester en Wethouders nader vast te stellen voorwaarden in gebruik worden gegeven aan den verkooper, voor zoolang Burgemeester en Wethouders deze perceelen nog niet als openbare straat wenschen te doen bezigen.

Burgemeester en Wethouders zullen na overdracht van het verkochte tegen betaling van een recognitie van f 0,50 per jaar onder door hen nader vast te stellen voorwaarden tot wederopzegging aan den verkooper vergunning verleen tot het hebben van een deur, toegang gevende tot de perceelen kadastraal bekend als voren nos. 226 en 569.

De rioolputten met riool ten behoeve van de gemelde perceelen nos. 1015 en 1016 zullen, voor zoover zij zich geheel of gedeeltelijk in de gemelde perceelen nos. 1017 tot en met 1020 bevinden, daarin ten gebruike van den eigenaar van de gemelde perceelen nos. 1015 en 1016 en zijn opvolgers in den eigendom daarvan moeten blijven bestaan, totdat door de Gemeente een riool in den openbaren weg zal zijn gelegd."

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een onderhandse akte van overdracht, getekend te 's-Gravenhage en te Utrechts op drie november negentienhonderd zes en dertig, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage op vier en twintig november daaraanvolgend in deel 2523 nummer 79, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"Art. 7.

De Gemeente verbindt zich ten behoeve van de aan H.S. toebehoorende perceelen kadastraal bekend als Gemeente 's-Gravenhage Sectie A.P. Nos 561, 562, 99, 100, 2, 3, 564, 565, 729, 949, 7, 8, 721 tot en met 727, 80, 560 en 728 (de laatste drie voor zooveel nog eigendom van H.S.), Gemeente Voorburg Sectie D Nos 885, 1030 en Gemeente Voorburg Sectie E. No 2145 als heerschende erven, recht van uitweg te verleen naar en van de Laan

van Nieuw Oost-Indië over en ten laste van de bij deze aan de Gemeente verkochte gedeelten van de perceelen kadastraal bekend Gemeente 's-Gravenhage Sectie A.P. Nos 728, 75, 76, 79 en 80 als lijdende erven en wel ter plaatse van het daarop thans aanwezige gedeelte uitweg, dat door en op kosten van de Gemeente in den bestaanden toestand zal worden in stand gehouden.

Bedoeld recht van uitweg, dat bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd wordt ten behoeve van de heerschende en ten laste der lijdende erven hiervoren genoemd, vervalt zoodra de Gemeente door het blijvend voor het openbaar verkeer openstellen van een rijweg vanaf de viaduct bij K.M. 21.330 van den spoorweg Rotterdam Hofplein - 's-Gravenhage naar de Schenkkade in een uitweg (naar de Laan van Nieuw Oost Indië) van en toegang tot de heerschende erven heeft voorzien."

Omschrijving onroerend goed.

een perceel grond, met de eventueel daarop gestichte opstallen, gelegen te 's-Gravenhage nabij de Schenkkade, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgepaald gedeelte van het perceel der gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1082, ter grootte als na uitmeting zal blijken en nader aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening. enzovoorts.

Omschrijving krachtens titel bekende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten en/of persoonlijke rechten en verplichtingen.

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een transportakte, op negentien november negentienhonderd vier, ten overstaan van W.S.A. van Eck, destijds notaris ter standplaats 's-Gravenhage verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage op vier en twintig november daaraanvolgend in deel 1092 nummer 83, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

- "5. Ten behoeve van het bij deze akte overgedragen perceel en ten laste van het daaraangrenzend perceel, ter breedte van een meter twintig centimeter, kadastraal bekend gemeente Voorburg, Sectie F nummer 1996 groot een are vijf en twintig centiaren, aan de verkoopster toebehoorende en aan haar bij den voormelden titel in eigendom opgekomen, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad over laatstgemeld perceel doch alleen in de richting Voorburg; dat pad mag dus niet gebruikt worden om daarover uitgang te hebben in den tegenoverstelde richting (naar het Tolhuis) noch om daarover te komen op de aan de overzijde (zuidwestzijde) van dat pad gelegen gronden.

Wordt in strijd met dit verbod gehandeld dan zal voor elke overtreding worden verbeurd eene boete van duizend gulden, onverminderd het recht des eigenaars van het pad om de handhaving der bepaling in

rechten te vorderen."

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een onderhandse akte van overdracht, getekend te 's-Gravenhage en te Utrecht op drie november negentienhonderd zes en dertig, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage op vier en twintig november daaraanvolgend in deel 2523 nummer 79, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"Art. 7.

De Gemeente verbindt zich ten behoeve van de aan H.S. toebehorende perceelen kadastraal bekend als Gemeente 's-Gravenhage Sectie A.P. Nos 561, 562, 99, 100, 2, 3, 564, 565, 729, 949, 7, 8, 721 tot en met 727, 80 560 en 728 (de laatste drie voor zooveel nog eigendom van H.S.), Gemeente Voorburg Sectie D Nos 885, 1030 en Gemeente Voorburg Sectie E. No 2145 als heerschende erven, recht van uitweg te verleenen naar en van de Laan van Nieuw Oost Indië over en ten laste van de bij deze aan de Gemeente verkochte gedeelten van de perceelen kadastraal bekend Gemeente 's-Gravenhage Sectie A.P. Nos 728, 75, 76, 79 en 80 als lijdende erven en wel ter plaatse van het daarop thans aanwezige gedeelte uitweg, dat door en op kosten van de Gemeente in den bestaanden toestand zal worden in stand gehouden.

Bedoeld recht van uitweg, dat bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd wordt ten behoeve van de heerschende en ten laste der lijdende erven hiervoren genoemd, vervalt zoodra de Gemeente door het blijvend voor het openbaar verkeer openstellen van een rijweg vanaf de viaduct bij K.M. 21.330 van den spoorweg Rotterdam Hofplein - 's-Gravenhage naar de Schenkkade in een uitweg (naar de Laan van Nieuw Oost Indië) van en toegang tot de heerschende erven heeft voorzien."

Omschrijving onroerend goed.

een perceel grond, met de eventueel daarop gestichte opstallen, gelegen te 's-Gravenhage, nabij de Schenkkade, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgepaald gedeelte van het perceel der gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1081, ter grootte als na uitmeting zal blijken - en nader aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening. enzovoorts.

Omschrijving krachtens titel bekende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten en/of persoonlijke rechten en verplichtingen.

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een op negentien november negentienhonderd vier, ten overstaan van W.S.A. van Eck, destijds notaris ter standplaats 's-Gravenhage verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage op vier en twintig november daaraanvolgend in deel 1092 nummer 83, waarin ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

"5. Ten behoeve van het bij deze akte overgedragen perceel en ten laste

van het daaraangrenzend perceel, ter breedte van een meter twintig centimeter, kadastraal bekend gemeente Voorburg, Sectie F nummer 1996 groot een are vijf en twintig centiares, aan de verkoopster toebehoorende en aan haar bij den voormelden titel in eigendom opgekomen, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad over laatstgemeld perceel doch alleen in de richting Voorburg;

dit pad mag dus niet gebruikt worden om daarover uitgang te hebben in den tegenovergestelde richting (naar het Tolhuis) noch om daarover te komen op de aan de overzijde (zuidwestzijde) van dat pad gelegen gronden.

Wordt in strijd met dit verbod gehandeld dan zal voor elke overtreding worden verbeurd eene boete van duizend gulden, onverminderd het recht des eigenaars van het pad om de handhaving der bepaling in rechten te vorderen."

Wordende ten deze speciaal verwezen naar een onderhandse akte van overdracht, getekend te 's-Gravenhage en te Utrecht op drie november negentienhonderd zes en dertig, overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage op vier en twintig november daaraanvolgend in deel 2523 nummer 79, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"Art. 7.

De Gemeente verbindt zich ten behoeve van de aan H.S. toebehoorende perceelen kadastraal bekend als Gemeente 's-Gravenhage Sectie A.P. Nos 561, 562, 99, 100, 2, 3, 564, 565, 729, 949, 7, 8, 721 tot en met 727, 80, 560 en 728 (de laatste drie voor zooveel nog eigendom van H.S.), Gemeente Voorburg Sectie D Nos 885, 1030 en Gemeente Voorburg Sectie E. No 2145 als heerschende erven, recht van uitweg te verleen naar en van de Laan van Nieuw Oost Indië over en ten laste van de bij deze aan de Gemeente verkochte gedeelten van de perceelen kadastraal bekend Gemeente 's-Gravenhage Sectie A.P. Nos 728, 75, 76, 79 en 80 als lijdende erven en wel ter plaatse van het daarop thans aanwezige gedeelte uitweg, dat door en op kosten van de Gemeente in den bestaanden toestand zal worden in stand gehouden.

Bedoeld recht van uitweg, dat bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd wordt ten behoeve van de heerschende en ten laste der lijdende erven hiervoren genoemd, vervalt zoodra de Gemeente door het blijven voor het openbaar verkeer openstellen van rijweg vanaf de viaduct bij K.M. 21.330 van den spoorweg Rotterdam Hofplein - 's-Gravenhage naar de Schenkkade in een uitweg (naar de Laan van Nieuw Oost Indië) van en toegang tot de heerschende erven heeft voorzien.""

Enzovoorts.

"Bodemverontreiniging

Artikel 12.

- 12.1. Met betrekking tot verontreiniging van de Bodem komen Partijen, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 7.6 bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende, in dit artikel 12 bepaalde overeen.
- 12.2. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de Bodem hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- 12.3. Er is door een specifiek gekwalificeerde en van Partijen onafhankelijke instelling onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Bodem.
De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Tauw B.V. de dato zestien november tweeduizend vijftien, projectnummer 1230845. Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport.
Verkoper verwijst naar bedoeld rapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van verontreiniging van de Bodem.
- 12.4. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan Partijen ervan uit dat de Bodem geen geval van ernstige verontreiniging bevat.
Het is Koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen.
Koper accepteert deze gebruiksbeperkingen die geen aanleiding hebben gegeven de Koopprijs te verlagen.
- 12.5. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de Bodem, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt.
Deze verplichting van Koper wordt bij deze als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan Koper en zal overgaan op degenen die het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- 12.6. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het

belang van de bescherming van de Bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Verkoper, indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide Partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in de Bodem aanwezig is, waarover Verkoper Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

- 12.7. Wanneer binnen een periode van tien (10) jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de Bodem sprake is van een Partijen ten tijde van de overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de overdracht in de Bodem aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de Bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed.

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

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

Asbest

Artikel 13.

- 13.1. Verkoper heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht

omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van B&C Milieuconsultancy B.V., de dato achtentwintig augustus tweeduizend vijftien, projectnummer 15.066.1. Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.

- 13.2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het Verkochte.
- 13.3. Het is Koper bekend dat de inhoud van het hierboven bedoelde rapport geen aanleiding heeft gegeven de Koopprijs te verlagen.
- 13.4. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.
- 13.5. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in artikel 13.4 bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen.

Deze verplichting van Koper wordt bij deze als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan Koper en zal overgaan op degenen die het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Overname verplichtingen met betrekking tot leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke

Artikel 14.

Voor zover in het Verkochte andere dan de in de Koopovereenkomst vermelde leidingen, kabels en buisleidingen aanwezig zijn, neemt Koper de daarmee verband houdende verplichtingen bij deze over van Verkoper en verbindt zich deze na te komen.

Koper vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.

Kunstwerken

Artikel 15.

Het is Koper bekend dat kunstwerken, waarvan een inventarisatie is opgenomen in de Documentatie, deel uit maken van het Verkochte, dat deze kunstwerken onder de Auteurswet vallen en daarom alleen met instemming van de kunstenaars of hun erfgenamen en/of andere rechthebbenden mogen

worden verplaatst, bewerkt of afgestoten.

Legionella

Artikel 16.

- 16.1. Koper is ermee bekend dat in het (collectieve leidingwatersysteem) van het Verkochte legionella-onderzoeken (risicoanalyses) zijn verricht.
- 16.2. Op basis van deze risicoanalyses is de noodzaak van het opstellen van beheersplannen en de bijbehorende maatregelen gebleken.
- 16.3. Partijen verklaren in het bezit te zijn van deze risico-evaluaties en de opgestelde beheersplannen.
- 16.4. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat de bij de beheersplannen behorende maatregelen door Verkoper zijn uitgevoerd.
- 16.5. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat het bij het onderzoek om een momentopname gaat en geen garanties geeft voor het niet ontstaan van legionella in de toekomst.
- 16.6. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot het nemen van maatregelen ten aanzien van legionella in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van aanwezigheid van legionella.
Deze verplichting van Koper wordt bij deze als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan Koper en zal overgaan op degenen die het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen onder bijzondere titel.
Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte (of enig deel daarvan) zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Derdenbeding

Artikel 17.

- 17.1. Bij de herontwikkeling van het complex waarvan het Verkochte onderdeel is, zijn de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten Station Laan van NOI, RIS 282919 ("NvU"), van toepassing.
- 17.2. In afwijking van de NvU geldt dat maximaal zeventig procent (70%) van het bouwprogramma een woonfunctie krijgt.
- 17.3. Koper is gehouden een gedeelte van het Verkochte gedurende een periode van vijf (5) jaren na inwerkingtreding van de vergunning bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (al dan niet met toepassing van de vergunning bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Leegstandswet) aan te wenden voor de verhuur van onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen aan 350 Statushouders.
- 17.4. De verbouwing van het Verkochte dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012.
- 17.5. Koper spant zich in om uiterlijk een december tweeduizend zestien ten

minste vijftig (50) onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders te realiseren.

- 17.6. *Koper dient een vergunning als bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Leegstandswet aan te vragen bij de Gemeente om voor de verhuur van de onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders die op basis van de (tijdelijke) omgevingsvergunning worden gerealiseerd, gebruik te kunnen maken van tijdelijke verhuurcontracten overeenkomstig de bepalingen in de Leegstandswet.*

De Gemeente zal die aanvraag voortvarend behandelen.

- 17.7. *Huurders voor de onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders worden aangeleverd door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) via de Gemeente.*

Koper zal deze woonruimten en/of starterswoningen te allen tijde aan door de Gemeente aan te leveren Statushouders verhuren.

In het geval dat bij deze woonruimten en/of starterswoningen gedurende een periode van ten minste drie (3) maanden leegstand is opgetreden, treedt de Koper met de Gemeente direct in overleg om de situatie en de mogelijke gevolgen daarvan te bespreken. Koper zal dan de Gemeente gedurende een periode van vier (4) weken in de gelegenheid stellen om bij het COA te informeren of huisvesting van de Statushouders in het Verkochte alsdan noodzakelijk is.

Indien dat niet het geval blijkt te zijn, zal de Gemeente dit schriftelijk aan de Koper mededelen waarna de Koper na overleg met de Gemeente deze woonruimten en/of starterswoningen permanent kan inzetten voor de huisvesting van andere groepen op de Haagse woningmarkt.

- 17.8. *Koper verplicht zich de Gemeente terstond in te lichten wanneer er woonruimte beschikbaar komt voor de huisvesting van Statushouders als hiervoor bedoeld.*

- 17.9. *Koper kan voor de realisering van onzelfstandige woonruimten en/of starterswoningen ten behoeve van Statushouders gebruikmaken van de Subsidieregeling Huisvesting Vergunninghouders, welke op een februari tweeduizend zestien in werking is getreden.*

- 17.10. *Voor de berekening van de huur van een starterswoning voor Statushouders is het woningwaarderingstelsel van toepassing.*

De maximale huur moet zodanig zijn dat deze bij een zelfstandige woning onder de woontoeslaggrens valt die op de huurders van toepassing is.

- 17.11. *Koper en de Gemeente treden met elkaar in gesprek om te overleggen onder welke voorwaarden het Verkochte voor de huisvesting van Statushouders verhuurd kan worden.*

- 17.12. Met betrekking tot de parkeernormen voor de huisvesting van Statushouders en voor de overige, planologisch toegestane functies geldt het Haags beleid zoals omschreven in de NvU.
- 17.13. Ingeval van gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van het hiervoor onder 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8 in dit artikel bepaalde kan de Gemeente Koper een onmiddellijk opeisbare boete van maximaal tienduizend euro (€ 10.000,00) per dag ten behoeve van de Gemeente met een maximum van een miljoen tweehonderdvijftigduizend euro (€ 1.250.000,00), opleggen onverminderd het recht van de Gemeente de door haar ter ten gevolge van de niet-nakoming geleden schade op Koper te verhalen.
Het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is derhalve niet van toepassing.
- 17.14. Het hiervoor in dit artikel 17 bepaalde wordt door Verkoper bij wege van onherroepelijk derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 en verder van het Burgerlijk Wetboek bedongen van Koper ten behoeve van de Gemeente.
- 17.15. Onverminderd het hiervoor in dit artikel 17 bepaalde is Koper gehouden het in dit artikel 17 bepaalde integraal en bij wege van kettingbeding op te leggen aan rechtsopvolger(s) in de gerechtigdheid tot (het betrokken gedeelte van) het Verkochte.
Koper is verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het Verkochte 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 het Verkochte 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 een miljoen tweehonderdvijftigduizend euro (€ 1.250.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente de door haar ten gevolge van deze niet-nakoming geleden schade te vorderen.
- 17.16. De Gemeente is gerechtigd eenzijdig dit derdenbeding buiten toepassing te laten en – indien nodig – te laten doorhalen in de registers van het Kadaster indien zij van oordeel is dat dit derdenbeding niet meer noodzakelijk is voor de uitvoering van haar beleid op het gebied van de opvang van Statushouders in de gemeente Den Haag.
Wanneer de Gemeente (middels een besluit door of namens het college) hiertoe besluit zal zij de eigenaar van het Verkochte op de

hoogte stellen van dit besluit."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigd.

NOTARIS

1. Partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat de notaris werkzaam is bij Simmons & Simmons LLP, welk kantoor adviseur is van Koper in verband met de in deze akte beoogde transactie.
2. Onder verwijzing naar de relevante bepalingen van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 vastgesteld door de ledenraad van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, stemmen Partijen er hierbij uitdrukkelijk mee in dat:
 - a. de notaris de onderhavige akte verlijdt; en
 - b. koper geadviseerd en vertegenwoordigd wordt door Simmons & Simmons LLP met betrekking tot de akte en enige overeenkomst die wordt gesloten, of enig geschil dat mogelijkerwijs ontstaat, in verband daarmee.

WOONPLAATS

Verkoper en Koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Voordat tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zakelijk aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. Zij hebben daarna eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om zestien uur en veertig minuten.

w.g. de verschenen personen en de notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. O.W.J. Hoefnagels

De ondergetekende, mr. Oscar Willem Jan Hoefnagels, notaris te Amsterdam, verklaart dat op het betrokken registergoed geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.

w.g. mr. O.W.J. Hoefnagels

De ondergetekende, mr. Oscar Willem Jan Hoefnagels, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-12-2016 om 12:06 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 69610 nummer 190.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

5CE54CA9E6F9BCE31D3241F769D207D522037E0D toebehoort aan Oscar Willem Jan Hoefnagels.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.